



REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Saksnummer	202022714	Møtetidspunkt	Onsdag 14.10.2020 kl. 12:00
-------------------	-----------	----------------------	-----------------------------

Gnr	188	Bnr	100	Adresse	Åsane Senter 1
------------	-----	------------	-----	----------------	----------------

Hjemmelshaver		Tiltakshaver	Bergen Kommune
----------------------	--	---------------------	----------------

Tiltak	Riving alders-/sykehjem	Ansvarlig søker	
---------------	-------------------------	------------------------	--

Deltakere (navn/firma)	Arild Skurtveit – PBE – Byggesak
	Ronny Jakobsen – PBE – Byggesak
	Håkon Skjoldal – PBE - Byggesak
	Kenneth Arnesen – EFU - Tiltakshaver
	Marianne C. Winjum – EFU - Tiltakshaver
Fakturamottaker (navn og adresse)	Etat for utbygging v/Kenneth Arnesen 964 338 531 ressursnummer 152232

Formålet med forhåndskonferansen er å "avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling", jf. plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften § 6-1. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og blir 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 endrete 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. Det gjøres oppmerksom på at referatet ikke kan gjengi i detalj alle tema som ble drøftet eller alle opplysninger som ble gitt.

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		
☐ Kommuneplanens arealdel		
Plannummer:	65270000	Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Vedtatt:	19.06.2019	Arealformål: Byfortettingssone
		Hensynssoner: Vei støy – gul sone
☐ Kommune delplan		
Plannummer:	9930000	Navn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER
Vedtatt:	18.09.2006	Arealformål: Offentlig bygning
		Hensynssoner:
☒ Reguleringsplan		
Plannummer:	65480000	Navn: ÅSANE. GNR 188 BNR 219, BLOKKHAUGEN SYKEHJEM
Vedtatt:	22.04.2020	Arealformål: Helse-/omsorgsinstitusjon
		Hensynssoner:
☐ Eiendommen er uregulert		
Pågående planarbeid		
☐ Det pågår ikke planarbeid på eiendommen/i området etter det bygningsmyndighetene kjenner til.		
☒ Det pågår følgende planarbeid på eiendommen/i området:		66290000 ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER
Viktige bestemmelser i gjeldende planer		
Viktige bestemmelser	Merknader	Avvik
Virksomheter av R. planen	- Legge til rette for nytt, funksjonelt sykehjem nord for Midtbygda sykehjem. - Sikre sammenheng mellom eksisterende sykehjem og nytt sykehjem når det gjelder adkomst, parkering og andre fellesfunksjoner. - Legge til rette for å sikre viktige snarveier og fotgjengerforbindelser innenfor planområdet	☐
Rekkefølgebestemmelser KPA2018 § 4/KDP/ reg. plan	<u>Felt o BIN2</u> a) Følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor o BIN2: - Fortau: o_SF3 og f_SF4 - Felles parkeringsgarasje for o_BIN1 og o_BIN2 - Forbindelsesgang til sykehjem innenfor #4 - Gangveg innenfor #3 - Istandsetting av eksisterende grusbane innenfor #5 etter avtale	☐
Arealformål KPA2018 § 26-32/ KDP/ reg. plan	Eksisterende sykehjem	☐
Tomteutnyttelse reg. plan	% BRA = 112	☐
Byggehøyder og byggegrenser reg. plan	Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet. Tekniske installasjoner som ventilasjon, heissjakter, støyskjermer og lignende skal kunne oppføres inntil 3 m over angitt høyde, med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 15 % av takarealet i o_BIN2. BH = 111 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Dette gjelder ikke planlagt forbindelsesgang mellom feltene. Utkraginger og balkonger utover byggegrensene kan tillates dersom høyde over terreng er tilstrekkelig med tanke på bruken av underliggende arealer. Trafostasjon, støttemurer, trapper, gjerder o.l. kan tillates utenfor byggegrensene	☐
Arkitektur og byform KPA2018 § 8 / Arkitekturstrategien		☐
Uteoppholdsareal KPA2018 § 14	Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygg, renovasjonsanlegg, trafo,	☐

	parkering for bil og sykkel, interne veger og gangveger. Utomhusplanen skal vise hvordan nytt uteareal på dekke over parkeringskjeller er planlagt opparbeidet, med møblering, gangveier, beplantning mm. Der det planlegges beplantning skal det være minst 30 cm jorddybde inkl. drenslag mm. I felt for små trær/større busker skal minste jorddybde være 50 cm inkl. drenslag mm. Eventuelt kan busker og trær etableres i plantekasser. Det skal framgå av utomhusplanen hvordan man sikrer et attraktivt og allment tilgjengelig uterom mot øst, jf. illustrasjonsplan datert 05.12.2019. Utomhusplanen skal vise terrengbehandling med høydeanvisning, forstøtningsmurer, utvendige trapper, ramper mv., vegetasjon, møblering og belegning. Sammen med utomhusplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som bl.a. skal vise hvordan bestemmelsenes krav til områdene er tenkt oppfylt	
Støy KPA2018 § 22	Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres greie for at bygg har slik konstruksjon samt kvalitet på fasadetiltak at innvendig støynivå ligger innenfor gjeldende teknisk forskrift. Sykehjemmenes beboere skal ha tilgang til utearealer med støynivå lavere enn $LDEN \leq 50$ dB	☐
Parkering KPA2018 § 17	I o_BIN2 skal det etableres ny felles hovedinngang og felles parkeringskjeller for o_BIN1 og o_BIN2 Det skal etableres til sammen min. 40 sykkelparkeringsplasser innenfor felt o_BIN1 og o_BIN2. Sykkelparkeringen skal være overdekket, være tyverisikker og ha en sentral plassering. Sykkelparkeringsanlegget skal være tilpasset ulike typer sykler (transportsykler, sykkelvogn mv) og ha ladepunkt for el.-sykler. Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen som skal inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr. Parkering – bil I tilknytning til Midtbygda sykehjem (o_BIN2) skal det etableres parkeringskjeller for maksimum 40 biler, jf. illustrasjonsplan datert 05.12.2019. Parkeringskjelleren skal være felles for felt o_BIN1 og o_BIN2. Minimum 10 % av plassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal kort gangavstand og være gunstig plassert i forhold til hovedatkomst. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil på de parkeringsplassene som er forbeholdt kommunens driftsbiler.	☐
Hensynssoner og bestemmelsesområder KPA2018 § 33-38	Innenfor området skal eksisterende sti oppgraderes. Stien skal ha en bredde på 1 meter og etableres på en slik måte at den er mest mulig vedlikeholdsfri. Det skal sikres god tilknytning til fortau SF1 og gang- sykkelveg o_SGS2. Materialbruk skal gå fram av utomhusplan, jf. § 3.1.3.b. Det er ikke krav til universell utforming av stien.	☐
		☐

Basert på mottatt dokumentasjon og opplysninger synes tiltaket å:

☐ Være i samsvar med gjeldende plan(er).

☐ Kreve dispensasjon fra følgende bestemmelser:

☐ Avvike så mye fra gjeldende plan(er) at tiltaket må behandles som reguleringsendring/ny plan.

Deling

☐ Tiltaket forutsetter deling/sammenføyning av eiendommen(e).

Krever tiltaket ansvarlige foretak som erklærer ansvarsrett?

☐ Nei, tiltakshaver kan selv søke om tiltaket etter plan- og bygningsloven § 20-4.

☒ Ja, tiltaket krever ansvarlige foretak og må søkes etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Kan tiltakshaver søke om ansvar som selvbygger etter plan- og bygningsloven § 23-8? (Tiltakshaver og tiltaket må tilfredsstille kravene i byggesaksforskriften § 6-8. Søknaden må godkjennes av kommunen.)	☐ Ja	☒ Nei
---	-----------------------------	---

Sentrale bestemmelser i plan- og bygningsloven (OBS! Oversikten er kun veiledende og ikke komplett for tiltaket)

Viktig	Tema	§
☐	Private rettigheter må foreligge (Vei, vann, avløp eller annet)	21-6
	Vannforsyning, avløp og energi	
☒	Uttalelse/Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten	27-1 27-2
☐	Utslippstillatelse fra Vann- og avløpsetaten	27-3
☐	Fjernvarmeanlegg/tilknytningsplikt (jf. BKK Varmer AS)	27-5
	Atkomst og avkjørsel	
☐	Avkjørsel/Økt bruk av avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten (kommunal vei) eller Statens vegvesen (fylkesvei og riksvei), jf. vegloven § 40.	27-4
	Byggegrunn, miljøforhold. Sikringstiltak	
☐	Skredfarevurdering	28-1
☒	Tiltaksplan forurensning. Miljøsaneringsbeskrivelse. Avfallsplan. Miljøoppfølgingsplan	28-1
☒	Renovasjon/avfallsløsning	28-7
	Prinsippet om universell utforming	1-1
☒	Krav om universell utforming	29-3
☐	Krav om tilgjengelig boenhet	29-3
☒	Krav til uteareal (Samspill, universell utforming, gangatkomst, osv.)	28-7
	Utforming av tiltak	
☒	Arkitektoniske kvaliteter	29-1
☒	Visuelle kvaliteter og terrengtilpasning	29-2
	Plassering av tiltak	
☒	Terrengprofiler. Høydeplassere tiltaket. Maksimal kotehøyde.	29-4
☒	Avstand til nabogrenser. Samtykke eller dispensasjon?	29-4
☐	Avstand til veg (vegloven §§ 29-30)	29-4
	Tiltak på eksisterende byggverk	
☒	Kommunen kan gi fravik ved bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.	31-2
	Generelt om tekniske krav	
☒	Alle krav i gjeldende byggt teknisk forskrift skal følges for nye tiltak. Dette gjelder også tiltak på eksisterende byggverk. Det er den som prosjekterer tiltaket som er ansvarlig for at alle kravene blir oppfylt. Eksempler på tekniske krav kan være bodareal, dagslys, utsyn, romhøyde, brannsikkerhet, rømningsveier, heis, planløsning, osv.	1-6 23-5

Uavhengig kontroll (Eventuelle obligatoriske uavhengige kontroller skal alltid gjennomføres)		
☐	I tillegg syntes tiltaket å kreve uavhengig kontroll av:	24-1

Andre aktuelle lover og forskrifter (listen er ikke uttømmende)	
☐ Vegloven	Avstand til midtlinje vei (15 m for kommunal vei og 50 m for fylkesvei og riksvei). Gjelder uregulert område eller når plan ikke viser byggegrense.
☐ Kulturminneloven	Fredete bygg og anlegg, automatisk fredet bygrunn, bygninger eldre enn 1850, mv.
☒ Arbeidsmiljøloven	Utforming av arbeidslokaler. Godkjenning fra Arbeidstilsynet.
☐ Naturmangfoldloven	Opplysningsplikt, konsekvensanalyse mv. jf. Teknisk forskrift § 9-4.
☐ Forskrift om tilfluktsrom	Godkjenning fra Sivilforsvaret

Andre forhold/bestemmelser som er drøftet på forhåndskonferansen
Dette er en helt ny plan som det ikke burde være nødvendig å gjøre de store endringene av. Hovedfokus i planarbeidet har imidlertid vært knyttet til nytt sykehjem, og i liten grad til det eksisterende da det først mot slutten av planarbeidet ble et tema med rivning og nybygg også der. Det blir derfor viktig at plassering og utforming får spesiell oppmerksomhet i byggesaken, jf. § 3.1.4b). Under er avsnitt fra vårt fagnotat som omhandler eksisterende Midtbygda sykehjem: <i>Midtbygda sykehjem</i> <i>Eksisterende Midtbygda sykehjem (o_BIN2) skal rehabiliteres i etterkant av at det nye sykehuset er bygget. I foreslått utnyttelsesgrad er det åpnet opp for ca. 2000 nye kvadratmeter for å ha fleksibilitet i ombyggingen. Byggehøyden er satt til kote +111, som er ca. 0,5 meter over høyeste del av dagens bygg. Byggegrensene på feltet er forholdsvis romslige. I bestemmelsene er det oppgitt at det tillates rivning av eksisterende bebyggelse dersom det kan dokumenteres at rehabilitering innenfor dagens bygningskropp er lite tjenlig, jf. § 3.1.4 a). Fokus i reguleringsplanarbeidet har imidlertid primært vært rettet mot nytt sykehjem på felt o_BIN1. Planmaterialet dokumenterer ikke hvilken påvirkning et eventuelt nybygg på felt o_BIN2 vil ha på miljø og samfunn. Dersom det besluttes å rive og å bygge nytt også her, er det behov for å ha et spesielt fokus på plassering og utforming av bebyggelsen i den kommende byggesaken. Konsekvenser for naboer og hensyn til terreng må være førende for plassering av et eventuelt nybygg. Det er sikret i bestemmelse § 3.1.4b) at: «Forhold til naboer og terreng skal dokumenteres i byggesaken, og hensynet til disse skal være førende for plassering og utforming av nybygg innenfor felt o_BIN2».</i> Jeg tenker at det ikke er uproblematisk å flytte parkering og uteoppholdsarealer. Uteplassen mot øst er tenkt både som adkomstplass og uteoppholdsareal. Det er et poeng at denne plassen skal ha et offentlig preg, og skal invitere inn i området. Bestemmelsene 3.1.4 e) og f) er nokså klar på at uteområdet skal ligge mot øst som vist i illustrasjonsplanen, og jeg kan ikke se at det kan gi tillatelse til noe annet uten disp. Når det gjelder parkering så er det et viktig poeng at biler ikke trekkes inn i området. P-anlegget skal være felles for BIN1 og BIN2. Slik parkering er foreslått løst i planen skal bilene kjøre rett ned i parkeringskjeller fra veien. Her er også avkjørselen regulert inn på plankart, og ikke bare markert med avkjørselspil. Det gir slik jeg forstår det mindre spillerom til å gjøre endringer på avkjørsel uten disp.

Samordning mot andre myndigheter og etater (listen er ikke uttømmende)		
Søker må/bør i forbindelse med søknaden innhente uttalelse/samtykke fra:		
☐ Bymiljøetaten	☐ Statens vegvesen	☒ Vann- og avløpsetaten
☐ Vestland Fylkeskommune	☐ Avinor	☐ Etat for Landbruk
☐ BKK Varde	☐ Havnevesenet	☐ Sivilforsvaret
☒ Helsevernetaten	☒ Arbeidstilsynet	☐
Bygningsmyndigheten må sannsynligvis sende saken på høring til:		
☒ Fylkesmannen i Vestland	☒ Vestland Fylkeskommune	☒ Bymiljøetaten
☐ Statens vegvesen	☐ Etat for Landbruk	☐ Avinor
☐ Brannvesenet	☐ Byantikvaren	☐ Forsvaret
☐ RBA (tidl. TFBU)	☒ Helsevernetaten	☐

Krav til dokumentasjon i en byggesøknad

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 kapittel 5.

Lovpålagt saksbehandlingstid for søknaden (Plan- og bygningsloven § 21-7)

Normal saksbehandlingstid for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger.

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.

Alle søknader som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, maksimalt 4 uker.

I henhold til byggesaksforskriften § 6-1, 5.ledd skal referatet slutføres i forhåndskonferansen og kommunen skal straks gjøre referatet tilgjengelig for tiltakshaver. De avklaringene som er gjort på forhåndskonferansen, og referatet, er ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.