



## REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

<b>Saksnummer</b>	201805938	<b>Møtetidspunkt</b>	Onsdag 14.03.2018 k. 13.00
-------------------	-----------	----------------------	----------------------------

<b>Gnr</b>	116	<b>Bnr</b>	115	<b>Adresse</b>	Sandsli
------------	-----	------------	-----	----------------	---------

<b>Hjemmelshaver</b>		<b>Tiltakshaver</b>	Etat for Utbygging på vegne av DNB Næringseiendom
----------------------	--	---------------------	---

<b>Tiltak</b>	Bruksendring kontor/verksted til barneskole/barnehage	<b>Ansvarlig søker</b>	HLM Arkitektur AS
---------------	---	------------------------	-------------------

<b>Deltakere</b> (navn/firma)	Ronald Kvamme – Bergen kommune
	Nikola Silic – Bergen kommune
	Elena Castillo - Etat for Utbygging Bergen kommune
	TYRA VAABLAND HLM ARKITEKTUR
<b>Fakturamottaker</b> (navn og adresse)	Etat for utbygging v/ Elena Castillo ressurs nummer 138 357

Formålet med forhåndskonferansen er å "avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling", jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-1 og byggesaksforskriften (SAK10) § 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			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kommuneplanens arealdel</b>	Navn:	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021	
Plannummer: 60910000	Arealformål:	Bebyggelse og anlegg	
Vedtatt: 24.04.2013	Hensynssoner:	Konsesjonsområde for fjernvarme, gul støvsone skytebane	
<input type="checkbox"/> <b>Kommunedelplan</b>	Navn:		
Plannummer:	Arealformål:		
Vedtatt:	Hensynssoner:		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Reguleringsplan</b>	Navn:	Sandсли Vest	
Plannummer: 61500000	Arealformål:	Kontor og vegetasjonsskjerm	
Vedtatt: 25.11.2015	Hensynssoner:		
<input type="checkbox"/> <b>Eiendommen er uregulert</b>			

Pågående planarbeid	
<input type="checkbox"/> Det pågår ikke planarbeid på eiendommen/i området etter det bygningsmyndighetene kjenner til.	
<input checked="" type="checkbox"/> Det pågår følgende planarbeid på eiendommen/i området:	Plan 64740000 Sandслиhaugen(kontakt Tine Myklebust Neverdal(kommunen). tlf 55565207(Rambøll har planarbeidet)

Viktige bestemmelser i gjeldende planer		
Viktige bestemmelser	Merknader	Avvik
Plankrav KPA2010 punkt 1		<input type="checkbox"/>
Rekkefølgebestemmelser	Se § 3 i reguleringsplan 61500000	<input checked="" type="checkbox"/> ??
Arealformål	Barnehage/skole er i strid med formål kontor. Lekeareal kommer i strid med formål vegetasjonsskjerm(GV6)	<input checked="" type="checkbox"/>
Byggehøyder og byggegrenser	Byggegrenser overskrides ved plassering av lekeareal/fotballbane	<input checked="" type="checkbox"/>
Byforming og arkitektur KPA2010 punkt 6	Terrenginngrep i vegetasjonsskjerm GV 6, jf reg plan § 1.2.1 og 7.2.8. Unngå vesentlig terrenginngrep	<input type="checkbox"/>
Uteoppholdsareal KPA2010 punkt 10	Størrelse og utforming må gjøres i samråd med Etat for helsetjenester	<input type="checkbox"/>
Trafikk- og flystøy skytebane KPA2010 punkt 13	Støy fra Skytebane. Det må innhentes støyrapport som viser at tiltaket har tilfredsstillende støynivå	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkering KPA2010 punkt 15	Det må synliggjøre bilparkering og sykkelparkering. Se kommuneplanens arealdel pkt 15 – kolonne Bil P3	<input type="checkbox"/>
Hensynssoner KPA2010 punkt 24-28		<input type="checkbox"/>

Basert på mottatt dokumentasjon og opplysninger synes tiltaket å:	
<input type="checkbox"/> Være i samsvar med gjeldende plan(er).	
<input checked="" type="checkbox"/> Kreve dispensasjon fra følgende bestemmelser:	Disp fra reg. plan formål kontor og vegetasjonsskjerm, overskridelse av byggegrenser, muligens disp fra rekkefølgebestemmelser. Og disp fra reguleringsplan § 7.2.8 vedrørende videreføring med eks. vegetasjon i GV6
<input checked="" type="checkbox"/> Avvike så mye fra gjeldende plan(er) at tiltaket må behandles som reguleringsendring/ny plan.	

Deling
<input type="checkbox"/> 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? \*

 Ja Nei

\*Tiltakshaver og tiltaket må tilfredsstillere kravene i byggesaksforskriften § 6-8. Søknaden må godkjennes av kommunen.

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

Viktig	Tema	§
<input checked="" type="checkbox"/>	Private rettigheter må foreligge (Vei, vann, avløp eller annet)	21-6
	Vannforsyning, avløp og energi	
<input checked="" type="checkbox"/>	Uttalelse/Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten	27-1
<input type="checkbox"/>	Utslippstillatelse fra Vann- og avløpsetaten	27-2
<input checked="" type="checkbox"/>	Fjernvarmeanlegg/tilknytningsplikt (jf. BKK Varme AS) Ta kontakt med BKK Varme	27-3
	Atkomst og avkjørsel	27-5
<input checked="" type="checkbox"/>	Avkjørsel/Økt bruk av avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten (kommunal vei) eller Statens vegvesen (fylkesvei og riksvei), jf. vegloven § 40. Undersøke med Bymiljøetaten	27-4
	Byggegrunn, miljøforhold. Sikringstiltak	
<input type="checkbox"/>	Skredfarevurdering	28-1
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaksplan forurensning. Miljøsaneringsbeskrivelse. <u>Avfallsplan.</u>	28-1
	Prinsippet om universell utforming	1-1
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav om universell utforming	29-3
<input type="checkbox"/>	Krav om tilgjengelig boenhet	29-3
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav til uteareal (Samspill, universell utforming, gangatkomst, osv.) Ta kontakt med Etat for helsetjenester	28-7
	Utforming av tiltak	
<input checked="" type="checkbox"/>	Arkitektoniske kvaliteter	29-1
<input checked="" type="checkbox"/>	Visuelle kvaliteter og terrengtilpasning	29-2
	Plassering av tiltak	
<input checked="" type="checkbox"/>	Terrengprofiler. Høydeplassere tiltaket. Maksimal kotehøyde.	29-4
<input checked="" type="checkbox"/>	Avstand til nabogrenser. Samtykke eller dispensasjon? Gjelder terrenginngrep mot gnr 115/218 og 116/133	29-4
<input type="checkbox"/>	Avstand til veg (vegloven §§ 29-30)	29-4
	Tiltak på eksisterende byggverk	
<input type="checkbox"/>	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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Alle krav i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) 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)**

<input checked="" type="checkbox"/>	I tillegg syntes tiltaket å kreve uavhengig kontroll av:	Brannprosjektering	24-1
-------------------------------------	--	--------------------	------

**Andre aktuelle lover og forskrifter** (listen er ikke uttømmende)

<input type="checkbox"/> 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.
<input type="checkbox"/> Kulturminneloven	Fredete bygg og anlegg, automatisk fredet bygrunn, bygninger eldre enn 1850, mv.
<input checked="" type="checkbox"/> Arbeidsmiljøloven	Utforming av arbeidslokaler. Godkjenning fra Arbeidstilsynet.
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmangfoldloven	Opplysningsplikt, konsekvensanalyse mv. jf. TEK10 § 9-4.

**Andre forhold/bestemmelser som er drøftet på forhåndskonferansen**

Det bør innledes samtaler med Rambøll vedrørende å innlemme barnehage/skole i reguleringsarbeidet som pågår (reg plan 64740000 Sandslihaugen). Vi anbefaler at den nye reguleringsplanen er ferdig før det søkes om bruksendring fra kontor/undervisning til barneskole/barnehage. *Dersom det søkes om dispensasjoner, kan det søkes om kun dispensasjonene i første omgang, og deretter selve tiltaket dersom dispensasjonene innvilges. Søkes det om dispensasjoner bør det søkes om midlertidige dispensasjoner (frem til ny reguleringsplan er vedtatt), eller angi et årstall dersom det er planer at barneskole/barnehage skal være et midlertidig tiltak.*

Ved søknad om tiltak og dispensasjoner må det innsendes en utførlig **utomhusplan**, jf reguleringsplanen § 2.1. Det må redegjøres for bilparkering og sykkelparkering.

Vi gir noen råd om at ballbanen ikke plasseres utenfor byggegrense mot gangveien, og at vegetasjonsbeltet GV6 ikke lukkes helt igjen av uteområdet for barnehage/skole. Det må være passasje forbi for allmennheten. Terrengingrepet må være mest mulig skånsomt.

Omsøkte tiltak må også godkjennes etter annet lovverk (Etat for helsetjenester).

*dersom barnehagen er ferdig må det måles dato*

**Samordning mot andre myndigheter og etatér** (listen er ikke uttømmende)

Søker må/bør i forbindelse med søknaden innhente uttalelse/samtykke fra:

<input checked="" type="checkbox"/> Bymiljøetaten (undersøke økt bruk avkjørsel) + vegetasjonsbeltet	<input type="checkbox"/> Statens vegvesen	<input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsetaten
<input checked="" type="checkbox"/> BKK Varme Fjernvarme	<input type="checkbox"/> Havnevesenet	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Helsevernetaten	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>

Bygningsmyndigheten må sannsynligvis sende saken på høring til:

<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannen	<input checked="" type="checkbox"/> Hordaland Fylkeskommune	<input checked="" type="checkbox"/> Bymiljøetaten 2
<input type="checkbox"/> Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Etat for Landbruk	<input type="checkbox"/> Avinor
<input type="checkbox"/> Brannvesenet	<input type="checkbox"/> Byantikvaren	<input type="checkbox"/> Forsvaret
<input type="checkbox"/> RBA (tidl. TFBU)	<input type="checkbox"/> Helsevernetaten	<input type="checkbox"/>

**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 (SAK10) 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 SAK10 § 6-1 skal referatet undertegnes av tiltakshaver og kommunens representant. De avklaringene som er gjort på forhåndskonferansen, og referatet, er ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.

Plan- og bygningssetaten	dato: 14/03 - 2018	Referat godkjent
<i>Ranald Kwame</i>		<i>EFU ECarllw</i>
Referent		Tiltakshaver