



Frekhaug Torg As  
Sandviksbodene 1E  
5035 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/8971 - 23/9527

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

Dato:  
06.02.2023

## Løyve til oppføring av mellombels plassering av brakker - gbnr 323/364 Frekhaug

**Administrativt vedtak:** Saknr: 125/23  
**Tiltakshavar:** Frekhaug Torg As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av mellombels brakker for Vitus apotek og Kyrkjekontor med anleggsrigg ved ombygging av gbnr 323/364 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket er mellombels og er godkjent i periode på 2 år frå dags dato.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.11.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og avlaup i samsvar med framtidig løyve til påkopling.
5. Tiltaket skal ikkje tildekka brannkummar.
6. Kommune skal ha tilgang til tildekka VA-kummar. Det skal ligge føre teikning/plan på dette som skal sendast til samferdsel avd.
7. Vilkår i samtykkje frå Arbeidstilsynet datert 12.12.22 skal stettast.
8. Vilkår i brannteknisk vurdering frå Firesafe skal stettast.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal naudsyn dokumentasjon ligge føre.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-4 c) og 30-5.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av mellombels brakker for Vitus apotek og Kyrkjekontor med anleggsrigg ved ombygging og påbygg av 22 leilegheiter på gbnr 323/364 med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 324m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er ikkje opplyst når tiltaket er mellombels.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.12.22 og supplert 31.01.23.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.01.23 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Områdeplan for Frekhaug senter plan idnr. 125620100004 er definert som delvis PP-føremål parkeringsområde mellom S9 og S11-sentrumsføremål og ligg delvis i område G3-gangareal, gangveg, gågate.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå planføremål då det er mellombels og omsøkt i to år, jf. PBL §30-5.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå statens styresmakt.

Det er henta inn foreløpig uttale frå Samferdsel-, veg, vatn og avlaup den 13.01.23:

Saka gjeld søknad om etablering av mellombels brakker med bruksareal på 324 m<sup>2</sup> for Vitus apotek og kyrkjekontor med anleggsrigg ved ombygging og påbygg av 22 nye leilegheiter på Gbnr 323/364 Frekhaug torg.

Viser til tidlegare uttaler i sak 21/6176, 21/7136 i oktober 2022. Tiltaket søkjast i periode på inntil 2 år. Arbeidstilsynet har innvilga samtykkje den 12.12.22 Rammelsyve til ombygging og påbygg er gjeve i sak 21/6176 den 29.03.22. Det ligg brann notat av Firesafe i saka. Brakker skal koplust til VA-leidningar.

#### **Planstatus**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå planføremål da det er mellombels. Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Områdeplan for Frekhaug senter planid nr. 125620100004 er definert PP-område- parkeringsområde mellom S9 og S11- Sentrumsføremål og ligg delvis i område med føremål G3- gangareal, gangveg, gågate.

Kommunen skal vurdere saka. Mellom anna skal kommunen vurdere om vilkåra for å gje løyve er oppfylt og kva for konsekvensar tiltaket kan ha. Ber om evt. førebyggjande tiltak i uttale.

#### **Uttale i samband med VA-anlegg:**

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale vedkomande søknad om etablering av mellombels brakkerigg med bruksareal på 324 m<sup>2</sup> (apotek, kyrkjekontor og anleggsrigg).

Det ligg føre for lite informasjon til atvi kan uttale oss i saka. Viser at brakkerigg er tenkt plassert over kommunalt leidningsnett, kum med brannventil og avløpskum (sjå kartutsnitt under).



Før vikan gje ei uttale i saka må vi ha følgjande dokumentasjon:

1. Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning skal ha tilgang til kommunale kummer som vert overbygd. Det må sendast inn teikningar/plan som viser korleis ein har tenkt å løyse dette.
2. Kommunen har ingen oversikt over kor Gbnr 323/499 er knytt på kommunalt vatn. Det må difor dokumenterast kor bygget er knytt på kommunalt vatn, slik at ein kan sikre vassstilførsel til bygget dersom eigedom er knytt på leiðningsnett som vert liggande under brakkerigg. Det kan sjå ut som at Gbnr 323/364 er knytt på kommunalt vatn i kum som vert liggande under brakkerigg. Dersom bygg skal ha vatn under anleggsperioden må kommunen ha tilgang til leiðningsnett/kum for å sikre dette.

Det kom uttale frå Samferdsel-, veg, vatn og avlaup med omsyn VA-leiðningar den 19.01.23:

Det ligger to eksisterende kummer i området som ser ut til at kommer under brakkeriggen. Disse kummene må være tilgjengelig for drift i den grad at de kan entre kum og montere en brann stender. Kum må merkes på vegg med mål, slik at brannvesen lett kan lokalisere brannkum dersom det skulle være behov.



Det ligg føre uttale frå Samferdsel-, veg, vatn og avlaup vedk.vegomsyn den 16.01.23:

**Uttale i samband med veg:**

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale vedkomande søknad om etablering av mellombels brakkerigg med bruksareal på 324 m<sup>2</sup> (apotek, kyrjekontor og anleggsrigg).

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har registrert at større køyretøy nyttar vegen som gjennomkøyringsveg da det er vanskeleg å snu større køyretøy når dei leverer varer til verksemdene i området.

Tiltaket må være plassert slik at større køyretøy framleis kan nytte veg som gjennomkøyringsveg ved varelevering.

Ein må også etablere tiltaket slik at det ikkje oppstår konflikt mellom mjuke trafikantar og trafikken i køyrevegen.

Det ligg uttale frå Norhordland og Gulen interkommunale brannførebyggjande avd. NGIB

Eg kan bekrefte at det i området er tilstrekkelig med brannkummer til slukking av brakkerigg. Så lenge ikkje brakkeriggen tildekkjer brannkummer kan desse bli brukt til andre bygg.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre **merknader** frå eigar av gbnr.323/135,490 styret til B. Hagen Eiendomsselskap AS ved brev av 7.12.22:

Vi vil sterkt motsette oss dette tiltak. Det har sin bakgrunn i at dette båndlegger parkeringsplasser i vårt fellesareal uten at dette kompenseres med alternative løsninger. Parkeringssituasjonen er allerede prekær i forhold til ansatte og kunder. (f.eks. Torsdag 1/12 i år var det ikke en eneste ledig parkeringsplass i hele senterområdet)

Tiltak kan ikke gjøres uten at utbygger lager til og kompenserer for bortfall av parkeringsplasser.

Det ligg føre **merknader** frå eigar av gbnr.323/499 ved brev av 7.12.22:

Eg vil sterkt motsette meg planar om oppsetting av skisserte brakkerigg på vis a vis min tannklinikk. Tiltaket åleine vil sterkt redusere talet på parkeringsplassar i senteret, m.a for våre kundar som gjerne kjem langvegs frå, og er avhengig av bil. Mange av dei er eldre med rørslehemming. I tillegg til desse brakkene vil sjølve anleggsperioden (1 år iflg avisoppslag) krevje bruk av parkeringsplassar deler av dagen. Våre kundar / pasientar er oppsett med timeavtalar lang tid i førevegen, i tillegg til at vi må kunne ta imot akuttpasientar på dagen.

Eg finn det urimeleg at eg som sentermedlem skal lide for at ein privat utbyggjar prøver å løyse sitt problem for sine leigetakarar i byggjeperioden. Vidare finn eg det kritikkverdige at utbyggjar går på enkeltmedlemer i senterforeininga i staden for å invitere alle medlemer i eit felles informasjons- og innspelmøte. Det er no gjort innspel frå senterforeininga til eit slikt dialogmøte med utbyggjar. Der vil eg også gjerne ha info om korleis parkering for bu-einingane er tenkt løyst. Etter det eg forstår, er utbyggjar pliktig å finne nye parkeringsplassar til alle 22 bu-einingane, gjerne 1-1,5 plassar pr eining. Ber om at vidare info vert gjort skriftleg på epost.

VH Audun Håland

**Tiltakshavar** har kommentert nabomerknad ved brev datert 15.12.22. Tiltakshavar opplyser at:



Viser til vår søknad om etablering av en midlertidig brakkerigg i forbindelse med ombygging av Frekhaug Torg.

Det har kommet inn 2 merknader vedr. plasseringen av brakkeriggen fra gbnr. 323/364- 2 og gbnr. 323/135.

Begge merknadene begrunnes med at utbygger båndlegger 13 parkeringsplasser under byggeperioden, og at dette vil være uheldig for deres virksomhet.

Vi har forståelse for at det er ønskelig å opprettholde de parkeringsplassene som er beregnet for Frekhaug Senter. I byggeperioden vil Frekhaug Torg AS tømme bygget sitt for leietakere, og de aller fleste av parkeringsplassene som er avsatt til bygget blir derfor fristilt. Dette medfører at det blir betydelig flere parkeringsplasser disponibelt for de øvrige eiendommene i senteret, enn de plassene vi vil beslaglegge i byggeperioden.

Frekhaug Torg AS har for å imøtekomme mottatt merknader søkt Alver kommune om å få etablert et midlertidig parkeringsareal på gbnr. 323/302 for ca. 10-12 parkeringsplasser. Tiltaket er nå nabovarslet.

Vi har hatt et informasjonsmøte med medlemmene i Frekhaug Senterforening hvor vi anmodet om at de informerer alle næringsdrivende og ansatte innenfor senterområdet om at de parkerer i randsonene av senteret og ikke på parkeringsplassene inne i senterområdet. På den måten vil de handlende kunne disponere parkeringsplassene som er plassert sentralt i senteret.

Frekhaug Torg AS vil bestrebe at byggeprosessen utføres så raskt som mulig, og med minst mulig sjenanse for næringsdrivende rundt prosjektet. Når utbyggingen av Frekhaug Torg er fullført mener vi at prosjektet vil gi et løft for hele senteret og bidra til en positiv utvikling i fremtiden.

Vi kan ikke se at vedlagte merknader skal være til hinder fra å kunne gi tillatelse til å etablere brakkeriggen. Imøteser en snarlig tilbakemelding.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.11.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 6 meter. Det er i samsvar med brannteknisk vurdering frå Firesafe.

### **Brannteknisk vurdering**

Det ligg føre brannteknisk vurdering frå Firesafe datert 7.12.22 som kommune legger til grunn i handsaming av saka.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avløp.  
Det skal søkjast om løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og avlaup.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.  
Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Tiltaket medfører ingen terrenginngrep.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan. Tiltaket er mellombels og skal fjernast om 2 år frå dags dato.

## **VURDERING**

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Brannteknisk vurdering**

Det ligg føre brannteknisk vurdering frå Firesafe datert 7.12.22 som kommune legger til grunn i handsaming av saka.

I notat står det at avstand til næraste bygg skal vere minst 6 m og at det skal monterast brannalarm i brakke. Desse vilkår skal stettast ved utbygging. Dører og vindauga i brakke skal ha rett brannmotstand.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn greie visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon. Vi legger ikkje mykje i vurderinga då Tiltaket er mellombels og skal fjernast om 2 år frå dags dato.

### **Nabomerknad**

Begge nabomerknader går på reduksjon av parkering med 13 plassar i byggeperiode. Eigar av gbnr 323/399 klagar også på nærleik av tiltaket til tannklinikken og dårleg informasjonsflyt mellom utbyggjar og

naboar/senterforeininga. Klagar etterlyser kompensering både i mellombels byggeperiode og ved etablering av 22 bueiningar seinare.

### **Vurdering av merknader:**

Kommune kan forstå stort behov for parkering i senterområde på Frekhaug torget. Tiltakshavar viser til tidlegare informasjonsmøte mellom utbyggjar og medlemmer i senterforeining. Senterforeininga skulle informere sine næringsdrivande og ansatte innafor senterområde om byggeplanar. Alle naboar fikk nabovarsel og anledning til å komme med relevante merknader i saka.

Tiltakshavar har prøvd å komme med mellombels løysing for å kompensere båndlagt parkering på gbnr 323/302 i 2 års periode i eigen byggesak 23/101. Det ble mottatt fleire negative uttaler frå fagmynde og saka vert trekka i ettertida. Kommune vurderte parkeringsforhold i senterområde i sak 21/6176 ombygging av bygget og påbygg av 22 leilegheiter den 29.03.22.

Tiltakshavar skriver at Frekhaug Torg AS skal tømme heile bygget for leitakare under ombygging og då skal fleire parkeringsplassar vert fristilt. Kommune legger til grunn at Frekhaug torg ligg sentralt med gode kollektiv transport tilbod. I tillegg skal brakker stå i avgrensa periode på to år.

Kommune har fått stadfesta rett på eigarandel av 33% av eksisterande felles parkeringsplassar frå Frekhaug senterforeining av 07.06.21:

**Lingjerde Eiendom AS har en eierandel på 33 % av fellesareal på gbnr. 323 / 490, samt tilhørende rettigheter til parkeringsplassen på gbnr 323 / 302.**

Kommune har tidlegare vurdert at 22 nye bueiningar ligg tett på kollektiv transport og behov for parkeringsplassar kan reduserast i dette tilfelle. Denne vurderinga er i tråd med statleg strategi om miljøløftet, nullvekst i persontransport og i samsvar med uttale frå Vestland fylkeskommune Veg og infrastruktur avdelinga av 15.09.21:

*Vi stiller oss positive til bustadbygging i sentrumsområdet, og vi legg til grunn at det er god kollektiv dekning i området. Og med tanke på parkering for dei nye bustadane vil vi vise til miljøløftet med mål om nullvekst i persontransport med personbil, og at ein difor bør sjå på moglegheita for å ha minimalt med parkeringsplassar for ny utbygging her.*

Administrasjonen er samd med søkjar i at mellombels tiltak brakker er naudsyn for å drive apotek og kyrkjekontor i ombyggingsperiode og at godkjent fasadeendring med påbygg skal ha positiv opprusting og vil bidra til estetisk løft på Frekhaug senter. Det er mottatt dokumentasjon frå både Brannprosjekterande konsulent og Arbeidstilsynet på at tiltaket tilfredsstillar krav etter lovverket.

Naboar skal få kopi av vedtaket til klagevurdering.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**



Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/8971**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

8\_Situasjonskart brakker

9\_Tegning Eksisterende Fasade - Fasadetegninger og snitt Frekhaug Torg

11\_Tegning Ny Fasade - Fasade brakkerigg.pdf

10\_Tegning Eksisterende Fasade -Fasadetegninger og snitt Frekhaug Torg

12\_Tegning Ny Plan - Kontorrigg og mannskapsrigg

13\_Tegning Ny Plan - Vitus Apotek og kirkekontor

### **Kopi til:**

Audun Sverre Håland	Galtenesvegen 5918 42	Frekhaug
Frekhaug Torg As	Sandviksboden 5035 e 1E	BERGEN
Karen Hagen Skauge	Markavegen 11 5918	Frekhaug

### **Mottakarar:**

Frekhaug Torg As	Sandviksboden 5035 e 1E	BERGEN
------------------	----------------------------	--------