ALVER
KOMMUNE

Jimmy Erstad
Gangstøvegen 22
5911 ALVERSUND

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Anne Lise Molvik	15.04.2021
Vår: 21/2714 - 21/23013	anne.lise.molvik@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/760 Alver

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.

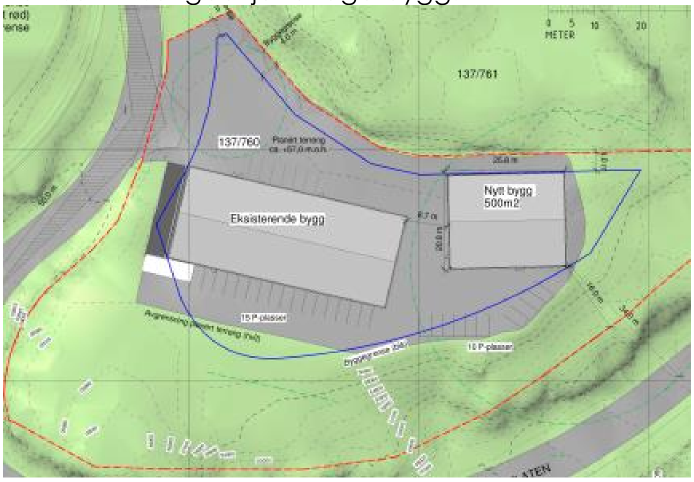
Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid 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	Endring av godkjend tiltak/bruksendring – gbnr 137/760
Tiltakshavar	Jimmy Erstad
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams
Møtedato	15.04.2021, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Jimmy Erstad og Vegard Sandvik Johannessen frå tiltakshavar Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Førespurnaden gjeld	Førespurnaden gjeld moglegheit for etablering av treningssenter i lagerbygg som er godkjend i rammeløyve datert 01.09.2020 i sak 20/13177. Det er ikkje søkt om igangsettingsløyve for tiltaket. Kart som viser godkjend lagerbygg: 

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/endring av reguleringsplanen
	Det er gitt rammeløyve for oppføring av lagerbygg på eigedomen i vedtak datert 01.09.2020 i sak 20/13177. Det er ikkje søkt om igangsettingsløyve. Vår førebelse vurdering er at etablering av treningssenter i bygget vil krevja ny søknad og ikkje kan skje ved endring av gitt løyve.

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: • Målsett 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 , jf. SAK § 14-3.
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 ☐ Forureiningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Hamnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☒ Vegstyresmakt – Kommunal ☒ Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune/Statens vegvesen ☒ Anna Søknad om planendring og søknad om dispensasjon skal sendast på høyring til regionale styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Galteråsen industriområde, planid 1263-200903.
Føremål	Byggeområde for næring, kontor og industri, N/K/I 2
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 80 % BYA. Alt parkeringsareal skal reknast med i bygd areal ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Mønehøgd: kote + 74,5. Gesimshøgda skal ikkje vera høgare enn 12,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Mønehøgda skal ikkje vera høgare enn 15 meter. ☒ Byggegrense/byggelinje: Går fram av plankartet ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Føresegn 1.2 om dokumentasjonskrav. Føresegn 1.4 om utforming av uteområde Føresegn 1.5 om funksjons- og kvalitetskrav Føresegn 2.1.5 om at ubygd del av tomta ikkje skal nyttast til lagring. Føresegn 2.3 om krav til parkering. Planen har ikkje fastsett parkeringskrav knytt til tenesteyting. Parkeringskrav i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen er retningsgjevande: 0,5 – 1,5 parkeringsplass per 100 m^2 BRA
Rekkjefølgjekrav	Går fram av føresegn 1.3. Legg til grunn at aktuelle rekkefølgjekrav er innfridd for området N/K/I-2 gjennom godkjende byggesaker på eigedomen.
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 reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Arealføremålet N/K/I 2 ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Etablering av treningssenter i bygget vil ikkje vera i samsvar med arealføremålet som er fastsett i gjeldande reguleringsplan. Planen opnar ikkje for privat og/eller offentleg tenesteyting. Det er kommunen si vurdering at å gje dispensasjon for etablering av treningssenter vil kunne gje presedens for andre bygg/eigedomar innanfor planområdet slik at ein på sikt kan få ein aktivitet i området som planen ikkje har tatt høgde for og som går ut over hovudrammene for utforming av planområdet. Etablering av nye tiltak knytt til privat- og/eller offentleg tenesteyting bør skje ved endring av gjeldande reguleringsplan. Vedlagt følgjer rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess. Ytterlegare spørsmål til planprosessen kan rettast til planforvaltning@alver.kommune.no. Dersom de likevel vil søkja om dispensasjon frå arealføremålet må de i grunngjevinga for søknaden gjera greie for om tiltaket vil få konsekvensar i forhold til gjeldande plan. For eksempel krav til parkeringsplassar, utforming av avkøyrsler m.m. Både søknad om planendring og dispensasjon vil verta send på høyring til regionale styresmakter.

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:	Eigedomen er tilknytt offentleg vass- og avløpsanlegg. Endring i godkjend tiltak/ny søknad kan krevja at det vert send inn ny rørleggarmelding. Endeleg avklaring av dette må skje ved kontakt med Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.
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:	Eigedomen får avkøyrsle frå kommunal veg. Etablering av nytt tiltak kan krevja at det vert søkt om nytt avkøyringsløyve. Ved søknad om endring av planen/ søknad om dispensasjon må forholdet til offentleg veg avklarast. Kommunen si vegavdeling/Vestland fylkeskommune får søknaden på høyring.

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:	Må vurderast ved bygningsmessige endringar.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	Friluftsinteresser i området nord for Galteråsen. Diverse registreringar knytt til ulike artar i området.

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	Etablering av treningssenter i bygget vil ikkje vera i tråd med arealføremålet i gjeldande reguleringsplan. Det er administrasjonen si vurdering at endring av arealføremål til privat og/eller offentleg tenesteyting må skje ved endring av reguleringsplanen. Om tiltaket kan gå som ei endring av planen gjennom forenkla prosess er per no usikkert. Plankonsulent må gjera greie for det ved innsending av søknad til kommunen. Dersom de likevel vil søkja om dispensasjon frå arealføremålet må de i grunngjevinga for søknaden gjera greie for konsekvensar av tiltaket i forhold til gjeldande plan. Dersom det vert gitt løyve til endring av plan/dispensasjon slik at etablering av treningssenter kan skje, må det sendast inn ny søknad om rammeløyve. Gebyr for søknad om dispensasjon er per 2021 kr 17 000,- Gebyr for søknad i eitt-trinn/rammesøknad er per 2021 kr 23 100,- med tillegg på kr 32 pr/m^2 BRA over 1 000 m^2. (Korrigert etter gjennomført møte) Gebyr for planendring er noko usikkert og må vurderast i forhold til kva planprosess som det vert sett krav om. Spørsmål om gebyr må derfor rettast til planforvaltning@alver.kommune.

Søknad om løyve til tiltak skal 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:
Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess

Mottakarar:

Jimmy Erstad	Gangstøvegen 22	5911	ALVERSUND