

Rolv Eide AS  
Postboks 325  
5343 STRAUME

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/13760 - 20/57286

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
18.09.2020

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 323/364 Frekhaug

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 gjevne 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.

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferanse  Gbnr: 323/364 Oppføring av påbygg på 2 etasjar med leilegheiter
<b>Tiltakshavar</b>	Lingjerde Eiendom AS
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Rolv Eide AS
<b>Møtestad</b>	Rådhuset
<b>Møtedato</b>	18.09.2020, kl.12

<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Tom Lingjerde- Lingjerde eigeendom AS, tiltakshavar, Rolv Eide- Arkitekt Rolv Eide AS - ansvarleg søkjar, Sølvi Nymark- Arkitekt Rolv Eide AS, Magnus Bergesen - tiltakshavar, Geir Martinsen, Larissa Dahl- sakshandsamar Plan og byggesak avd.
--	--

<b>Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>Eiendommen er regulert til senterområdet, har et areal på 1765m<sup>2</sup> og en TU=400 %. Tiltakshaver ønsker å videre utvikle eiendommen ved å bygge på eksisterende bygg og tilrettelegge for leiligheter.</p> <p>Det som er tenkt er 2 ekstra etasjer med boliger, slik at bygget nå får 4 etasjer. Næringsetasjer (eksisterende) og 2 nye etasjer med boliger. Uteområdet er tenkt , i tillegg til balkonger, felles takterrasse. Vi ønsker å få tilbakemelding på krav om uteområdet, parkering, krav til støyskjerming og behandling av overflatevann. Samt utforming av balkonger, utenpåhengt, eventuelt innglasset.</p>
---	---

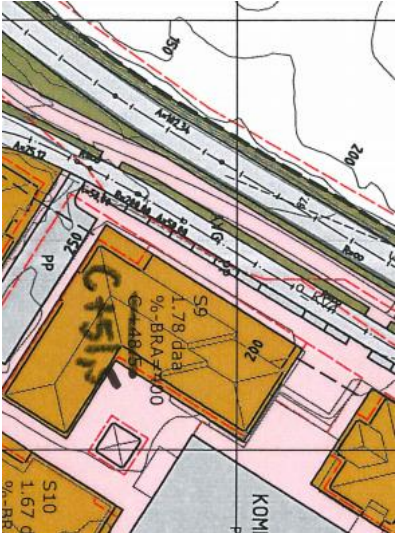
<b>Sakshandsaming</b>	
<b>Sakstype</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input checked="" 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.
<b>Nabotilhøve</b>	<input checked="" 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"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><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</li> </ul>
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentlig veg</li> <li>• Vise murar/terrengingrep</li> </ul> uteopphaldsareal
<b>Teikningar</b>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløysing før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>

<b>Uavhengig kontroll</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	--

<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b> <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 aktuelle lovverk.</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen, fylkeskommune vegavd.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna fylkesmann ved dispensasjon frå reguleringsplanen, fylkeskommune – plan avd.	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<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 <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	Områderegulering for Frekhaug sentrum plan ID nr 125620100004
<b>Føremål</b>	Sentrumsføremål S9. Med sentrumsformål meines forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/ overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal.pkt.4.3.1 i regul.planen.
<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Disse er vist på plankartet. For S9 - BRA = 400 % Då kan BRA vere maks. 7060 m2 inklusiv parkeringsareal. Per i dag har bygget BRA på ca. 2075 m2 eksklusiv parkeringsareal.  <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: vist på plankartet , for S9 – kote er vist til c+51,5. Per i dag høgste mønelinje har høgde på 48,25 moh. Høgde på takkant er 43,33 moh.  <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: råkar 2 byggjegranser mot vegen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunal veg</li> <li>• Fylkesveg</li> </ul>
	



Det ser også ut som om eks. bygg – både dette og dei andre bygga mot vegen er plassert ca 2,5 m utanfor byggegrensa mot veg.

- Frisiktsone:
- Krav til møneretning/takform:
- Krav til takvinkel:
- Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:
- Anna:
  - Parkeringskrav. Pkt. 2.5 i reguleringsplanføresegner: for områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felta utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretekt for dei tre senterområda. 2. Parkeringsdekning skal vere i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande parkeringsnormer for kommunen (gjeldande på søknadstidspunktet). Pkt.1.6.9 i kDP for Meland kommune angir 1,5 plassar per bueining for bustad med meir enn 5 bueiningar. (Same som i denne reguleringsplanen for konsentrerte bustader i pkt. 4.3.2 -1,5 plass per bustad). Parkeringsareal inngår i BRA-utrekning viss p-plasser ligg ikkje under bakkenivå. (pkt. 4.1.2 regul.planen)
  - Støy Pkt.2.6 i regul.planen. 1. Det er i utgangspunktet ikkje tillate å føra opp bygg med støyvare formål i område der støynivået overstig grenseverdiane i "Retningslinjer for behandling av støy i areal-planlegging" T-1442. Unntak kan gjerast i område som har

utandørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden dersom følgjande krav er oppfylt:

1. Bygningane må ha ein konstruksjon som sikrar maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA
2. Minst halvparten og minimum eitt av soveromma må vende mot den stille sida
3. Bustadane må ha tilgang til fellesareal som er skjerma for støy

- Utbyggingsavtale. Pkt.2.7 i regul. planen. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentlig grunn til parkering, uteopphaldsareal mv.
- Felles uteareal for bustader skal være ferdig opparbeida før nye bustader kan takast i bruk.(pkt. 3.2.1 i regul.planen)
- MUA.pkt.4.3 Det skal setjast av min. 15m<sup>2</sup> felles uteareal pr. buening. For fellesarealet gjeld følgjande:
  1. Min. 50 % av felles uteareal skal ligge på bakkeplan eller på større samanhengande takflater i direkte tilknytning til bygget. Uteareal på takflater skal opparbeidast med gode kvalitetar for opphald og leik med planting og møblering. Det skal vere mogeleg å gå frå felles uteareal på tak til tilliggande offentlig gate/byrom uten å måtte gå via bustaden
  2. Inntil 50 % av felles uteareal kan inngå i større grøntareal som ligg maks. 300m gangavstand frå bustadane.
- Avfallshåndtering. Pkt. 4.3.10. Det skal setjast av plass til avfallshåndtering inne i bygga eller på eige skjerma område. Dette skal dokumenteras i samband med detaljplan/byggesøknad. 4.3.11. Det er ikkje tillete å plassere permanent avfallscontainer på gangareal eller gågate.
- Universell utforming pkt. 2.3.1. Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak. Det skal dokumenterast korleis universell utforming er ivareteke.
- Krav til heilskapleg utbygging pkt. 2.2.1. For dei byggeområda som ikkje har krav om detaljreguleringsplan skal det ved søknad om rammeløyve for nye tiltak leggjast fram situasjonsplan i 1:500 for heile feltet samla inkludert tilliggande gater/vegar. Unntak for

	<ul style="list-style-type: none"> <li>dette kravet er nye tiltak i felt BF 1 og 2.</li> <li>pkt.5.4 Utomhusplan</li> </ul>
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: § 3 Rekkjefølgje  § 3.2 Felles uteoppholdsareal 1. Felles uteareal for bustader skal være ferdig opparbeida før nye bustader kan takast i bruk.
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<b>Dispensasjon</b>  Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: <ul style="list-style-type: none"> <li>byggjegrense mot kommunal og fylkesveg,</li> <li>høgde, maks kotehøgde satt til kote +51,5</li> <li>MUA</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</li> <li><input type="checkbox"/> Forskrifter:</li> <li><input type="checkbox"/> Vedtekter:</li> <li><input type="checkbox"/> Anna:</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Tiltaket kan krevje dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal og fylkesveg, kan krevje dispensasjon frå regulert kotehøgde

Infrastruktur							
<b>Vatn- og avløp</b>	<table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><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 checked="" 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. VA-forhald avklarast med Samferdsel-, veg-, vass- og avlaupsavdelinga her.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</li> <li><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

<b>Vurdering/merknad:</b>	Samferdsel-, veg-, vass-og avlaupsavdelinga her må kontaktast.
<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li>   <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Tiltaket er i samsvar med planen og utløyser ingen krav om utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg

<b>Oppretting og endring av eiendom</b>	
<p>Oppretting og endring av eigedom 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 tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen 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"> <li><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</li>   <li><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</li>   <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</li> </ul>

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "<i>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</i>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Det ble diskutert at tiltaket skal ha høyt arkitektonisk kvalitet sidan det ligg sentralt på Frekhaug torget. Kommune tilrår at skisser,



	teikningar, fleire alternativer på tilbygget, 3D-perspektiver med tiltenkt materialval og utforming skal sendast i forkant av søknaden til vurdering. Det er mangel på grønt areal og uteoppholdsareal, så krav til MUA kan delvis løysast i form av balkong/takterrasse
--	--

Andre tilhøve	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon  Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	Parkeringsgrunn –lage avtale med grunneigare om parkering
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	Tiltaket kan krevje dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal og fylkesveg, kan krevje dispensasjon frå regulert kotehøgde. VA-forhald og overvatn avklarast med Samferdsel-, veg-, vass- og avlaupsavdelinga her. En del krav i reguleringsplan må lagast utgreiing for. Sjå referatet pkt. Planføresegnar s.4 ovanfor
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune  
 V/Plan og byggesak  
 Postboks 4  
 5906 Frekhaug

Elektronisk  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
 Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
 Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
 Rådgjevar

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

**Kopi til:**

Boligsenteret Bergen AS  
Lingjerde Eiendom AS

Ervikveien 70B  
Postboks 139

5106 ØVRE ERVIK  
5906 FREKHAUG

**Mottakarar:**

Rolv Eide AS

Postboks 325

5343 STRAUME