

Knarvik Senterutvikling AS
c/o Olav Kåre Vatnøy Kvasnesvegen 48
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14313 - 20/56639

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
24.09.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 188/763 Gjervik ytre

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 påbygg på gnr 188/763
Tiltakshavar	Knarvik Senterutvikling AS
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	15.09.2020, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Bjarte Vatnøy frå Knarvik Senterutvikling AS Rolv Eide frå Rolv Eide AS Espen Vågstøl frå aktuell verksemd som skal nytta arealet Frode Moum følgde på telefon.

	Siril Sylta og Anne Lise Molvik frå Alver kommune
--	---

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Saka gjeld etablering av påbygg på del av parkeringsarealet på takplanet av bygget. I påbygget, som har eit areal på ca. 2 000m ² skal det etablerast eit livsstilsenter. Bakgrunnen for planlagt påbygg er at det ikkje er andre eigna ledige lokale i Knarvik Senter for denne verksemda.
---	--

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 checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input 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 checked="" 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 leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløyving med målsatt areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

	Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar 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 checked="" type="checkbox"/> Andre: Søknader om dispensasjon vert send på høyring til regionale styresmakter.
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter
	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna

Plannamn	Områdeplan for Knarvik Sentrum planid 1263 -201002
Føremål	Sentrumsføremål BS3 Det går fram av føresegn 4.7.3 at felt BS3 kan nyttast til forretning, tenesteyting, kontor og beverting. Bygningsareal som vender mot gatetun skal nyttast til publikumsretta verksemd.
Planføresegner	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav om detaljregulering, jf. føresegn 2.1.(BS3 er ikkje omfatta av illustrasjonsplan og kvalitetsprogram.) Tiltaket kjem ikkje inn under unntaka frå krav om reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 400 m² BRA, jf. føresegn 1.4 <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maksimal byggehøgd, jf. føresegn 1.4: K +62 mot rundkjøring, 5 etasjar K +54 mot nordvest, 4 etasjar <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa går i føremåls grensa, jf. føresegn 1.3.1 <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Maksimal fasadelengde 30 meter, jf. føresegn 1.4 Krav til universell utforming, jf. føresegn 1.7 Krav til parkering, jf. føresegn 1.8 <ul style="list-style-type: none"> - All parkering skal skje under bakken Krav til støy, føresegn 1.9 Krav til grøn overflatefaktor og grønne punkt gjeld for nye tiltak, føresegn 1.11 og 1.12 Plan for gjennomføring, føresegn 2.9 Vedlegg til søknad om rammeløyve, føresegn 2.10 Krav til sentrumsføremål BS2-BS5, føresegn 4.7 <p>Kan og vera andre aktuelle føresegner</p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Rekkjefølgjekrav går fram av føresegner i kap. 3 Føresegn 3.2.1 Ramper langs E39 for tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal vera sikra før det kan gjevast løyve til tiltak i BS3 Føresegn 3.2.2 Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 0000 m ²

	<p>nybygg før oval rundkøring skal vera ferdig Føresegn 3.2.3 Krav til opparbeiding av offentlege samferdsletiltak Føresegn 3.2.3 Krav til samferdselsstruktur Føresegn 3.2.4 Krav til offentlig torg og gatetun Føresegn 3.2.5 Krav til leikeplassar og grøntområde</p> <p>Rekkefølgjekrav som er nytt til sikra opparbeidd reknar ein for oppfylt for byggeområdet dersom tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med kommune og oppfylt sine plikter til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen.</p>
--	--

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Krav om detaljregulering i føresegn 2.1.1 Rekkefølgjekrav i føresegn <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Tiltaket kjem ikkje inn under unntaka frå krav om detaljplan i føresegn 2.1. Rekkefølgjekrav og andre krav sett i reguleringsføresegnene vil slå inn for det planlagde tiltaket.</p> <p>Kommunen vil vera negativ til å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan for planlagt påbygg. Alternativ løysing med å bruksendra parkeringsdekke i andre høgda vil heller ikkje vera omfatta av unntaket frå krav om detaljregulering, men kommunen vurderer at det kan vera enklare å gje dispensasjon frå plankravet for bruksendring dersom krav elles i planen er oppfylt. Ei endeleg vurdering av dette må skje etter ein konkret førespurnad der det ligg føre teikningar over det planlagde tiltaket og ei utgreiing av om krava i planen vert oppfylt.</p> <p>Rekkefølgjekrav må innfriast for både påbygg og bruksendring.</p> <p>Saksbehandlingsfrist for søknad om dispensasjon er 12 veker + den tid saka er på høyring, dvs. inntil 4 veker.</p> <p>Kontaktperson utbyggingsavtale er Berit Eskeland Kontaktinfo: berit.eskeland@alver.kommune.no</p>

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	<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>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk.
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <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]
Vurdering/merknad:	
Visuelle kvaliteter	<p>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".</p> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	
Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input 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	
Privatrechtslege 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 planlagte tiltaket krev utarbeiding av deltaljplan. Rekkefølgjekrav og andre krav knytt til nye tiltak vil vera gjeldande.</p> <p>Administrasjonen ser vanskeleg at det kan gjevast dispensasjon frå plankravet for planlagt påbygg, men vurderer at det kan vera enklare å gje dispensasjon for bruksendring innanfor eksisterande bygningsmasse dersom krav elles i planen vert følgd. Ei endeleg vurdering av dette må skje etter ein konkret førespurnad/søknad der det ligg føre teikningar over det planlagde tiltaket.</p> <p>Rekkefølgjekrav som skal innfriast.</p>
---	---

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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Planteikning etasje 2 - gbnr 188-763

Kopi til:

Espen Vågstøl

Ikeland 100

5912 SEIM

Mottakarar:

Mottakarar:

Knarvik Senterutvikling AS

c/o Olav Kåre Vatnøy
Kvasnesvegen 48

5914 ISDALSTØ