

Epic Pizza AS
v/Ruben Haugland
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4268 - 21/39239

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
18.06.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 188/371 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 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 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	Bruksendring - førehandskonferanse Gbnr: 188/371
Tiltakshavar	Epic Pizza AS
Ansvarleg søkjar	Jens Bjordal
Møtestad	Teams

Møtedato	18.06.2021, kl.13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Jens Bjordal – ansvarleg søkjar Trygve Pedersen – på vegne av tiltakshavar Are Frøysland Grande – Alver kommune Hanne Marie Evensen – Alver kommune

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Vedk. Spørsmål om bruksendring.</p> <p>Etter oppdrag frå føretaket Epic Pizza A/S med føretaksnr. 826867892 stiller eg spørsmål til Alver kommune om bruksendring for del av Kvassnesveien 15 gnr. 188 bnr. 371.</p> <p>Dette firma ynskjer å nytte lokaler i dette bygget til produksjon samt utlevering og levering av pizzaer. Såkalla Take Away leveranser. Det skal ikkje vera servering i bygget.</p> <p>Ved slik produksjon vil bygget gjennomgå noko endringar internt . Noko fasadeendring blir det ikkje bortsett frå skilting og ei ventilasjonsrist. Skilting skal det sjølvstendig søkjast om godkjenning for.</p> <p>Spørsmålet er om det er naudsynt å søke om bruksendring. Området som bygget ligg i, er regulert til blanda føremål av kontor/verksemder. Bygget har blitt brukt til både trykkeri og kontor. Det er nå fleire ulike aktiviteter i bygget og i det området som bygget ligg i.</p> <p>Så snart spørsmål om mogelege bruksendring er avklara, vil sjølvstendig firmaet søkje om naudsynte godkjenningar av innreiingar/utstyr samt mattilsynet og arbeidstilsynet sin godkjenning.</p> <p>Vedlagd føl kart som syner plassering av bygget.</p> <p>Ansvarleg søkjar ønskjer å få vite om desse lokala kan nyttast til pizzabakeri med utlevering av pizza, kva vilkår som vert sett for ein evt. godkjenning av bruksendring og søknadsprosess tiltakshavar må gjennom for å få til dette.</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 type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og mogelege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta
--------------------------	--

	endra i løpet av prosessen.																		
Nabotilhøve	<input 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 type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing 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 nabogrensing • Vise møneretning • Vise byggegrensing • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep uteopphaldsareal																		
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising 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 planløyising før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert 																		
Uavhengig kontroll	<input 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	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Friluftstyresmakt - Kommunal</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt - Kystverket</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td> </tr> </table> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																		
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																		
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																		
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																		
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																		
<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal																		
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																		
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket																		
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																		

aktuelle lovverk.	<input checked="" type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna – VA avdeling. Vann, avlaup og fettutskiljar
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
Planstatus	<input 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	Områdeplan Knarvik, 1263-201002
Føremål	Sentrumsføremål og tenesteyting (BS11)
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <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 type="checkbox"/> Anna:
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: 2.1 Infrastruktur som må vera sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak 2.1.1 Alle areal regulert til følgjande føremål er del av offentlig infrastruktur og må være sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast løyve til

igangsetjing av tiltak etter pbl § 20 – 1, 1. ledd, a, b og d:

Tab. 1 Offentleg infrastruktur i høve til planføremål

Busetnad og anlegg	Feltkode (i kart)	SOSI-kode (digitalt)
Veg	o_KV	2011
Køyrevegar	o_SKV	2010/2011
Fortau	o_SF	2012
Gatetun/Torg	o_SGT / o_ST	2014
Gang-/sykkelveg	o_SGS	2015
Gangveg	o_SGG	2016
Sykkelveg/-felt (SS)	o_SS	2017
Annan veggrunn	o_VT	2018
Annan veggrunn	o_VG	2019
Grønstruktur		
Friområde	o_GF	3040
Park	o_PRK	3050

Krav om opparbeiding av offentlege vegar/køyrevegar og offentlege torg og gatetun, gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet (pkt. 1.5.2) og «Offentlege byrom (pkt. 1.9.5), og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Bruksendringa er omfatta av rekkefølgjekravet, og må sikrast med utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalar

- Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon

Dispensasjon krev grunnleggjtt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.

Dette tiltaket krev dispensasjon frå:

- Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner:
[sett inn]

Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:
[fyll inn]

- Plan- og bygningslova:
 Forskrifter:
 Vedtekter:

	<input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<p>Eigedomen ligg innanfor området BS11 – sentrumsføremål og tenesteyting. Dette omfattar m.a. servering. Kommunen vurderer at bruksending som tenkt er i samsvar med plan, og det krevs difor ikkje dispensasjon.</p> <p>Prosjekterande må opplyse om og påse at krav i TEK17 er oppfylt. Dersom enkelte krav ikkje kan oppfyllest må det søkjast om fritak frå byggt teknisk forskrift for dei krava.</p>

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <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 offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<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 type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<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 type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
Vurdering/merknad:	<p>Tiltaket krev fettutskiljar. Avklarast med VA-avdeling.</p> <p>forskrift-om-paslipp-av-olje---og-fetthaldig-avlopsvatn-alver-kommune-vestland.pdf</p>								
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommunal veg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg	<input 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			
<input type="checkbox"/> Kommunal veg									
<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg									
<input 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>Parkeringer må være avklart.</p> <p>Føresegn 3.1.9 – krever 4 bil parkeringar og 2 sykkelparkeringar pr 1000 m² BRA.</p> <p>3.1.12 frikjøp for parkering – tas som ein del av utbyggingsavtalen med kommunen.</p>
---------------------------	---

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Oppretting og endring av eiendom 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 tomter som er ueigna til det føremålet eiendommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eiendommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: <input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	<p>(sett inn forhold som har vore diskutert iff. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omjevander m.m)</p> <p>(fyll inn iff. dialog i møte)</p>

Andre tilhøve

Klima –og naturfilhøve	<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	
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	Tiltak som forespeila er innanfor unntaket i føresegn 1.6.2 – mindre tiltak/endingar innanfor eksisterande bygg som ikkje inneber vesenteleg investereringar. Bruksendinga er omfatta av rekkefølge krava i føresegn 2.1.1 og må sikrast med utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale – Berit Eskeland, avd. bygg, areal og grønt. Eigedomen ligg innanfor bandleggingszone for framtidig trasé for E39 (H710_12) og søknad om bruksending må difor sendast på uttale til Statens vegvesen.
---	--

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

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Epic Pizza AS
Epic Pizza AS

v/Ruben Haugland
v/Ruben Haugland

5911
5911

ALVERSUND
ALVERSUND