ALVER KOMMUNE

Høyland Auto As
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar: Vår: 22/6515 - 22/77766	Einar Aase einar.aase@alver.kommune.no	17.10.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 209/18 Høiland

Førehandskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehandskonferansen gjev ingen binding i forhold til den vidare sakshandsaminga.

Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal sluttførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 209/18
Tiltakshavar	Høyland Auto As
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	12.10.2022, kl.12:30
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kommunen: Einar Aase og Lars Ottar Sagstad

	Frå kunde: Arve Haugen

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Vi må lage nytt inngangsparti, grunnet det gamle ligg omlag 70cm over gateplan, og det er vansleleg for eldre å gå trappene. Då vi har solgt driften vår til Frydenbø og Volvo Norge, ønsker dei å få inngangspartiet på gateplan. Bensinstasjonen vert no automatstasjon, og butikklokalet vert omgjort til kundemottak, venterom. I møte vart tiltak diskutert vidare. Det vart presisert at det i denne omgang særleg er aktuelt med fasadeendring, for å endre inngangsparti. Det er dette som er lagt til grunn for informasjon i referat. Det vart i ettertid sendt inn spørsmål om det ville vere unødvendig å søkje til fylket for skildra fasadeendring. Sjå om dette i referat.

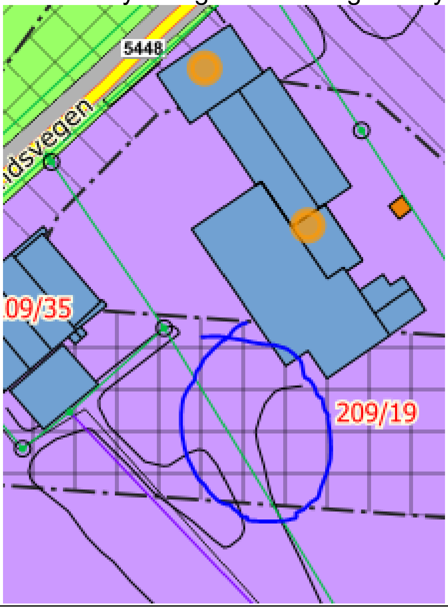
Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☐ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1 Tiltak treng avklaring etter veglova §29. Avklaring frå vegmynde eller godkjend dispensasjon må leggjast ved i byggesøknad. Sjå meir om dette i referat. Tiltak krev løyve frå arbeidstilsynet, eller eventuelt avklaring som viser til at løyve ikkje er naudsynt. Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova som no eller i framtida skal eller kan nyttast av ei verksemd som omfattast av arbeidsmiljølova, må søkje om samtykke etter arbeidsmiljølova. Utgangspunktet er at tiltak er søknadspliktig med ansvarsrett jf. pbl.§20-1 jf. §20-3. Kommunen kan jamvel vurdere enkelte tiltak som «mindre tiltak» etter pbl.§20-4 bokstav e). Førebels vurdering er at det vil vere krav om bruk av ansvarleg føretak. Dette vil jamvel måtte vurderast konkret ut frå omfang av endring på bygg ved framtidig søknad.

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande

	for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☐ Fasadar og planløysing før endring ☐ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

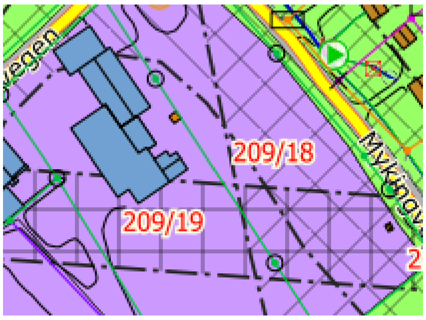
Uavhengig kontroll	☐ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☒ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal

☐	Kyrkjeleg styresmakt
☐	Luftfartstilsynet
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
☐	Sivilforsvaret
☐	Vegstyresmakt – Kommunal
☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune
☒	Anna: Tiltak under høgspent, eller i nærleik, krev samtykke frå anleggseigar. Sjå føresegn 4.3.2 og tabell 14 i KDP. Dette må vurderast ut frå avstand til høgspentleidning. Det ser ut som om tiltak i sin heilskap er plassert utanfor omsynssone for høgspent. Dersom dette er tilfellet, er det ikkje behov for ytterlegare avklaring. Omsynssone er vist med blå ring:



Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommuneplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☒	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna
Plannamn	Kommunedelplan for Lindås			
Føremål	Næringsbygningar – føresegn 3.1.5 som fangar opp dette føremålet. Delar av tomt er i sone 740 «bandlegging etter andre lover» (høgspent), samt gul støysone (220), og omsynssone for landbruk (H510)			

	 Tilhøve til høgspent må avklarast med anleggseigar ved tiltak «under eller nært» høgspenningsleidningar eller anlegg, jf. føresegn 4.3.2 i kommunedelplan. Støysone gjeld primært ved etablering av ny bueining jf. føresegn 4.1.2.
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Pbl.§29-4 som avgrensar utbygging. ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: ☒ Byggegrense/byggelinje: Pbl.§29-4 andre ledd for eigedomsgrenser. Utgangspunktet er 4 meter til naboeigedom. Visse mindre tiltak kan ha avstandskrav på 1 meter, sjå SAK10 §4-1. 50 meter avstandskrav mot fylkesveg (veglova §29). ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommuneplan/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter:

	☐ Anna: Tiltak vil kunne krevje dispensasjon frå veglova §29. Det må leggjast ved godkjend dispensasjon i byggesøknad. Alternativt må det leggjast ved ei avklaring frå Vestland fylkeskommune som syner at dispensasjon frå veglova ikkje er naudsynt.
Vurdering/merknad:	Skildra tiltak (fasadeendring) er ikkje vurdert til å krevje dispensasjon frå plan- og bygningslova eller kommunedelplan.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☐ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Det vart ikkje gjeve noko informasjon om VA. Det er dermed lagt til grunn at dette vert uendra.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Generell informasjon om tilhøve til fylkesveg: - Endra eller auka bruk av bygg vil kunne krevje avklaring frå Vestland fylkeskommune angåande avkøyrsle. - Byggetiltak vil kunne krevje dispensasjon grunna avstand til fylkesveg, jf. avstandskrav på 50 meter mot fylkesveg i veglova §29. Dette må avklarast med vegmynde, ettersom vurderinga er

	underlagt veglova.

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det:*"Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering".* ☐ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	

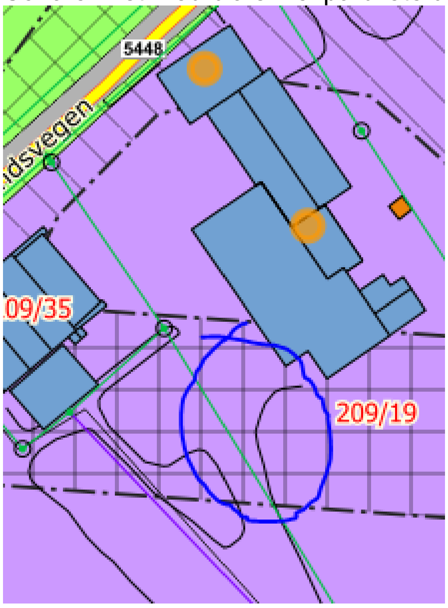
Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy ☐ Radon Føresegn 4.1.2 i KDP viser til støysone H220. Kravet viser til at det må utarbeidast støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy.
Verneinteresser i området	
Høgspentline	Ligg omsynssone over tomt for høgspentlinje.
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	**Generell orientering for eigedom (arealføremål m.m)** - Ved søknad om tiltak må ein vurdere om det er i strid med arealføremål. Skildra tiltak om fasadeendring vil ikkje krevje dispensasjon frå arealføremål. - Tiltak må hovudsakleg vurderast mot føresegn 3.1.5, som set generelle krav til næringsområde **Plankrav vil kunne vere aktuelt ved tiltak på eigedom** - Eigedom er generelt underlagt plankrav jf. føresegn 2.2. Det er vurdert at fasadeendring fell under fritakspunkt i føresegn 2.2.1 i dette tilfellet. Det vert dermed ikkje naudsynt med dispensasjon frå plankrav for fasadeendring. **Ansvarsrett** Sjå under «sakstype» innleiingsvis for avklaring av ansvarsrett. Utgangspunktet er at det er krav om ansvarleg føretak. **Arbeidstilsynet** Viser til informasjon under «sakstype».

Generell orientering:
Tiltak under høgspent, eller i nærleik, krev samtykke frå anleggseigar.
Sjå føresegn 4.3.2 og tabell 14 i KDP.

STAD	INFORMASJON
Høgspenningsanlegg	Høgspenningsanlegg markerer bandlagd sone langs høgspentleidningar og andre anlegg i transmisjonsnettet. Det må ikkje setjast i verk tiltak under eller nært høgspenningsleidningar eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligga føre samtykke frå anleggseigar.

Sona er vist med blå sirkel på bilete under:



Skildra plassering av tiltak ligg utanfor omsynssona, og treng ikkje ytterlegare avklaring med anleggseigar. Tek likevel med omsynssona til orientering.

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:
Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Elektronisk
post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Høyland Auto As	5913	EIKANGERVÅG