Sortland kommune
BYGGESAK

Dato: 13.06.2023 Deres dato:
Saksbehandler: Malene Husby
Direkte telefon: Deres ref.:
ArkivsakID: 23/6717
JpostID: 23/18125

Sivilingeniør Bård Sørensen As
Postboks 28
8455 STOKMARKNES

GNR. 15, BNR. 2323 OG 2324 - REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE FOR LAGERHALLER OG BRAKKERIGG, VEI 7648 13

Sortland kommune
BYGGESAK

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

ArkivsakID: 23/6717

Gjelder

Eiendom:	**Adresse:**
Gnr. 15, bnr. 2323 og 2324	Vei 7648 13
Tiltakshaver:	Bergersen Utleie As
Ansvarlig søker:	Sivilingeniør Bård Sørensen AS
Tiltak:	lagerhaller og brakkerigg

Møtet

Møtedato:	13.06.2023	**Referent:**	Malene Husby

Deltakere:	
Øystein Jakobsen	Sivilingeniør Bård Sørensen AS
Arnt-Ivar Kverndal	Bergersen utleie AS
Malene Husby	Sortland kommune v/Byggesak

Formålet med forhåndskonferanse etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 og byggesaksforskriften (SAK10) § 6-1, er å *«avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling»*. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og bli gjort kjent med relevante krav og forutsetninger.

De avklaringene som blir gjort på forhåndskonferansen, er imidlertid ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages. Kommunen har ikke adgang til å gi noe forhåndstilsagn eller trekke andre konklusjoner om utfallet av byggesaken. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter, politiske vedtak og endrede rammebetingelser mv. kan føre til et annet resultat enn forventet i en konkret søknadsbehandling.

Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Vi gjør oppmerksom på at referatet ikke kan gjengi i detalj alle tema som ble drøftet eller andre opplysninger som ble gitt. Referatet skal vedlegges eventuell byggesøknad som senere innsendes.

Grunnlaget for møtet

Bygningsmyndighetens opplysninger er basert på dokumentasjon mottatt før møtet og som er arkivert i saken. Det tas forbehold om betydning av eventuell dokumentasjon og nye opplysninger som fremlegges i møtet.

Planstatus

Kommunedelplan Byplan, vedtatt 03.09.2023 *Arealformål/hensynssone:*
Næringsvirksomhet (områdenavn: N02). Detaljeringssone om at reguleringsplan gjelder og har forrang ved motstrid. Ellers gjelder begge planer side om side.
Reguleringsplan: *Arealformål/hensynssone*:
Vestmarka næringsområde, vedtatt 24.10.2002

Industriformål (feltbetegnelse: IN5) og A*nlegg i grunnen (*feltbetegnelse: VA anlegg*)*.

Viktige bestemmelser i gjeldende planer

Tema/§§	*Avvik*	*Merknader*
Tomteutnyttelse (BYA, BRA, byggehøyder, etc.)	☐	Tomteutnyttelse i industriformål er etter reguleringsendring vedtatt 30.03.2023 fastsatt til maks 70%-BYA. Byggehøyde i industriformål er fastsatt til 9 meter.
Byggegrenser		Byggegrenser på eiendommen og mot arealformålet anlegg i grunn (feltbetegnelse: VA-anlegg) fremkommer av reguleringskart som ligger vedlagt.
Parkering	☐	I reguleringsbestemmelse § 2 bokstav c) fremkommer det at tomten skal ha parkeringsdekning som etter planutvalgets skjønn er nødvendig, jf. Sortland kommunes vedtekt til pbl. § 69. Denne er opphevet og man må derfor forholde seg til kravet som fremkommer av kommunedelplan byplan § 2.1.2 bokstav c).
Reguleringsbestemmelse § 2 bokstav d)	☐	Bebyggelsen skal være tilpassa den omkringliggende bebyggelsen med hensyn til takform, materialbruk og farge slik at bygninger får en enhetlig og harmonisk utforming.
Reguleringsbestemmelse § 2 bokstav e)	☐	Det tillates ikke virksomhet som ved støy, røyk eller annen måte er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.
Reguleringsbestemmelse § 2 bokstav h)	☐	I områdene IN7 ligger det avløpsledninger. Sortland kommune skal ha rett til drift og vedlikehold av disse. Ledningstraseene kan ikke bebygges jf. avsatte byggelinjer på plankart.
Reguleringsbestemmelse § 2 bokstav k) og § 8 bokstav d) og e).	☐	Sammen med igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier og parkeringsareal og søppelhåndtering.
Reguleringsbestemmelse § 2 bokstav l)	☐	Ubebygd del av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming skal bevares.
Reguleringsbestemmelse § 6 bokstav b og d - Vegetasjonsbelte	☐	I fradelingssak 20/4315 ble det gitt dispensasjon fra regulert tomteinndeling og plassering av grøntdrag (P2). Endret utforming og plassering fremkommer i vedlagt situasjonsplan og må forholdes til ved etterfølgelse av reguleringsbestemmelse § 6 bokstav b og d. Vegetasjonsbelte mellom de ulike byggeområder (feltbetegnelse: P2), skal opparbeides og beplantes med trær min. høyde 2-3 m, avstand max. 5 m, Ø 12-14. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Disse områdene er det tilliggende tomters ansvar å opparbeide, revegetere samt drifte ved utbygging av egne tomter. Opparbeiding, beplantning (revegetering) i henhold til reguleringsbestemmelsene skal skje parallelt med tilliggende tomt bebygges, jf. reguleringsbestemmelse § 6 bokstav b og d.
Planbestemmelse § 2.9.2 – Jordvoll	☐	Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrrelse mot friluftsområdet. Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomhetene og friluftsområdet på næringseiendommene. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. Ettersom gjeldende planer innehar motstrid hva gjelder byggegrense er det reguleringsplan som får forrang, jf. detaljeringssone. Jordvoll må tolkes å være underformål til grønnstruktur/friluftsområde – ikke næring og industri, jf. pbl. § 11-7. Jordvoll må dermed etableres utenfor eiendommens industriformål.
Rekkefølgebestemmelse § 9 bokstav b)		Før ferdigattest gis, må regulert vei (feltbetegnelse: T2) være ferdigstilt. Veien har fått igangsettingstillatelse, se sak 20/432.

Rekkefølgebestemmelse § 9 bokstav d)		Opparbeidelse, beplanting (revegetering) i henhold til reguleringsbestemmelsen skal skje parallelt med at tilliggende tomter bebygges.

Basert på mottatt dokumentasjon og opplysninger synes tiltaket å:

☐ Være i samsvar med gjeldende plan, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4

☐ Være avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan, jf. pbl. kap. 19

☐ Avvike så mye fra gjeldende plan, at det må startes reguleringsprosess, jf. pbl. kap. 12

Viktige bestemmelser i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17)

(OBS: oversikten er kun veiledende og ikke komplett for alle saker)

Pbl. §§	**TEK17 §§**	**Tema/krav/merknader**	**Avvik**
27-1 27-2 27-3 Forurensnings-forskriften kap. 15	Kap. 13 Kap. 15	Vann og avløp Vann, avløp og overvann skal sikres. Tilkoblingstillatelse ved offentlig tilknytning kreves før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Erklæring om rettighet i fast eiendom kreves ved ledninger over annen manns grunn. Skal foreligge før ev. tillatelse gis.	Godkjent VA-plan må foreligge før igangsettingstillatelse, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.
		Fettutskiller (kafe/restaurant mm.) eller oljeutskiller (bensinstasjoner, verksteder mm.)	
27-4		Adkomst/veirett	Skal fremkomme av utomhusplan
27-5		Fjernvarmeanlegg/tilknytningsplikt	
28-1 28-2	Kap. 7 Kap. 9	Byggegrunn, miljøforhold – sikringstiltak Skredfarevurdering (kvikkleire) skal være avklart før ev. tillatelse gis. Avfallsplan kreves ved oppføring av bygg over 300 m^2-BRA, jf.TEK17 § 9-6.	
28-7	Kap. 8	Uteareal Kvalitet, universell utforming Uteoppholdsareal Parkeringsplass, kjøreatkomst Parkeringsplass skal klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil, jf. TEK17 § 8-8 fjerde ledd. Unntak fremkommer av femte ledd. Gangadkomst	Skal fremkomme av utomhusplan.
29-1 29-2	8-3 Kap. 12	Utforming av tiltak – visuelle kvaliteter Estetikk, terrengtilpasning Planløsning	
1-1 29-3	Kap. 8 Kap. 12	Universell utforming/tilgjengelighet Krav om heis	
29-4	8-3	Plassering av tiltak	

		Terrengprofiler – tiltakets høyde Avstand til nabogrense – nabosamtykke eller dispensasjon Avstand til veg	Skal foreligge ved fremtidig byggesøknad.
29-5 29-6	Kap. 12 Kap. 13 Kap. 14	Tekniske krav – miljø og helse Romhøyder Radonsperre Lys og utsyn Bodareal	
29-5	Kap. 11	Brannsikkerhet Rømningsveier Brannkonsept Adkomst for brannvesenet	TK. 2 og 3 krever uavhengig kontroll av brannkonsept.
31-2		Tiltak på eksisterende byggverk og fravik fra TEK17	

Andre forhold/bestemmelser som er drøftet i forhåndskonferansen

Deler av eiendommen ligger i hensynssone høyspenningsanlegg for Statskraft 123 Kv kraftlinje. I tidligere sak 20/4315 vedr. fradeling av tomtene i næringsområdet, uttalte Statnett at:

> *Statsnett har ingen merknader til fradeling, men minner om at det ikke er tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssone til 132 kV-transmisjonsnettledning Hinnøy – Sortland og at alt anleggsarbeid og alle tiltak i terreng innenfor hensynssone på forhånd må avklares med ledningseier.*

Ankomst: i tidligere sak 21/3232 vedr. midlertidig brakkerigg, uttalelse fra SK Kommunalteknikk Vei, datert 09.03.2022:

> *De trafikale forholdene på stedet tilsier at avkjørselen kan være mulig å flytte som angitt. Jeg måler sikt mot øst til over 60 meter. Kravet er 45 meter med fartsgrense 50 km/t.*

Samordning mot andre myndigheter og etater, jf. pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2

Tiltakshaver/søker må i forbindelse med søknaden innhente uttalelse/samtykke fra:

☒	Arbeidstilsynet	☒	SK Kommunalteknikk VA	☒	SK Kommunalteknikk vei
☐	Riksantikvaren	☐	Fylkeskonservatoren	☐	Statens vegvesen
☐	Havnevesenet	☐	Klima- og forurensn.dir.	☐	Nordland fylkeskommune
☒	SK Forurensningsmyndighet	☐		☐	

Bygningsmyndigheten må sannsynligvis sende saken på høring til:

☐	Statsforvalteren	☐	Nordland Fylkeskommune	☐	Fylkeskonservatoren
☐	Helsemyndighetene	☐	Brannvernmyndighetene	☐	Avinor
☐	Reindriftsmyndighet	☐	Sivilforsvaret	☐	Mattilsynet
☐	Jordlovmyndighet	☐	Forurensningsmyndighet	☐	Statens vegvesen

Søker kan selv forelegge saken for berørte myndigheter

Ansvar og tiltaksklasse, jf. pbl. kap. 22 og 23 og SAK10 kap. 12 og 13

Der tiltakshavers ansvar ikke videreføres til ansvarlige foretak, har vedkommende selv ansvaret for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter.

Kommunen godkjenner tiltaksklasser etter forslag fra ansvarlig søker, jf. SAK10 § 9-3. Basert på kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet, inndeles tiltaket sannsynligvis i tiltaksklasse:

☒ 1 ☐ 2 ☐ 3

Kontroll av tiltak, jf. pbl. § 24-1 og SAK10 §§ 14-2 og 14-3

Det kreves uavhengig kontroll av:

- ☐ Fuktsikring av våtrom
- ☐ Lufttetthet
- ☐ Bygningsfysikk
- ☐ Konstruksjonssikkerhet
- ☐ Geoteknikk
- ☐ Brannsikkerhet

Det kreves etter kommunens vurdering uavhengig kontroll av:

☐

Krav til dokumentasjon i søknaden

Søknad om midlertidig tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. SAK10 kap. 5.

☒ Det er informert om aktuelle rammeforutsetninger og saksgangen etter plan- og bygningsloven med forskrifter.

Saksbehandlingstid

Utenom ev. politisk behandling, er lovbestemt saksbehandlingstid:

Ett-trinnsbehandling: ☒ 3 uker ☐ 12 uker

To-trinnsbehandling: ☒ Rammesøknad 12 uker ☐ Søknad om igangsettelse 3 uker

Behandlingsgebyr, jf. gebyrforskrift for plan- og byggesaker

Dersom søknaden inneholder flere tiltak betales høyeste tiltakssats av de omsøkte tiltak.

Type	Pris
5.3.3 søknadspliktig tiltak etter § 20-1 bokstav j – større omfang	28 160,-
5.4.3 søknadspliktig tiltak BRA 201-300 m2, pbl. § 20-1 bokstav a, jf. § 20-3	25 510,-
5.4.3 Søknadspliktig tiltak BRA 401-500 m^2, pbl § 20-1 bokstav a, jf. § 20-3	59 290,-
Pr. påbegynte 100 m^2 utover 501 m^2	3 760,- pr. 100 m^2

Dersom en sak avbrytes/trekkes før vedtak treffes betales 50 % gebyr.

Den gebyrpliktige kan søke om reduksjon av gebyr til rimelig nivå, dersom gebyret beregnet etter forskriften medfører et urimelig høyt gebyr i forhold til kommunens arbeid og kostnader med saken, eller av andre grunner.

Vedlegg

- Reguleringskart for Vestmarka Næringsområde
- Reguleringsbestemmelser for Vestmarka Næringsområde
- Situasjonsplan – deling Vestmarka næringsområde

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 23/6717.

Med hilsen

Malene Husby
byggesaksbehandler
Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Bergersen Utleie As Bøveien 1065 8475 STRAUMSJØEN

Vedlegg:
Reguleringskart for Vestmarka næringseiendom
Situasjonsplan_Vestmarka_deling_08juni21 (L)(809289)
Reguleringsbestemmelse for vestmarka næringsområde