

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

SakID: 17/1970

Adresse for tiltak:

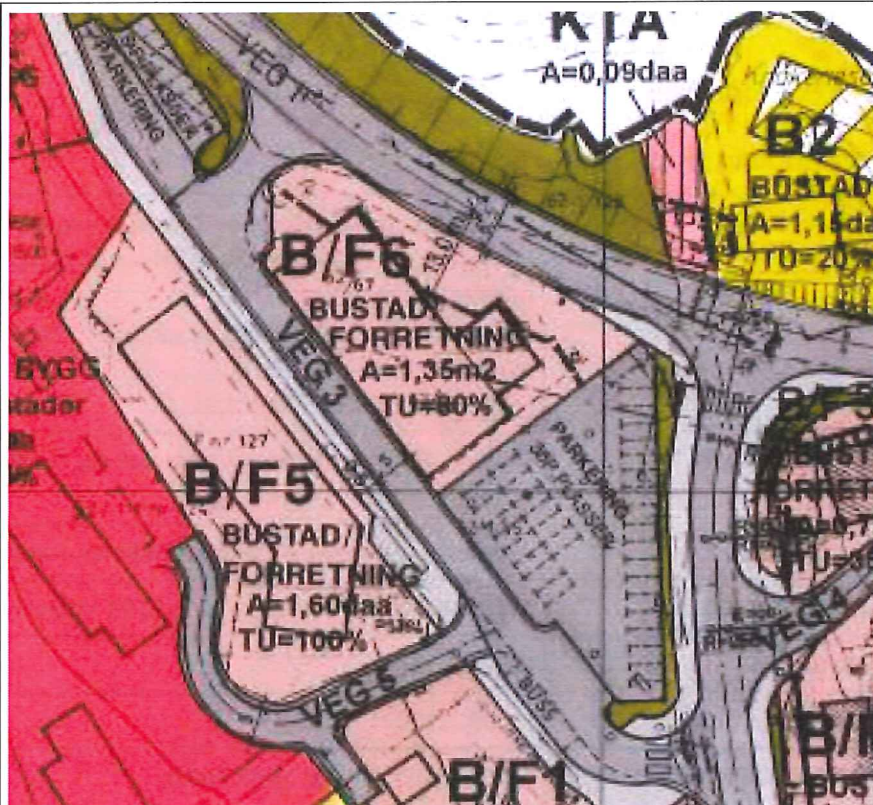
Gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus

Tiltak	Bruksendring og påbygg av 2. etasje i kombinert bygg. Ta i bruk ubrukt loftsareal over Kiwi-butikken i Haus til bustad. Heva taket 1,1 meter for mindre del av taket. Vegstenging og etablering av gågate mellom Kiwi-bygget og Thunestvedt-bygget. Spørsmål om utvendig trapp.
Heimelshavar	Helland Magne eigedomsselskapet AS, Postboks 4, 5299 Haus, organisasjonsnr. 944 650 032
Tiltakshavar	Eigedomsselskapet AS Magne Helland, Postboks 4, 5299 Haus.
Ansvarleg søkjar	Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.
Møtestad	Osterøy rådhus
Møtedato	25.08.2017.
Til stades i møtet	Arkoconsult AS: Pål Kjetil Tufta. Eigedomsselskapet AS Magne Helland: Magne Helland. Osterøy kommune - plan: Siren Juliussen. Osterøy kommune - veg: Roald Hovden Osterøy kommune - byggesak: Marit Nedreli

Søkjar/tiltakshavar kom med følgjande orientering om tiltaket	Ta i bruk loftsarealet som står tomt, forutan møterom/pauserom. Bustad: treng takopploft og utvendig trapp. Stenge veg 3.
--	---

Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter	☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Konesjonsområde ☐ Anna
Plannamn	Haus sentrum del sør, arealplan-ID: 504_27	

Føremål



BLANDA FORMÅL (PBL §25, 2. ledd)



BUSTAD / FORRETNING / KONTOR

§ 2 felles føresegner

- 2.1 Før handsaming av byggeløyve, kan kommunen krevja utarbeidd detaljert plan på kotert kart for kvart felt eller husgruppe. Plan for utbygging skal vise avkjørsler, terrenghandsaming, plassering av bygg, interne vegar, garasjar, parkeringsanlegg m.v. Ein slik plan skal utarbeidast for offentlig kaiområde, offentlig småbåthamn, område for omsorgs-/eldrebustader, felt O 3, samt alle område for blanda formål, felt B/F 1 - B/F 6.

§ 6 blanda formål for bustad/forretning/kontor

- 6.1 Områda (felt B/F 1 - B/F 6) kan nyttast til forretning / kontor kombinert med bustad.

- 6.3 Nye bygg i felt B/F 5 og B/F 6 skal førast opp som branntrygge bygningar. Bygningane skal ha sal- eller valmtak og takvinkel skal ikkje vere mindre enn 22 grader. Det kan byggjast 2 etasjar innanfor ein mønehøgde på 11 m.

- 6.4 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal vere følgjande:

TU = 40 % for felt B/F 1
 TU = 35 % for felt B/F 2, B/F 3 og B/F 4
 TU = 100 % for felt B/F 5
 TU = 80 % for felt B/F 6

- 6.5 I felt B/F 6 kan eksisterande bensinstasjon haldast oppe.

Planføresegner

- ☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: TU = 80 %

regulert byggeområde.

	☒ Maksimal mønehøgd: 11,0 meter. <i>pkt. 6.3.</i> ☒ Byggegrense/byggelinje: / ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: / ☒ Krav til takvinkel: / <i>pkt. 6.3.</i> ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området:
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Klima- og energiplan	☐ Orientering om klima- og energiplan
-----------------------------	--

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Planar: <i>planleggingsbøpp, stenging veg 3.</i> ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna: Plan- og bygningslova § 19-1: <i>«Dispensasjon krevur grunnleggjande søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»</i> Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.
---------------------	---

Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. §§ 20-1 og 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. §§ 20-1 og 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6
-----------------	---

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2. ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll: - - (brannprosjektering)
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: ☒ Det er sett anna byggegrense i plan ☒ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo ☒ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Privat vatn ☐ Privat avløp ☐ Terreng Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre. ☐ Plassering i samsvar med plan.
Tilkomst	☐ Tinglyst vegrett må liggja føre. ☒ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan.

Visuelle kvaliteter	I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering". ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. ☒ Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve: <i>Trapp bør vidare innvendig.</i>
Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v. ☐ Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.
Universell utforming	Byggeteknisk forskrift har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i byggeteknisk forskrift som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.
Andre tilhøve (avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningslinjer, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	<i>Støysone langs veg</i> <i>Byggegrense langs offentleg veg.</i>

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt - Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☒ Kyrkjeleg styresmakt ? ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Siviltforsvaret ☒ Vegstyresmakt - Kommunal ? ☒ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ? ☐ Anna if. hva som vert prosjektst/søkt om. Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
Det er gjeve informasjon om:	☒ Saksgang etter plan- og bygningslova ☒ Aktuelle prosjekteringsføresetnader ☒ Krav til søknadsdokumentasjon ☒ Kommunen sin informasjon på internett ☒ At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via e-post. Byggesøk Besinnstasjon/brannkrav
Eventuelt / Andre tilhøve	Tiltaket ligg på 2 ulike bruksnr. Kommunen vil stille krav om samanføyning. Trappeleysing bør vere innanfor bygningsskopp. Har en vurdert heis? Gågateframlegg: må sjå heilskapleg på området, og bør difor takast som reguleringsendring eller områdeplan. Busstoppering er irregulært. MUA - sjå kommunenplan ^{sjå} TEK (minste uteoppholdsareal) (teknisk forskrift)

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at orienteringa ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Deltaking i førehandskonferanse medfører ikkje at kommunen er positiv til tiltaket.

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av

sakshandsamingsprosessen.

Dette referatet skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Dei frammøtte er samde om innhaldet i referatet.

Stad/dato: Hatland 25.8.2017

Tiltakshavar/
ansvarleg søker:

Magne Helland

Kommunen sin
representant:

Harit Kedi

