ALVER
KOMMUNE

XL Bygg Frekhaug
Eivind Sagstad
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Anne Lise Molvik	17.03.2022
Vår: 22/2278 - 22/21290	anne.lise.molvik@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 322/218 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.

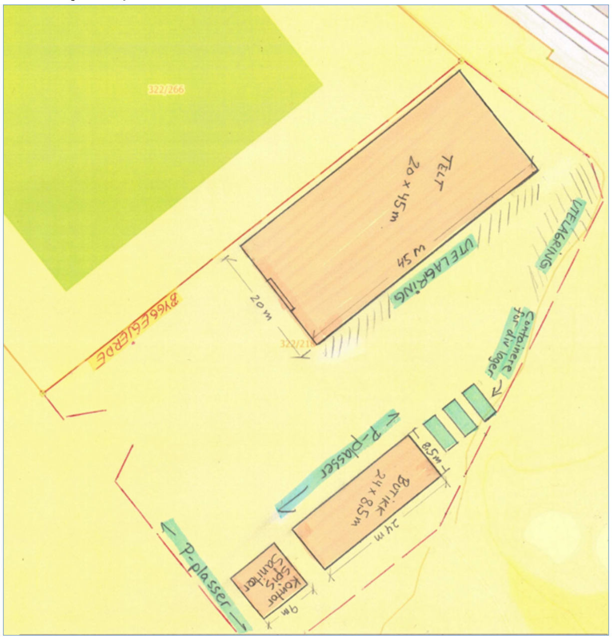
For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

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	Mellombels trelastutsal for XL Bygg Tidsperiode mai – august/september 2022
Tiltakshavar	XL Bygg Frekhaug
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	17.03.2022, kl. 12.30
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ole Harald Bleikli Helgesen frå Helgesen Tekniske Bygg AS Eivind Sagstad og Jens Strandenes frå XL Bygg AS Are Frøysland Grande og Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Alver kommune
Postboks 4, 5906 Frekhaug
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00
post@alver.kommune.no
www.alver.kommune.no
Kontonummer: 3207 29 30559
Organisasjonsnummer: 920 290 922

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltaket gjeld mellombels etablering av lokale for XL Bygg si drift i påvente av ferdigstilling av bygg på naboeigedomen gbnr 322/266 som er under oppføring. Angitt tidsperiode frå mai til august/september 2022. Det skal etablerast trelastlager i telt, bygg med butikkutsal og bygg for kontor, spiserom og sanitæranlegg. Situasjonsplan mellombels tiltak 

Sakshandsaming		
Sakstype	☐	Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3
	☒	Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 Mellombels tiltak inntil 2 år.
	☐	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
		Bygningar, konstruksjonar eller anlegg er mellombelse når dei skal plasserast for ein kortare periode enn to år. Det er også ein føresetnad at dei ikkje medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Vi legg til grunn at arealet allereie er grovplanert, og at gjenståande finplanering og asfaltering inngår i det mellombelse tiltaket. Det er ikkje krav om bruk av ansvarlege føretak. Tiltakshavar kan søkja sjølv. Mellombels veg inn til eigedomen må inngå i tiltaket.

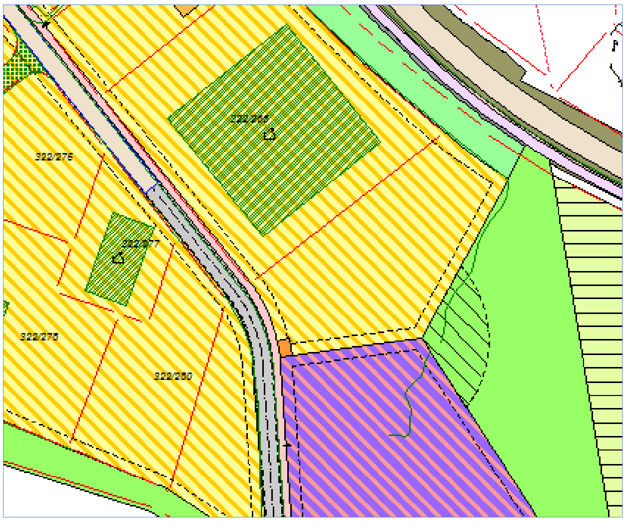
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: ☒ Det er sett anna byggegrense i plan ☒ Det vert søkt om dispensasjon ☒ Det ligg føre skriftleg samtykke 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
	Bygg skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Avstand til nabogrense mot gbnr 322/266 skal vera minst 4 meter. Kommunen kan godkjenna mindre avstand ved søknad om dispensasjon eller samtykke frå nabo.
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 • avkøyrsle • Vise murar/terrenginngrep/parkeringsareal og andre relevante tiltak ute
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 for alle bygg. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram av teikningane. Ved terrenginngrep må det sendast inn terrengsnitt som viser eksisterande og nytt terreng.

<table>
<tr><td rowspan="8">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.</td><td>☒</td><td>Arbeidstilsynet
Ved oppføring av bygg som er søknadspliktig etter plan- og bygningslova og som skal brukast av, eller mest sannsynleg, vil bli brukt av ei verksemd som er omfatta av arbeidsmiljølova, må det søkjast om samtykke frå Arbeidstilsynet.</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Hamnestyresmakt - Kystverket</td></tr>
</table>

☐	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 næringsområdet Mjåtveit – Dalstø Planid 125620120001 Planen er vidareført i kommunedelplanen for Meland og gjeld uendra.
Føremål	Arealet er avsett til næring/forretning/kontor (N/F/K02) 
Planføresegner	☐ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BYA = 50 %. Parkeringsarealet inngår ikkje i BYA

	☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maks gesims: 15 meter. Maks mønehøgd18 meter Høgdene vert rekna i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. ☒ Byggegrense/byggelinje: Går fram av plankartet. Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Parkeringsplassar og støttemurar kan plasserat nærare nabogrense enn byggegrensa. Gjerde og parkeringsplassar kan etablerast så lenge dei ikkje kjem i konflikt med frisiktsone veg. ☐ Avkøyrsle: N/F/K02 har tilkomst frå f_KV02 over f_FT04 eller f_KV04 over f_FT06. Avkøyrsla skal utformast i høve til gjeldande handbøker frå Statens vegvesen. Geometrien skal utformast med stor lastebil som minste dimensjonerande køyretøy ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Krav til parkering: Minst 10 plasser per 1 000 m^2 næringsareal, 12 plassar pr 1 000 m^2 kontorareal og 20 plasser per 1 000 m^2 forretning. Anna sikringssone/fangdammar Mengd partiklar i vatnet (turbiditet) som renn ut frå reinsepark må ikkje overstige 2 FTU. Kommunen skal straks varslast dersom vassprøvar viser for høge verdiar. Under anleggsarbeid i områda som kan tilføre Mjåtveitvassdraget forureining, må det minimum to gonger i veka takast vassprøvar for å halde oversyn over kor mykje partiklar det er i vatnet som renn frå anleggsområdet.
Rekkjefølgjekrav	1. Det kan ikkje gjevast bruksløyve føre krysset ved Rv 564 er ferdigstilt 2. Verksemder kan ikkje gjevast igangsettingsløyve før reinseparken er opparbeidd og ferdigstilt 3. Verksemder kan ikkje gjevast bruksløyve før vegar til tomta er ferdig opparbeidd med faste dekker og tilhøyrande fortau er ferdigstilt

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter:

med byggeløyve.	☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Reguleringsplanen har ikkje bindande verknad for tiltak som skal plasserast for inntil 2 år med mindre planen utrykkeleg forbyr det. Lova sine materielle krav gjeld så langt det passar, jf. pbl § 30-5. Det vil seia at brannkrav, avstandskrav, krav til tilgjengelegheit, miljøforhold og arkitektonisk utforming som utgangspunkt får verknad for mellombels tiltak. Tekniske krav til byggverk TEK 17: Forskrifta gjelder for mellombelse bygningar, med unntak av kapittel 8, 12 og 13 som gjeld så langt dei passar. I kapittel 14 gjelder kun § 14-3, sjå TEK 17 § 1-2. Tiltaket må ikkje etablerast ut over området avsett til næring /forretnint/kontor, (N/F/K02), eller næring/tenesteyting (N/OPT01). Bygg skal plasserast innafor regulerte byggegrenser, plassering kan likevel vurderast i strid med byggegrensa mot område N/OPT01 (næring/tenesteyting).

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. 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:	Det er opplyst i møtet at det er søkt om mellombels tilknyting, jf. arkivsak 22/2393. Tilbakemeldinga frå Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avdeling er at dei ikkje har innvendingar mot at XL-bygg sette opp eit mellombels bygg. Det er viktig at utbyggjar gjere dette bygget så brannsikkert som mogleg jf. PBL. Tiltakshavar sitt forslag om å framskunda etablering av brannhydrant ved tomta, ser kommunen som eit godt tiltak.

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:	Tilkomst til offentleg veg skal skje via privat felles veg f_KV04. Vegrett må vera sikra. Det ser ut som om vegen er godkjend etablert fram til gbnr 322/266. mellombels veg og avkøyrsle til det aktuelle tiltaket må inngå i søknaden.

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:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	Tiltaket skal plasserast innanfor nedslagsfeltet til Mjåtveitelva, slik at nødvendige omsyn til elvemusling må takast. Tiltak knytt til anleggsarbeid og overflatevatn må utførast slik at avrenning skjer via overvassleidning og fram til fangdam. Etablert fangdam vil i utgangspunktet vera tilstrekkeleg for å sikra avrenninga til Mjåtveitelva. Det må likevel utøvast varsomheit ved transport, oppbevaring og bruk av olje, anna drivstoff og kjemikaliar i anleggsfasen. Akutte hendingar skal rapporterast fortløpande. Krav til mengd partiklar i vatnet som renn ut i frå reinseparken må ikkje overstiga 2 FTU. Krav om prøvetaking min. 2 gongar i veka. Kommunen skal varslast straks vassprøvane viser for høge verdiar, jf.§ 7.2 i føresegnene.

Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Det må dokumenterast rett til å bygga på arealet ved innsending av søknad.
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev eige løyve. Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning behandlar søknaden.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Bygningar, konstruksjonar eller anlegg er mellombelse når dei skal plasserast for ein kortare periode enn to år. Det er også ein føresetnad at dei ikkje medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Vi legg til grunn at arealet allereie er grovplanert, og at planlagt grunnarbeid som gjenstår kan inngå i det mellombelse tiltaket. Tilkomstveg må inngå i tiltaket. Det er ikkje krav om bruk av ansvarlege føretak. Tiltakshavar kan søkja sjølv. Reguleringsplanen har ikkje bindande verknad for tiltak som skal plasserast for inntil 2 år med mindre planen utrykkeleg forbyr det. Lova sine materielle krav gjeld så langt det passar, jf. pbl § 30-5. Det vil seia at brannkrav, avstandskrav, krav til tilgjengelegheit, miljøforhold og arkitektonisk utforming som utgangspunkt får verknad for mellombels tiltak. Tiltaket må ikkje etablerast ut over området avsett til næring /forretnint/kontor, (N/F/K02), eller næring/tenesteyting (N/OPT01). Bygg skal plasserast innafor regulerte byggegrenser, plassering kan likevel vurderast i strid med byggegrensa mot område N/OPT01 (næring/tenesteyting). Tiltak knytt til anleggsarbeid og overflatevatn må utførast slik at avrenning skjer via overvassleidning og fram til fangdam. Etablert fangdam vil i utgangspunktet vera tilstrekkeleg for å sikra avrenninga til Mjåtveitelva. Det må likevel utøvast varsomheit ved transport, oppbevaring og bruk av olje, anna drivstoff og kjemikaliar i anleggsfasen. Akutte hendingar skal rapporterast fortløpande. Prøvetaking i samsvar med reguleringsplanen skal utførast. Tiltakshavar er ansvarleg. Gebyr: Vi får opplyst hos VA-avdelinga at det ikkje vert fakturert tilkoplingsgebyr for mellombelse tiltak. Dersom tiltaket skal stå lenger enn eitt år, kan kommunen krevja slikt gebyr. Abonnemnts/forbruksgebyr vert fakturert på vanlege vilkår.

	Det går fram av gebyrregulativet pkt. 2.11.6 at mellombelse tiltak inntil 2 år vert fakturert med kr 7 790,- per tiltak.

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:	Elektronisk
Alver kommune	post@alver.kommune.no
V/Plan og byggesak	
Postboks 4	
5906 Frekhaug	

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande	Anne Lise Molvik
Avdelingsleiar	Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

XL Bygg Frekhaug	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG