



Villanger & Sønner AS  
Kvassnesvegen 45  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1456 - 16/14816

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
08.06.2016

## Møtereferat - Førehandskonferanse gbnr. 137/589 Alver

Referat frå førehandskonferanse – Gbnr.: 137/589, Stølen 9, 5911 ALVERSUND

<b>Tiltak</b>	Planlagt søknad om bruksendring fra næring til bustad naudsynt for drift av næringsverksemda i bygget.		
<b>Tiltakshavar</b>	Isdalstø Næringspark AS v/ Vagleik Vågenes ( ikkje tilstade)		
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Villanger & Sønner AS v/Rune Kristoffersen		
<b>Møtestad</b>	Rådhuset, Kvernhusmyrane 41, 5914 ISDALSTØ		
<b>Møtedato</b>	Onsdag 08.06.16, kl 12.00		
<b>Til stades i møtet:</b>	<b>Namn</b>	<b>Rolle</b>	<b>initialer</b>
	Rune Kristoffersen	Ansvarleg søkjar	RK
	Eilin H. Molvik	rådgjevar byggesak	EHM
	Anne Lise Molvik	Rådgjevar byggesak	ALM

<b>Søkjjar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>Beskrivelse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tiltakshaver er i dag eiger av Næringsbygget Stølen 9 A,b,c. De driver også 2 virksomheter her.</li><li>- Tiltakshaver ser behovet for en bolig i bygget da de tilbringer mye tid her, og det vil lette driften både av utleie virksomhet og drift.</li><li>- Vi har hatt en gjennomgang og kommet fram til at følgende krav er innfridd: Parkering, lyd og brannsikkerhet, lysareal, krav til romstørrelse og bruk, rømning, uteoppholdsareal.</li></ul> <p>Usikkerhet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kreves det dispensasjon i dette tilfellet da reguleringsplanen åpner for at det kan gies løyve til enkelt boliger</li></ul>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kreves det utale fra helsemyndighet som beskrevet i reguleringsplan.</li> <li>- Kreves det støyrapport og finnes det eventuelt dette fra tidligere?</li> </ul>
<b>Spørsmål vi ønsker avklara</b>	<p>Kva bedrift i bygget er det som skal bruke bustaden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaktmesterbolig for heimelshavar med familie</li> </ul> <p>Behovet må skildrast gjennom søknad.</p>

<b>Planstatus</b>	Gjeldande
<b>Plannamn</b>	Reguleringsplan Ikenberget. Del av 137 reg.endring/ planid.: 1263-200701
<b>Føremål</b>	Forretning/Industri
<b>Planføresegn</b>	<p><b>C. BYGGJEOMRÅDE FOR NÆRINGSVERKSEMD/HANDEL</b></p> <p>Arealet skal nyttast til bygg for lettare industri, serviceanlegg og kontor (produksjon, lager, service o. l.) og anlegg knytte til slike verksemd. Utsal i tilknytning til verksemdene kan tillatast. <i>Det kan etablerast daglegvarehandel i område N1.</i> Det skal utarbeidast ei sams plan for utnytting av tomtene N1 og N2, som syner bygningar, trafikkområde, varelevering, avkøyrslar og grøntområde.</p> <p>Lindås kommune kan gje løyve til einskilde bustader på arealet om dette er naudsynt for drifta. av verksemda og dersom helserådet godkjenner det.</p> <p>Samla areal i bygg på ei tomt må ikkje vera meir enn 50 % av tomtearealet.</p> <p>Bygga skal ikkje ha meir enn to høgder eller ei gjennomsnittleg gesimshøgde på 7 m.</p> <p>All parkering til verksemda (parkering til tilsette, av- og pålessing) skal vera på eigen grunn. Lindås kommune kan krevja plan for arealet som syner at dette er stetta. Parkeringsdekking skal fylgje kommunens vedtekter.</p> <p>Minst 1/5 av arealet skal vera grøntområde/parkbelte utan bygningar eller trafikk.</p> <p>Lindås kommune kan forby verksemd som etter kommunen si meining er sjenerande for dei ikringbuande eller som er til ulempe for den offentlege ferdsla.</p>
<b>KDP Knarvik-Alversund MUA</b>	Har ingen bestemmelser om minste uteopphaldsareal, kommunen har som praksis at ein då nyttar bestemmelser i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 som retningsline.
<b>KPA 2011-2023 MUA</b>	<p>2.5 I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per hovudbueining setjast av til felles leik. I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m<sup>2</sup> per buening og i tillegg eit areal på minst 50 m<sup>2</sup> per buening for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.</p>

Sakstype	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skildra tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 jf. pbl § 20-3.</li> <li>2. Eventuelt søknad om fråvik for tiltak i eksisterande bygg jf. pbl. § 31-2, 4.ledd med omsyn til energi og evt. andre tekniske krav som ikkje let seg oppfylle.</li> </ol>
Krav til dokumentasjon/søknad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Framgår av byggesaksforskrifta (SAK10) § 5-4.</li> <li>2. Tiltaket krev bruk av ansvarlege føretak</li> <li>3. Tiltaket krev godkjenning av helserådet/kommuneoverlegen.</li> <li>4. Etablering av bustad i bygget vil krevje støyrapport både med omsyn til rom for varig opphald og uteopphaldsareal, jf. TEK10 §§ 8-4, 2.ledd og 13-9, 2.ledd.</li> <li>5. Tilstrekkeleg uteopphaldsareal med tilfredstillande kvalitetar må dokumenterast. TEK10 8-4 jf. pbl § 28-7</li> </ol>
Tiltaksklasse SØK	<p>Tiltaksklasse 1</p> <p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>
Nabotilhøve	Naboar og tverrbuar skal ha varsel, jf. pbl. § 21-3.
Uavhengig kontroll	<p>Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2.</p> <p>Vurdere å søke om fråvik etter pbl § 31-2 lufttettleik og fuktsikring mv.</p>
Vatn- og avløp	<p>Bygningsmassen på eigedomen er tilkobla kommunalt vatn- og avløpsnett via privat leidningsnett.</p> <p>Bruksendringa krev løyve til utvida/endra bruk hjå Lindås kommune ved Teknisk drift.</p>
Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: <i>“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”.</i>
Tillkomst og parkering	Vi kan ikkje sjå at evt. endra bruk av del av kontor/næringsbygg til bustad naudsynt for næringsverksemda på eigedomen vil føre til endra/auka bruk i høve parkeringsdekkning eller endre/auka bruk av eksisterande avkøyrsløp då vedkommande som evt. oppheld seg i bustaden tilhøyrer driften i bygget og soleis ikkje fører til auke trafikk til eigedomen og heller ikkje til auka behov for parkering.





Universell utforming	Byggtekniskforskrift (TEK10) § 12-1 set krav til universell utforming av arbeidsbygging. Krav til universell utforming gjeve i byggteknisk forskrift vil gjelde for tiltaket.	
Forhold til anna mynde	Går fram av plan- og bygningslova § 21-5	
Gebyr	9.1.2 Gebyr per/dispensasjon 10.2.8 Basisgebyr for bruksendring jf. 10.2.1 som for ny bustad	kr. 9.200,- kr. 15.600,-
Det er gitt informasjon om:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saksgang etter plan- og bygningslova</li> <li>• Aktuelle prosjekteringsføresetnader, - Krav til søknadsdokumentasjon</li> <li>• Kommunen rår til at byggessøknader vert sendt inn elektronisk via <a href="mailto:postmottak@lindas.kommune.no">postmottak@lindas.kommune.no</a></li> </ul>	

Eventuelt vedtak om løyve til bruksendring vil verte gjeve på vilkår.

Bustad i området kan bere eksistere så lenge den er naudsynt for drift i bygget, og helserådet/kommuneoverlegen si godkjenning er tilstades.

Utleige/framleige/seksjonering for vidare sal til privatpart vil ikkje vere i samsvar med reguleringsplanen.

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

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.

Dette referatet bør vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Merknader til innhaldet i referatet må meldast omgåande.

Ansvarlig søker for tiltakshavar

*T. J. J. J.*

Kommunen sin representant – byggesak

*Eilin H. Molvik*

– byggesak

*Ame dase Molvik*

Med helsing

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

nabo og gjenboliste gbnr 137\_589

**Kopi til:**

Vigleik Vågenes

Isdalstøbakken 41 5911

ALVERSUND

**Mottakarar:**

Villanger & Sønner AS

Kvassnesvegen 45 5914

ISDALSTØ