

**Frå:** Larissa Dahl  
**Send:** tirsdag 12. april 2022 14:14  
**Til:** Rolv Eide  
**Emne:** Svar vedr. sak 22/2303 førehandskonferanse gbnr 322/69,131 tilbygg næringsbygg Mjåtveit

Hei. Viser til forespørsel om forhåndskonferanse om vil svare i form av e-post etter avtale med søker av 08.04.22.

Det er ønskelig å oppføre tilbygg til eksisterende næringsbygg på gbnr 322/69, 131 for Frekhaug vinduet. Planstatus på eiendommene er delt mellom to gjeldende reguleringsplaner. Ved motstrid i planene går kommunedelplanen foran dem.

For eiendommen gbnr 322/131 er planføremål -Industri (lilla farge på kartutsnittet nedenfor) ifølge gjeldende regul.plan 125619780310- for gbnr 322/131 regul.plan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka av 05.05.10 pluss Kommunedelplanen for Meland kommer som supplerende her.

For eiendommen gbnr 322/69 stripete område (lilla/brune stripper) regulert for industri/lager I1 ifølge reguleringsplan for Mjåtveitmarka 125620060002 pluss Kommunedelplanen for Meland kommer som supplerende her også:



Søker må kontrollere om tilbygg krever dispensasjon fra planføremål i bestemmelser til planen.

Tilbygg for verksted/kontor er i samsvar med planføremål industri.

Dere må sjekke om prosjektet i samsvar med alle plankrav for begge planer:

TU% er lik 0,4, eller 40% BRA her i begge planer.

Parkeringsnormer er beskrevet i kommunedelplan for Meland pkt. 1.6.9 tabell 4: 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA i industridel av bygget og 1 p-plass per 50 m<sup>2</sup> i kontordelen, pluss i kontordelen er det krav til 0,5 sykkelparkering per 50 m<sup>2</sup> BRA kontordel areal. Man må kunne snu på egen grunn.

Parkeringsareal skal tas med i beregning av grad av utnytting i samsvar med TEK og Veilederen «Grad av utnytting» når ikke annet går fra planen.

For gbnr 322/131:

Bygget kan ha maks. 2 etasjer og gesimshøyde på maks. 9 meter i begge planer.

I §13 i regul.planen for Mjåtveit/Frekhaugmarka er det satt krav om at bebygd areal skal være like stort som grønt areal på tomten. Det vil si grønt areal skal vere ikkje mindre enn bygd areal % på tomten.

§ 13  
Utnyttelsesgraden kan vera maksimum 0,4 (400 m<sup>2</sup> bygde golv-m<sup>2</sup> på 1000 m<sup>2</sup> tomt). Grøntarealet på tomta må ikkje vera mindre enn samla areal til bygg for produksjon og lager.

Også må dere se på §20 i regul.planen Mjåtveit/Frekhaugmarka.

For oss er det viktig at tiltaka er i samsvar med plangrunnlag, ellers må det søkes dispensasjon fra bestemmelser.

Planstatus gbnr 322/69 er regulert i reguleringsplan for Mjåtveitmarka 125620060002 til Industri/lager:

### 2.3. Område for Industri og lager

- 2.3.1. Det kan først opp bygg for industri, lager og kontor i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 40%. Maksimal gesimshøgde/mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.3.2. Det kan ikkje etablerast tung industri, forureinande industri, brann- og eksplosjonsfarleg industri innanfor området, eller annan verksemd som ved støy eller på grunn av annan forureining ved produksjonen og trafikk, vil vera til vesentleg ulempe for bebuarene i omkringliggjande bustadområde.
- 2.3.3. Støy frå industriverksemd skal ikkje overstige tilrådde støygrensar for utandørs støynivå, jf. MD sine "retningslinjer for handsaming av støy" (T-1442).

### 6.1. Parkbelte i Industristrøk

- 6.1.1. Eksisterande vegetasjon og terrengformasjonar skal i størst mogeleg grad takast vare på. Areal skal elles plantast til med stadelgen vegetasjon slik at det vert danna eit vegetasjonsbelte som skjerm mellom industri og bustadar.
- 6.1.2. Innanfor parkbelte skal det opparbeidast jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde der tilgrensande industriområde er til sjenanse for tilgrensande bustadar i høve til støy samt i høve til innsikt/utsikt. Slike tiltak skal opparbeidast langs grensa mot industriområda. Områda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring.

### 6.2. Naturvernområde på land og i vassdrag

- 6.2.1. Tiltak som kan ha negativ konsekvens for naturen i området vert ikkje tillate.

Byggegrense mot kommunal veg er 15 m.

### Grunnforhold:

Vi har ikke noen kart for grunnforhold i kommune, dessverre, da må søker sjekke NVE sine kart via NVE atlas på konkrete eiendommen. Det går utfra PBL §28-1, 29-5, TEK17 Kap.7 de forhold søker skal redegjøre for.

Viser utsnitt fra aktsomhetskart for marin grense, som kan gi utslag for kvikkleira (alt under blå farge). Så det må redegjøres om utbygging skal skje på fjell eller vurderes evt. risiko.



Det skal bygges i industriområde og skal rives industribygg som står der dere planlagt tilbygg nå, så det må beskrives hva bygget ble brukt som og om det kan utløse forurensning av grunn. Jeg sender utsnitt av ledningskart som kan ha betydning for prosjektet nedenfor:



Vi anbefaler å justere grensene da tilbygg ligger på begge eiendommene. Om det er flere spl., ta kontakt med undertegnede. Om det er behov for konferanse likevel, bare gi beskjed.

Larissa Dahl | Rådgjevar Plan og byggesak

E-post: [byggesak@alver.kommune.no](mailto:byggesak@alver.kommune.no)

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)



Ved ytterlegare spørsmål, ver venleg å ta kontakt med oss på innbyggjarservice. Informasjon om opningstider finn du på [www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/](http://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/) eller ved å ringe telefon 56 37 50 00.

Innsending av søknadar og anna dokumentasjon i saker skal sendast til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

---

**Frå:** Rolv Eide <[rolv@arkrolveide.no](mailto:rolv@arkrolveide.no)>

**Send:** fredag 8. april 2022 10:48

**Til:** Larissa Dahl <[larissa.dahl@alver.kommune.no](mailto:larissa.dahl@alver.kommune.no)>

**Emne:** SV: vedr. sak 22/2303 førehandskonferanse gbnr 322/69,131

Hei.

Dersom du kan svare på e-post så er det flott. Håper jeg da også kan få stille oppfølgings spørsmål dersom det er noe jeg føler er uklart.

Mvh

Rolv Eide

---

**Fra:** Larissa Dahl <[larissa.dahl@alver.kommune.no](mailto:larissa.dahl@alver.kommune.no)>

**Sendt:** 8. april 2022 10:39

**Til:** Rolv Eide <[rolv@arkrolveide.no](mailto:rolv@arkrolveide.no)>

**Emne:** vedr. sak 22/2303 førehandskonferanse gbnr 322/69,131

Hei jeg har første mulighet for møte 21.04.22 ellers kan jeg prøve å svare i form av e-post. Kan det være alternativ?

Larissa Dahl | Rådgjevar Plan og byggesak

E-post: [byggesak@alver.kommune.no](mailto:byggesak@alver.kommune.no)

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)



**ALVER**  
KOMMUNE

Ved ytterlegare spørsmål, ver venleg å ta kontakt med oss på innbyggjarservice. Informasjon om opningstider finn du på [www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/](http://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/) eller ved å ringe telefon 56 37 50 00.

Innsending av søknadar og anna dokumentasjon i saker skal sendast til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)