ALVER
KOMMUNE

Lagerseksjoner As
Henrik Ibsens gate 12
4878 GRIMSTAD

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar: Vår: 22/8881 - 22/96997	Josep Gayrbekov josep.gayrbekov@alver.kommune.no	04.01.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 322/281 Mjåtveit

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.

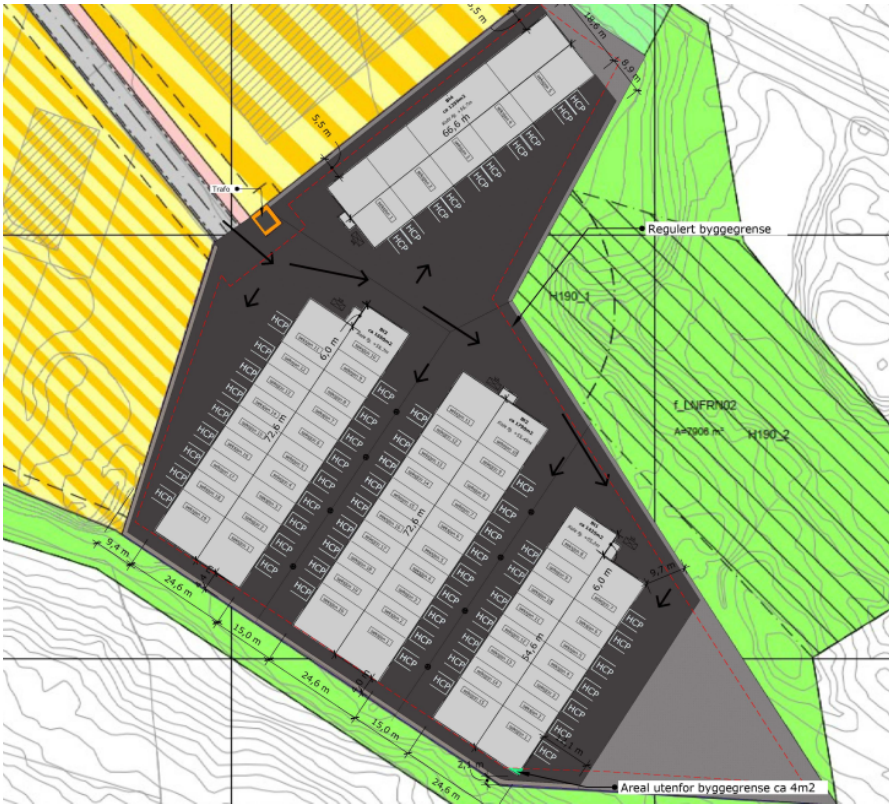
For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

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	Lagerseksjoner Gbnr: 322/281
Tiltakshavar	Mjåtveit Næringspark As
Ansvarleg søkjar	Lagerseksjoner As
Møtestad	Teams
Møtedato	22.12.2022, kl. 10.15
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Kunde Petter Bjarnastein Tommy Skarstein

	Kommune: Josep Gayrbekov

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	

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

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	☒ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen

sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Detaljregulering for Mjåtveit næringsområde 1256-20120001
Føremål	Næring
Vurdering/merknad:	**Planføresegner**: - Gesims max. 15m - Møne max. 18m - Byggjegrense angitt i plankart - Utnyttingsgrad, 50% BYA - Parkering reknast ikkje med i BYA - 4 p-plasser for bil pr 1000m^2 lagerareal - Min. 5% av p-plasser skal vere HC - 2 p-plasser for sykkel pr 1000m^2 - Avkøyrsle i samsvar med handbøker frå SVV. Geometrien skal utformast med stor lastebil som minste dimensjonerande køyretøy **Spørsmål stilt i møte:** ***4m^2 av det eine bygget hamnar utanfor byggjegrense. Krevjar det dispensasjon?*** - Ja. Byggegrensen er satt blant anna for å ivareteke Mjåtveitelva og vil difor sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. ***Gebyrstørrelse på dispensasjonssøknad?*** - Vanlege dispensasjonar som sendast på høyring til ekstern mynde: kr 17.617

	Rekkjefølgjekrav. Fortau verkar ikkje å vere opparbeida? Fleire som er godkjent i området utan at det er ferdigstilt. Blir dette et problem? - Rekkjefølgjekravet står. I følgje ordlyden skal kvar av tomtane sørge for at kvart tiltak skal vere sikra veg og fortau til sin respektive tomt. Tiltak på innarste tomt har naturlegvis interesse og ansvar for resterande strekninga. Praksis viser at det har vore stilt som vilkår i fleire vedtak den siste tida (21/4912 og 21/4580). I dei tilfella det ikkje har vore satt som vilkår gjeld kravet fortsett da det går frem av ordlyden i RP at dette må vere på plass innan bruksløyve. Praksisen i området er difor at det krevjast at rekkjefølgjekrava er oppfylt innan bruksløyve. I dei tilfella bygg er oppført og det er rapportert inn at vilkåra for bruksløyve er oppfylt, vil saka kunne meldast inn til tilsynsavdelinga. ***Kva er status på rekkefølgjekravet knyta til RV564*** - RV564 er ferdigstilt. ***Byggingsstopp pga. bekk i anna sak. Skaper det problema for oss?*** - Tiltakshavar fekk fortsette med grunnarbeidet på eigedommen etter stopp. Stoppordre gjaldt manglande ivaretakelse av føresegner i reguleringsplanen knytt til sikringssone H190 jf. § 7.2. Dette skal no vere i orden. Det er difor ikkje nokre spesielt ein skal være klar på anna enn å ivareteke retningslinjene i reguleringsplanen. ***RP § 3.1.6 – Er det krav om lading for syklar?*** Nei, berre oppstillingsplass ***Solceller på taket og fasade*** - Krev ikkje eigen søknad. Tekest med i søknaden om etablering av lagerbygg

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:	

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:	(fyll inn ift. dialog i møte)

Oppretting og endring av eiendom	
Oppretting og endring av eigedom må ikkje gjerast på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering	☐ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☐ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	

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:	*(sett inn forhold som har vore diskutert ift. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m)* (fyll inn ift. dialog i møte)

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
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	

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	Josep Gayrbekov
Avdelingsleiar	Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Lagerseksjoner As	Henrik Ibsens gate 12	4878	GRIMSTAD
Mjåtveit Næringspark As	Trollhaugmyra 15	5353	STRAUME