

Langenes Eiendom AS
Kvassnesvegen 19
5914 ISDALSTØ

Referanser: Saksbehandlar: Dato:
Dykkar: Anne Lise Molvik 17.06.2022
Vår: 22/4194 - 22/43504 anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 188/390 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	Ny bruk av trelastlager – gbnr 188/390.
Tiltakshavar	Langenes Bygg AS
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	14.06.2022, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Langenes Eiendom AS: Siren Langenes og Vidar Langenes Alver kommune ved Plan og byggesak: Merethe Tvedt og Anne Lise Molvik

Tema for møtet	<p>Heimelshavar skriv i førespurnaden: «Langenes Bygg har lagt ned byggevare og trelast utsalget sitt i Kvassnesvegen 19. I den forbindelse ønsker vi å leiga ut lokalene til annen næring. Vi har et bilverksted som er interessert i lokalene, men har fått signal om at det ikkje er tillatt. Ønsker derfor en forhåndskonferanse for å belyse: Kva som er tillatt? Er det søknadspliktig for alle typer næring? Andre ting om kring dette.»</p> <p>Det er opplyst at ein mindre del av lageret og kontordelen framleis er i bruk av verksemda sjølv.</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
-----------------	--

	<p>Det må søkjast om bruksendring når eit byggverk vert tatt i bruk til noko anna enn det byggverket opprinneleg var godkjend for eller lovleg brukt til. Det same gjeld for tilrettelegging for anna bruk. Søknadsplikta gjeld og når bruksendringa berre omfattar del av ein bygning. Bakgrunnen for kravet om bruksendring er at ny bruk kan medføre nye krav til byggverket eller bruken av byggverket, for eksempel knytt til branntryggleik, eller påverknad på omgjevnadane som parkeringsforhold, meir trafikk, endra struktur.</p> <p>Det kan vera vanskeleg å avgjera om endra bruk av eit byggverk er ei søknadspliktig bruksendring, slik at ei konkret vurdering kan vera nødvendig.</p> <p>Bruksendring er eit søknadspliktig tiltak som i utgangspunktet krev bruk av ansvarlege føretak. Enkelte mindre endringar er unntatt kravet om ansvarlege føretak, jf. pbl § 20-4 og 20-5.</p> <p>Endring frå trelastlager til bilverkstad Det er vår vurdering at endra bruk frå trelastlager til bilverkstad vil krevja søknad om bruksendring.</p>
--	---

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. Det føl av byggesaksforeskrifta SAK10 § 5-2 fjerde ledd at det ikkje er krav om nabovarsling for innvendig fysisk arbeid i eksisterande byggverk då dette ikkje berører naboen si interesser. 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 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 Situasjonsplan kan ein henta ut på nordhordalandskart.no. Ved søknad må det heilt konkret vises på kartet kor tiltaket/bruksendringa skal gjennomførast.												
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest ved teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggest ved: <ul style="list-style-type: none"> <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 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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal Oljeutskiljar ved etablering av bilverkstad</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Oljeutskiljar ved etablering av bilverkstad	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet												
<input type="checkbox"/>	Brannvesen												
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Oljeutskiljar ved etablering av bilverkstad												
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren												
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste												
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet												

søknad, vert søknaden sendt på høring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Siviltforsvaret
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input type="checkbox"/>	Anna
	<p>Ved søknad om bruksendring kan det vera nødvendig å innhenta uttale/løyve frå andre styresmakter. Lista viser døme på aktuelle styresmakter. Arbeidstilsynet må alltid varslast.</p> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" 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	Områdeplanen Knarvik Sentrum, planid. 1263-201002
Føremål	<p>Sentrumsføremål BS10</p> <p>Det går fram av føresegn 3.2.6 (felles føresegner) at Formålet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unntak er presisert i føresegnene til dei einskilde områda.</p> <p>Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggevarer er ikkje tillate i nye bygg med sentrumsføremål</p>
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Pkt 3.1.4 <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Pkt 3.1.4 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Pkt 3.1.3 og 3.1.4 <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Parkering: Pkt. 3.1.9 All parkering skal skje under bakken <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Krav til grøn overflatefaktor og grønne punkt, pkt. 3.1.16 og 3.1.17 <input type="checkbox"/> Anna: 3.1.7 Uteopphaldsareal. 3.1.8 Universell utforming BS10 er omfatta av kravet om utarbeiding av detaljplan, jf. 1.6.1.

Commented [ALM1]:

	<p>Det er gitt unntak frå kravet om detaljregulering for</p> <ul style="list-style-type: none"> • tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j, og bokstav m) • mindre tiltak som er omfatta av pbl § 20-4 og § 20-5 • mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar / areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen • grensejusteringar, jf. matrikkelloven § 16 																																							
Rekkjefølgjekrav	<p>2.1 Infrastruktur som må vera sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak.</p> <p>2.1.1 Alle areal regulert til følgjande føremål er del av offentleg 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:</p> <p>Tab. 1 Offentleg infrastruktur i høve til planføremål</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Busefnad og anlegg</th> <th>Feltkode (i kart)</th> <th>SOSI-kode (digitalt)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Veg</td> <td>o_KV</td> <td>2011</td> </tr> <tr> <td>Køyrevegar</td> <td>o_SKV</td> <td>2010/2011</td> </tr> <tr> <td>Fortau</td> <td>o_SF</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td>Gatetun/Torg</td> <td>o_SGT / o_ST</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Gang-/sykkelveg</td> <td>o_SGS</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Gangveg</td> <td>o_SGG</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>Sykkelveg/-felt (SS)</td> <td>o_SS</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>Annan veggrunn</td> <td>o_VT</td> <td>2018</td> </tr> <tr> <td>Annan veggrunn</td> <td>o_VG</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Grønstruktur</td> </tr> <tr> <td>Friområde</td> <td>o_GF</td> <td>3040</td> </tr> <tr> <td>Park</td> <td>o_PRK</td> <td>3050</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>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.</p>	Busefnad 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
Busefnad 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																																						
Utbyggingsavtalar	<p>2.2.1 Krav om rekkjefølgje der heile eller del av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeidd, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine forpliktelser i utbyggingsavtalen.</p>																																							
Vurdering	<p>Etablering av bilverkstad er ikkje i samsvar med arealføremålet og vil ikkje koma inn under unntaket frå kravet om detaljregulering. Alle krav i områdeplanen vil derfor gjelda.</p> <p>Det er unntak frå krav til detaljregulering for mindre endring og tiltak på eksisterande bygningar/areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen. Dette vil også kunne gjelda</p>																																							

	<p>bruksendringar innanfor sentrumsføremålet.</p> <p>Bruksendring er omfatta av rekkefølgekravet. Krava kan oppfyllest ved å inngå utbyggingsavtale med Alver kommune.</p> <p>Ytterlegare informasjon om utbyggingsavtale kan de få ved å ta kontakt med kommunen si eigedomsavdeling. Kontaktperson er Daniella Svindal Fernando.</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
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <input checked="" 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] <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>
Vurdering/merknad:	Endra bruk kan setja krav til innsending av ny rørleggarmelding, eller utvida bruk/endring av avkøyringsløyve.

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> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
----------------------------	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatreftslege forhold	
Avstand til kommunalt	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4.

leidningsnett	Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.
----------------------	---

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger	<p>Det må søkjast om bruksendring når eit byggverk vert tatt i bruk til noko anna enn det byggverket opprinneleg var godkjend for eller lovleg brukt til. Det same gjeld for tilrettelegging for anna bruk. Søknadsplikta gjeld og når bruksendringa berre omfattar del av ein bygning. Bakgrunnen for kravet til bruksendring er at ny bruk kan medføra nye krav til byggverket eller bruken av byggverket, for eksempel knytt til branntryggleik, eller påverknad på omgjevnadane som parkeringsforhold, meir trafikk, endra struktur.</p> <p>Det kan vera vanskeleg å avgjera om endra bruk av eit byggverk er ei søknadspiktig bruksendring, slik at ei konkret vurdering kan vera nødvendig.</p> <p>Det er vår vurdering at endra bruk frå trelastlager til bilverkstad vil krevja søknad om bruksendring. Tiltaket er ikkje i samsvar med arealføremålet sentrumsføremål og vil ikkje koma inn under unntaket frå kravet om detaljregulering. Alle krav i områdeplanen vil derfor gjelda.</p> <p>Kommunen si førebelse vurdering er at det kan vera vanskeleg å få dispensasjon frå plankrav eller andre krav i planen for etablering av bilverkstad på eigedomen.</p> <p>Områdeplanen opnar for at det kan gjevast unntak frå krav om detaljregulering for enkelte mindre tiltak. Mellom anna fasadeendring, reparasjon og endring av bygningstekniske installasjonar m.m. Det er også unntak for mindre endringar på eksisterande bygningar/areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av planen. Bruksendring til anna aktivitet som ligg innanfor sentrumsføremålet kan koma inn under denne føresegna.</p> <p>Bruksendring er omfatta av rekkefølgjekravet. Krava kan oppfyllest ved å inngå utbyggingsavtale med Alver kommune.</p> <p>Etter avtale følgjer vedtak og godkjende teikningar knytt til 1. byggetrinn (trelastlageret) på gbnr 188/390.</p> <p>Ytterlegare innsyn i byggesaker på eigedomen kan de få ved å be om innsyn. Innsynsføresurnadar sender de til post@alver.kommune.no.</p>
---	---

Post til kommunen sender de til

Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar gbnr 188-390
Vedtak gbnr. 188-390

Mottakarar:

Langenes Eiendom As

Kvassnesvegen 19

5914 ISDALSTØ