



Mundalgruppen AS
Radøyvegen 387
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13869 - 20/54720

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
11.09.2020

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 482/74 Storheim

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 gjevne 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 slutførast 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: 482/74
Tiltakshavar	Mundalgruppen AS
Ansvarleg søker	Helgesen Tekniske Bygg AS
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug

Møtedato	10.09.2020, kl.11.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	<p>Ansvarleg søkjar: Ole-Harald Blekli i frå Helgesen Tekniske- bygg AS Tiltakshavar 1: Vidar Grindheim i frå Mundalgruppen Tiltakshavar 2: Atle Landro Mundalgruppen</p> <p>Frå kommunen: Ingrid Bjørge Pedersen og Larissa Dahl fra avdeling for Plan og byggesak</p>

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<ol style="list-style-type: none"> Mundalsgruppen ynskjer å utvide eksisterande produksjonshall 2 i nordvest med 15 meter. Tilbygget skal ha same høgde og bredde som eksisterande produksjonshall (merka rød pil i innsendte kart)  <ol style="list-style-type: none"> Forhøye side hall til eksisterande høgde produksjonshall 1 merka grøn i kartet  <ol style="list-style-type: none"> Etablere kontorfasilitetar ved etablering av etasje 2 i bygg ssøraust med same bredde men redusert lengde i høve eksisterande bygg (merka gult i kart)  <p>Det er ynskja avklaring om moglege hindringar i reguleringsplan eller søknadsprossa knytt til overnevnte punkt.</p>
---	--

--	--

Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyning før endring

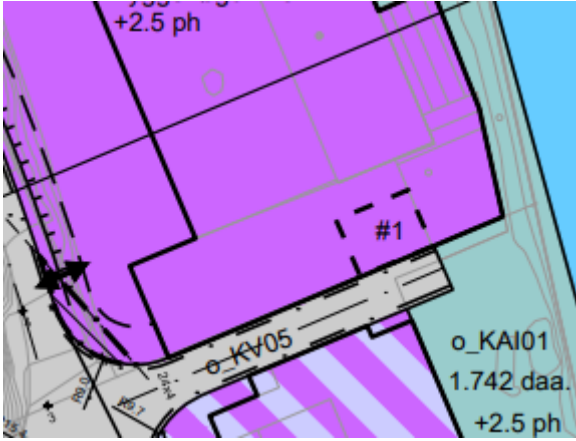
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringer er tydeleg markert
--	--

Uavhengig kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/> Brannvesen
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input type="checkbox"/> Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt - Kystverket
	<input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	<input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet
	<input type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/> Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen	
<input type="checkbox"/> Anna	
Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Storsandvik næringsområde plan-id 12602011000300
Føremål	Industri (1340)
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Går fram av gjeldande plankart. Reiknast utifrå bygd areal (BYA)

	<p>på 80 %.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Går fram av gjeldande reguleringskart. Byggjehøgde er satt til 25 meter. Planeringshøgde er satt til kote + 2.5. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Går fram av gjeldande reguleringskart. Byggegrense mot sjø ligg på overordna plan (kommunedelplan for tidlegare Radøy) <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform, estetikk: Bygningar og anlegg skal vera utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Omgjevnadane omfattar òg bygd miljø. Fargebruk på fasade og tak skal tilpassast landskapet. Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, vegetasjon og belysning jf. gjeldande Plan- og bygningslov. <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Ved etablering av nye tiltak skal det i søknad ligge føre ei plan for massehandsaming, dette kan gjere seg gjeldande for tilbygg nord på eigedomen <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Det er krav til universell utforma uteareal og innemiljø. Dette må dokumenterast ved søknad
Rekkjefølgjekrav	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:</p> <p>2.3.1 Utbygging av vei. Dette gjeld mellomanna kryss og fortau som vist på gjeldande reguleringskart. Så langt vi kan sjå er ikkje dette utført, og vil framleis vere gjeldande.</p> <p>2.3.3 VA-rammeplan: Det er etablert ei slamavskiljar og leidning ut i sjø, godkjent situasjonskart er datert 20.06.2018. Dette er prosjektert utifrå dagens situasjon, og det er framleis uavklart for nye tiltak. Kravet til utarbeide VA-rammeplan er framleis gjeldande.</p>
Utbyggingsavtalar	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området
Dispensasjon Dispensasjon krev	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner:

<p>grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>[sett inn]</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Rekkjefølgekrav 2.3.1 vedkomande utbetring av veg. Mellomanna kryss og fortau. 2.3.3 utarbeidning av VA-rammeplan</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Maks byggjehøgde er innafor feltet satt til 25 meter. Godkjent planeringshøgde er +2.5. Dersom tiltaka ikkje er i samsvar med dette må det søkjast dispensasjon i frå gjeldande reguleringsplan.</p> <p>Vidare syner vi til # 1 området der det er planlagt kontorfasilitetar. Vi syner til føresegn 9.1.1: # 1 er føresegnsområde for kommunalteknisk anlegg for reinseanlegg for avlaup</p> 

Infrastruktur													
<p>Vatn- og avløp</p>	<table data-bbox="486 1724 1141 1825"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Terreng</td> </tr> </table> <p>Anlegget som vart etablert med leiding ut i sjø er dimensjonert utifrå dagens situasjon. Det er framleis uavklart de ytre rammene for dette</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input type="checkbox"/>	Privat avløp	<input type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	Terreng
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn										
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input type="checkbox"/>	Privat avløp										
<input type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	Terreng										

	<p>anlegget og rekkjefølgekravet er difor framleis gjeldande.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløype, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	<p>Vi syner her til rekkjefølgekrav § 2.3.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av kommunen før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.</p>
Tilkomst og parkering	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Parkeringsplassar til bil og sykkel vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA) sjå § 4.6</p> <p>Føresegn 4.7.2: Industri: minimum 1 plass per 100 m2 BRA og maksimum 1 plass per 50 m2 BRA. Forretning/ industri: minimum 1 plass per 100 m2 BRA og maksimum 1 plass per 20 m2 BRA.</p> <p>Det må sende inn reikneskap på antall parkeringsplassar per bruksareal ved søknad om løyve til tiltak.</p>
Visuelle kvaliteter	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "<i>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</i>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i

	reguleringsføresegner.
--	------------------------

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
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	<p>Det vart informert i frå tiltakshavar at ein ynskja eit møte i forkant av søknad for å betre kunne stadfesta kostnadane ved prosjektet. Det er stor interesse for å auka produksjonen på anlegge og delvis automatisere for å sikre gjevn etterspørsel og prosjekt.</p> <p>I gjennomgang er det opplyst at ei ny søknad om tiltak innafør feltet krev utføring av rekkjefølgekrav 2.3.1 som går på utbetring av avkøyrsløse, veg og tiltak knytt til vegsystemet. Administrasjonen har vore klar på at det ikkje kan opnast opp for dispensasjon frå dette kravet med grunngjeving at dette er eit ledd i ei større utbetring av offentlig veg, og næringsverksem utgjør ei større påkjenning av vegsystemet.</p> <p>Vidare er det opplyst om at det må utarbeidast VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til nye tiltak. Det er i frå kommunen sin side etablert slamavskiljar med røyr i grunn og vassleidning innafør feltet. Men det er framleis uavklart kva kapasitet desse kan handtere. Kapasitet per no er vurdert tilfredstillande av den kommunale VA-avdelinga, men det er ikkje tilstrekkeleg vurdert for nye tiltak.</p> <p>Tiltakshavar/ansvarlig søkjar må kartlegge kva som gjenstår av arbeid knytt til VA-rammeplanen og det må ligge føre godkjent VA-rammeplan ved søknad om tiltak.</p> <p>Rekkjefølgekrava i plan vil vere det viktigaste å få klarheit i før ein går vidare med prosjektet.</p> <p>Det er ikkje sendt inn teikningar av framtidig tiltak, men området har framleis kapasitet for nye tiltak, men gjeldande</p>
---	--

	reguleringsplan må ligge til grunn i prosjekteringa.
--	--

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Reigstadvegen 1

5281

VALESTRANDSFOSSE
N

Mundalgruppen AS

Radøyvegen 387

5938

SÆBØVÅGEN