



Hoflandsdal AS
Søvikneset 92
5215 LYSEKLOSTER

Deres referanse:
Elin Espevik Andreassen

Vår saksbehandler:
Gerd Soldal

Vårt saksnummer: 201912965/3
Dato: 270819

Referat fra forhåndskonferanse, gnr. 17, bnr. 68, Fjøsangerveien 183 B

Møtedato:	27.08.2019
Møtedeltakere:	Tiltakshaver: Hoflandsdal AS ved/Elin Espevik Andreassen
	Ansvarlig søker: Hoflandsdal AS ved/Elin Espevik Andreassen
	Kommunen: Gerd Soldal, Håvard Løvås
	Fakturamottaker: Hoflandsdal AS

1. Beskrivelse av tiltaket

- Oppføring av tomannsbolig og støyskjerm.

Vi har ikke mottatt skisser eller tegninger som viser ønsket tiltak.

2. Formål med forhåndskonferansen

Formålet med forhåndskonferanse er å avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger med tiltaket og bli gjort kjent med relevante krav og forutsetninger.

Kommunen kan ikke trekke konklusjoner om utfallet av en fremtidig byggesak.

Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter, politiske vedtak og endrede rammebetingelser med videre kan føre til et annet resultat enn forventet i en konkret søknadsbehandling.

Vi gjør oppmerksom på at referatet ikke i detalj gjengir alle forhold som ble informert om eller drøftet i konferansen.

3. Plangrunnlaget

- Kommuneplanens arealdel 2018
- Reguleringsplan Mindereguleringen

3.1 Reguleringsplan

Plannavn	Mindereguleringen
Plannr.	30010000
Vedtatt/i kraft	13.02.1920
Arealformål	Boligområde

Utsnitt fra planen:



Reguleringsplanen har ingen bestemmelser. Plankartet viser offentlig og privat bebyggelse, grøntarealer og byggelinjer langs vei. På denne konkrete eiendommen er det ikke vist bygning.

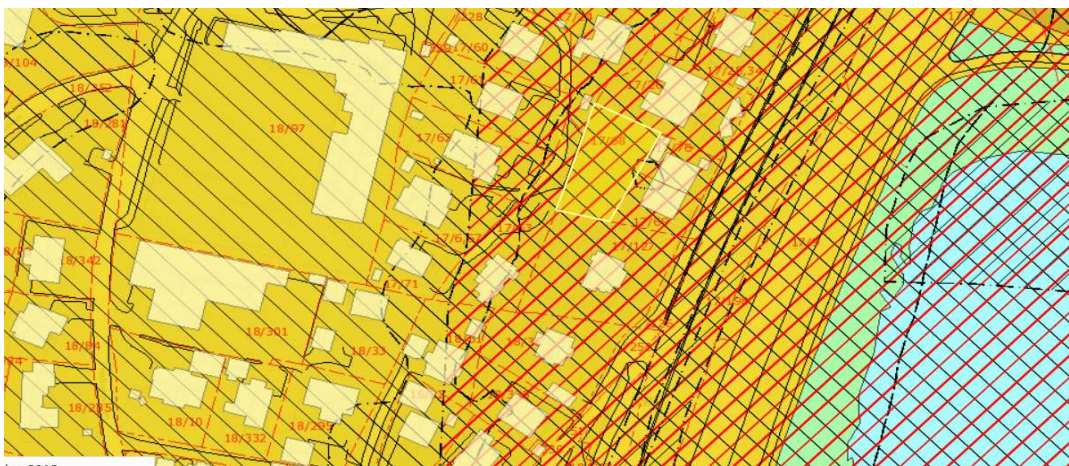
3.1.1 Byggegrense

Reguleringsplanen viser byggelinjer langs veg. Kartet forstås slik at bebyggelsen ikke skal plasseres nærmere vei enn byggegrensen. Byggegrense langs Fjøsangerveien overstyres av KPA § 6 Byggegrenser I, dvs. 18 meter fra midten av veien.

3.2 Kommuneplan

Plannavn	Kommuneplanens arealdel 2018
Plannr.	65270000
Vedtatt/i kraft	19.06.2019
Arealformål	Bebyggelse og anlegg, Ytre for tettingszone
Hensynssoner	Luftkvalitet gul sone, Vei støy – gul sone, Vei støy – rød sone, Konesjonsområde fjernvarme

Utsnitt fra planen:



3.2.1 Virkninger av planen

- 2.2 *Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.*
- 2.4 *Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.*
- 2.4.1 *Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran alle eldre reguleringsplaner:*
 - §§ 6.1 og 6.2 *Byggegrenser langs sjø og vassdrag*
 - § 21 *Handel*
 - § 22 *Støy*
- 2.4.2 *Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.*

Kommuneplanen er førende for utbygging på eiendommen, men unntak av byggelinje langs Grønnestølsveien.

3.2.2 Plankrav

- 3.1. Plankrav
Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.
- 3.3. Tiltak som kan unntas fra plankravet
- 3.3.1 *Tiltak i sentrumskjerne S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m2 og der alle følgende forhold er ivaretatt:*
 - a. *Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier.*
 - b. *Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.*
 - c. *Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.*
 - d. *Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.*
 - e. *Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.*

Oppføring av ny tomannsbolig utløser krav om reguleringsplan med mindre tiltaket kan unntas fra plankravet, jf. punkt a – e.

Stedsanalysen skal avklare sammenhengen mellom prosjektet og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at prosjektet tar hensyn til og utvikler stedets potensiale. Veileder for innledende stedsanalyse finnes på kommunens temaside om kommuneplanens arealdel.

3.2.4 Byggegrenser

- 6.3.1 *Langs riks- og fylkesveger er byggegrensen minimum:*
 - 18 meter i Ytre fortettingssone og Øvrig byggesone.*Byggegrensen gjelder foran mindre byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2010.*

3.2.5 Arkitektur og byform

- 8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak.*
- 8.2.1 Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.*
- 8.2.4 Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.*
- 8.2.7 Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.*
- 8.2.9 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.*
- 8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1.*

Søknaden må vedlegges fotoillustrasjon som viser tiltaket i sammenheng med omkringliggende boliger.

3.2.6 Bolig og kvalitet

- 9.2 Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.*
- 9.3 Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og i levekårssoner med høy barneutflytting.*
- 9.4 Bruksendring (herunder hyblifisering) og riving av bolig er søknadspliktig, jf. pbl § 31-6.*

3.2.6 Blågrønne strukturer

- 10.3 Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.*

3.2.7 Kulturminner og kulturmiljø

- 12.1 Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker, også i sjø.*

3.2.8 Uteoppholdsarealer

- 14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.*

- 14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:*
 - a. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.*
 - b. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.*

- c. *Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.*
- d. *Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig.*
- e. *Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.*
- f. *Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.*
- g. *Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.*

14.3.4 Ytre fortettingssone

Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

3.2.9 Parkering

17.1.1 *Det skal redegjøres for parkering i alle søknader.*

17.1.2 *Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.*

17.3.4 *Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til parkeringsplass, også der denne er lagt til fellesanlegg.*

Tabell for parkeringsplasskrav viser at parkeringskravet for bilparkering er min. 0,8 plasser pr. 100 BRA og 2,5 sykler pr. 100 m² BRA.

Av antall parkeringsplasser skal det regnes minst 15 % gjesteparkering. Gjestparkering må være tilgjengelig for gjester uten låsesystem.

Biler bør kunne snu på egen eiendom.

Parkeringsareal i bod må komme i tillegg til annet bodareal (minst 1,5 m² pr. plass).

3.2.11 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

19.1 *ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og søknad om tiltak. Analysen skal vise risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av formålet.*

19.6 *Ved tiltak i og ved brattere terreng enn 27 grader skal det redegjøres for sikkerhet ved ras.*

Eiendommen er i kommunens kartgrunnlag vist som *Utløpsområde for snøskred*. Eiendommen er også i kommunens Naturrisikokart vist med terrenghelning mer enn 27 grader. Det må redegjøres for sikkerhet. Kommunen vil vurdere å sette krav til sikring av byggegroppen før arbeider med selve bygningen igangsettes.

3.2.12 Avfall

20.2.1 *Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP).*

3.2.13 Støy

22.1.1 *Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.*

22.1.2 *Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.*

22.1.3 *Grenseverdiene kan fravikes innenfor rammene av § 22.2*

22.2 *Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone.*

Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

- a. *Planløsning og stille side. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.*
- b. *Støyutsatte sider. Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone. Spesielt for øvrig byggesone og LNF: Grenseverdi reduseres med 5 dB.*
- c. *Uteoppholdsareal. Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.*

Eiendommen er ligger innenfor rød støysone. Det må utarbeides støyrapport fra kvalifisert foretak som dokumentasjon til rammesøknad. Avbøtende tiltak må omsøkes sammen med søknaden.

3.2.14 Forurensning

23.1.1 *Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.*

23.1.3 *Luftinntak til bygning skal plasseres slik at tilluften får best mulig kvalitet.*

3.2.15 Massehåndtering

24.1.1 *Tiltak og detaljreguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikkikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.*

24.1.2 *Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.*

Det er ikke nødvendig å dokumentere levering til deponi til kommunen. Det forutsettes at søker oppbevarer dokumentasjonen.

3.2.16 Bestemmelser til Ytre fortettingssone

26.4.1 *Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt*

trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.

26.4.3 Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene.

26.4.5 Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.

26.4.6 Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

26.4.7 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Boligformål og antall boenheter vurderes til å være i tråd med bestemmelsen. Tomteutnyttelse og utforming må tilpasses omkringliggende boliger.

3.3 Avvik fra plangrunnlaget

Ny tomannsbolig synes å avvike fra følgende bestemmelser:

- Plankrav, KPA § 1
- Støy, KPA § 22

Vi anbefaler at tiltaket ivaretar bestemmelsene i KPA § 3 slik at det kan søkes om unntak fra plankravet.

4. Plan- og bygningslov og byggteknisk forskrift

Alle krav i gjeldene byggteknisk forskrift (TEK17) skal følges for nye tiltak i nye byggverk og eksisterende byggverk. Det er den som har ansvaret for prosjekteringen som er ansvarlig for at alle krav blir fulgt. Når de tekniske kravene ikke kan følges, må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 eller unntak etter plan- og bygningsloven § 31-2 (eksisterende byggverk).

4.1 Ytre miljø (pbl § 29-8 og 29-10)

- Avfallsplan

4.2 Uteareal og plassering av byggverk (pbl § 29-2 og 29-4)

- Avkjørsel fra offentlig veg.

Det må søkes til kommunal veimyndighet, Bymiljøetaten, om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

- Uteoppholdsareal
- Atkomst
- Behov for terrengprofiler
- Avstand til nabogrenser.

Dersom tiltaket innebærer avvik fra § 29-4 må det innhentes samtykke fra nabo eller søkes om dispensasjon. Avstander skal tegnes inn på situasjonskart.

- Avstand til offentlig vei må tegnes inn i situasjonskart.
- Private rettigheter til vei må foreligge til rammesøknad og til søknad i ett trinn

4.3 Utforming av tiltak, visuelle kvaliteter, bevaringshensyn (pbl 29-1 og 29-2)

- Terrengetilpasning (høydeprofiler, angi maksimal kotehøyde)
- Visuelle kvaliteter.

Søknaden må vedlegges redegjørelse som viser at gjeldende planer om visuelle kvaliteter er ivaretatt.

4.4 Tekniske krav (pbl. 29-1 og 29-5)

4.5 Energi (pbl § 29-5)

4.6 Miljø og helse (pbl § 29-5)

4.7 Vannforsyning og avløp (pbl. § 27-1 og 27-2)

- Søknaden må vedlegges «uttalelse» fra vann- og avløpsetaten til rammesøknad og «forhåndsuttalelse» til søknad om igangsetting eller søknad i ett trinn. Private rettigheter til vann- og avløpsledning over annen sin eiendom må dokumenteres til Vann- og avløpsetaten.

5. Bruk av ansvarlige foretak

Tiltaket krever ansvarlige foretak og må søkes om etter plan- og bygningsloven § 20-3.

6. Kommunal samordningsplikt

Tiltaket er avhengig av vedtak fra andre myndigheter. Det forutsettes at søker selv innhenter vedtak fra følgende andre myndigheter:

- Helsemyndighet Brannvernmyndighet Arbeidsmiljømyndighet
 Vegmyndighet (Bymiljøetaten) Havnemyndighet
 Forurensningsmyndighet
 Siviltforsvaret Jordlovmyndighet Friluftsmiljømyndighet
 Kulturminnemyndighet Reindriftsmyndighet Kirkelig myndighet
 Luftfartsmyndighet Bergsverksmyndighet Jernbanemyndighet

7. Uttalelser som søker innhenter til søknad om unntak fra plankravet

Søker må innhente uttalelse fra følgende statlige og regionale myndigheter, jf. § 3.3.1 bokstave:

- Fylkesmannen i Vestland
- Hordaland Fylkeskommune
- Statens vegvesen

Uttalelsene skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

8. Uttalelser som kommunen innhenter

Tiltaket berører andre myndigheter eller andre faginstanser. Vi vil derfor ved behov innhente uttalelser fra følgende:

- Fylkesmannen i Vestland Hordaland Fylkeskommune Fylkeskonservator
 Riksantikvar Bergen Kirkelige Fellesråd Biskopen i Bjørgvin
 Forsvaret Avinor Jernbaneverket
 Bergen og Omland Havnevesen Rådet for byutforming og arkitektur
 Bymiljøetaten (trafikk) Bymiljøetaten (grønne int) Statens vegvesen

Byantikvar
 Etat for landbruk

Helsevernetaten
 Vann- og avløpsetaten

Brannvesenet
 Bybanen (HFK)

9. Krav til dokumentasjon

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3 og § 20-4, jf. § 20-1, 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. byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5.

10. Saksbehandlingsfrist

Normal saksbehandlingstid for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, maksimalt 4 uker.

Søknad med ansvarsrett, som er i henhold til loven, der det ikke foreligger merknader fra naboer, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres innen 3 uker. Dette gjelder også for søknad uten ansvarsrett, selv om det foreligger nabomerknader.

Ved spesielle forhold kan kommunen forlenge saksbehandlingsfristen.

Ved spørsmål etter forhåndskonferansen kontaktes kommunen på e-post postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201912965.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gerd Soldal - Saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.