



Halden kommune

Byggesak

Common Ground

Att. Christoph von Mach

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2017/6510-5 066/0812 Espen Waleur, 47 47 61 2147 47 61 21 07.02.2020

REFERAT FRA FORHÅNSKONFERANSE 66/812. / KJÆRLIGHETSSTIEN 28

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato og sted for forhåndskonferansen

Bygningsmyndighetens lokaler i Storgata 7, 7.2.2020

Forhåndskonferansen avholdes vedrørende tiltak/ eiendom

Ombygging av Halden Helsehus med mer

Møtedeltagere

Common Ground v/Christoph von Mach

Rambøll v/Stian Kristiansen

Halden Kommune v/Espen Waleur og Martine Hakelund Hansen

Tiltakshavers beskrivelse av tiltaket

Ombygging / rehabilitering av Halden Helsehus med tilhørende utearealer som vist på situasjonsplan, plan- og fasadetegninger oversendt kommunen i forkant av forhåndskonferansen.

Gjeldende plangrunnlag

Det finnes en gammel reguleringsplan G-519 (Stangeløkka) fra 1950. Den er ikke listet opp i kommuneplanens arealdel over planer som skal gjelder fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel. Den inneholder ingen bestemmelser som er relevant for Helsehuset. Derfor er det kommuneplanens arealdel som gjelder, og eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg. Utnyttelsesgraden er derfor 30 %, mens maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 8 og 8 meter.

Reguleringsplanen har ingen byggegrense mot vei. I slike tilfeller skal den byggegrensene mot vei (etter veiloven) som gjaldt på det tidspunkt planen ble vedtatt betraktes som en del av planen. Veilovens byggegrense mot kommunal var i perioden 28.7.1938 - 31.12.1963 angitt som 7,5 meter fra vegkant/ytterkant av fortau. (Det er med andre ord ikke riktig at byggegrensen mot kommunal vei er 15 meter slik vi oppgav under forhåndskonferansen.)

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Pågående planarbeid for eiendommen

Det pågår for tiden et arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel for Halden. Det er ikke forventet at denne vil bli vedtatt før tidligst sen-høsten 2020 / våren 2021.

Dispensasjoner

- Dersom det skal bygges et påbygg på eksisterende «mellombygg», så vil dette kreve dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 dersom byggets gesimshøyde blir høyere enn 8 meter.
- Tiltak som fører til en økning av bebygd areal (BYA) vil kreve dispensasjon dersom grad av utnyttning på eiendommen overskrider %-BYA=30.
- Etablering av støttemur og fyllinger i nabogrense(r) vil kreve dispensasjon fra pbl. § 29-4 dersom det ikke innhentes skriftlig samtykke fra berørt naboer.
- Tiltak som plasseres nærmere enn 7,5 meter fra vegkant/ytterkant av fortau kommunal vei vil kreve dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan i medhold av pbl. § 19-2.

Fravik fra TEK17

Det følger av pbl. § 31-2 første ledd at tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven (herunder gjeldende byggt teknisk forskrift).

Kommunen kan imidlertid gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også 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, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Søker oppgav under møtet at det vil være enkelte tekniske krav som ikke vil kunne oppfylles fullt ut. Dette gjelder blant annet følgende forhold:

- krav til U-verdi i yttervegg i eksisterende hovedbygg
- krav til løsninger for energiforsyning
- dagslysfaktor i enkelte rom for varig opphold

Avkjørsel

Eventuell ny atkomst vil kunne utløse krav om avkjøringstillatelse etter vegloven. En slik søknad vil bli behandlet av den kommunale veimyndigheten. Vi anbefaler at dere benytter elektronisk søknad via kommunens hjemmesider. Evt. spørsmål knyttet til avkjørsel (og evt. disp. fra byggegrense mot vei) kan rettes til veiavdelingen v/Jonas Kruse Kjølstad., e-post jonas.kruse.kjolstad@halden.kommune.no, tlf. 480 71 904.

Vegetasjon / trær

Dersom dere ønsker å fjerne eksisterende rekke med trær mellom veien og parkeringsplassen, anbefaler vi at dette drøftes med kommunens avdeling for miljø og landbruk. Kontaktperson Harald Nøding Østvik, e-post harald.noding.ostvik@halden.kommune.no, tlf. 951 43 054

Overvann og VA

Det bør ved søknad om byggetillatelse gjøres nærmere rede for håndtering av overvann. Eventuelle spørsmål om overvannshåndtering (herunder kommunalt VA-nett) kan rettes til Lene Bergstrøm, e-post lene.bergstrom@halden.kommune.no, tlf. 932 28 791.

Lademuligheter for el-bil / el-sykkel

Kommunen har per i dag ingen formelle krav til at det skal være lademuligheter for el-bil / el-sykkel på parkeringsplasser. Vi vil imidlertid anbefale at dette tas med i prosjektet, og at løsningene vises på utomhusplanen.

Stigningsforhold på uteoppholdsarealer / interne gangveier

På grunn av stigningsforholdene på tomta, bør det gis en nærmere redegjørelse for dette i byggesøknaden.

Uttalelse fra andre myndigheter / fagavdelinger

Søknad om byggetillatelse med evt. dispensasjon vil sannsynligvis bli sendt på høring til følgende fagmyndigheter:

- Østfold fylkeskommune
- Fylkesmannen i Østfold
- Halden kommune: planavdelingen, veiavdelingen, kommunalteknikk, miljø og landbruk, brann
- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne (så fremt ikke deres interesser anses tilstrekkelig ivaretatt gjennom medvirkning i forprosjektet)

Avfall

Bygge- og anleggsavfall må sorteres og behandles etter retningslinjer gitt av gjeldene lover og forskrifter.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges byggesøknad som senere innsendes.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver

Kopi til:
Rambøll
Halden kommune
v/eiendomsavdelingen