



Referat fra forhåndskonferanse

Saksnummer
BYGG-18/81439

Dato
24.04.2018

Til stede: Marco Leida, Trondheim eiendom – utbygging, Prosjektleder
Vidar Kvamstad, Rådmannens fagstab, Prosjektansvarlig
Marius Gausen, Kvadrat arkitekter, AS Arkitekt
Kristin Bjerger, prosjektleder ass
Sigrid Gilleberg, Byplankontoret
Selma Sahbegovic, Byggesaksbehandler

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 194 / 101 / 0 / 0
Ansvarlig søker: KVADRAT ARKITEKTER AS
Byggested: Saupstadringen 14
Byggeprosjekt: anmodning om forhåndskonferanse for bygging av ny
barnehage
Dokumentasjon mottatt: 23.03.2018

Forhåndskonferansen skal avklare rammebetingelser og ansvarsforhold i forkant av prosjekteringsarbeidet. Listen inneholder de vesentligste momentene som bør tas opp og gjennomgås i en forhåndskonferanse. Listen fungerer som møtereferat når den er ferdig utfylt og gjort tilgjengelig for tiltakshaver.

Byggesakskontoret presiserer at dette referatet ikke er et vedtak. Møtereferat er på bakgrunn av dokumentasjon og tegninger mottatt 23.03.2018.

En forhåndskonferanse er kun til veiledning i forkant av søknadsprosessen. Uttalelser i forhåndskonferanse og i dette referat er ikke juridisk bindende. Det kan skje endringer i forutsetninger og vilkår underveis i saksbehandlingen.

1. Bebyggelsen

- Bygget før 1850 Antikvarisk klassifisert: A B C Fredet
- Bevaringsregulert Hensynssone i kommuneplanens arealdel nr.: Bevaring
kulturmiljø – skal forelegges byantikvaren (5.3 Kolstad/ Saupstad)

- Listeført bygg i
statlig eie

2. Tiltaket

Type tiltak: barnehagen.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2: Ja Nei

Beskrivelse av tiltaket:

- Riving av eksisterende barnehagen.
- Ny barnehage, erstatter Kolstad barnehagen og Saupstad midlertidig barnehagen med 8 barnegrupper og familieavdeling, inkludert 2 ekstra avdelinger til kommunalt tegnspråklig barnehagetilbud.

Planlagte arbeider betinger foretak med ansvarsrett: Ja Nei

Betinge tiltaket dispensasjon fra lov og underliggende regelverk: avklares i søknaden

- Nei
 Ja
 Ikke avklart

3. Tiltakets forhold til plangrunnlaget

Kommuneplanens arealdel

- Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens arealdel
 Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel på følgende måte
 Ikke avklart

Kommunedelplan

- Det er ingen kommunedelplan for området

Reguleringsplan/bebyggelsesplan

- Gjeldende plan heter: r1126.
 Stadfestet/vedtaksdato: 18.02.1970
 Tiltaket er i strid med gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan på følgende måte:
- § 1 - plassering
 - § 2 – avkjørsel
 - § 7 – antall etasjer – for barnehagen 1
 - ...

Avstand til offentlig veg – kommunal, riksveg og fylkesveg:

Byggegrense inntegnet i reguleringsplan: Ja Nei

Vegloven Antall meter

Hvis planlagte arbeider er i strid med gjeldende arealplan, kreves det dispensasjon fra planen. Søknad om dispensasjon må begrunnes. Vi gjør oppmerksom på at kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

NB! Nytt høydegrunnlag fra 1. mars 2011

Da Trondheim gikk over til nytt høydegrunnlag (NN2000) 1. mars 2011 ble alle høyder endret. Enkelte steder opp imot 1 meter! Alle kommunale kartdatabaser har fra denne datoen nye høyder. Det er derfor viktig at det i søknadene oppgis hvilket høydegrunnlag som er benyttet i prosjektet. Dersom nytt høydesystem benyttes, må høydedataene merkes med NN2000.

4. Tiltakets forhold til offentlig/privat infrastruktur - plan- og bygningsloven, kapittel 27

Offentlige vann- og avløpsledninger

- Avklares i søknaden
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med ledningsnett
- Tiltaket kommer i konflikt med ledningsnett på følgende måte

Det gjøres oppmerksom på at også det privatrettslige forholdet til private vann- og avløpsledninger må avklares.

Avkjørsel - avklaring

- Tiltaket har tilfredsstillende avkjørselsforhold
- Det må søkes om avkjørselstillatelse hvis avkjørsel endres i forhold til reguleringsplan

Opparbeidelse av offentlig veg, vann- og avløpsledning

Tiltaket utløser krav om:

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Opparbeidelse av offentlig veg | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Framføring av hovedvannledning | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Framføring av hovedavløpsledning | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |

Tiltakshaver/utbygger må ta kontakt med eierskapsenheten for å avklare ev. behov for utbyggingsavtale eller grunneiertilskudd, jf. plan- og bygningsloven kap. 17 og 18. Redegjørelse for dette vedlegges byggesøknaden.

Utslipp

Søknad om tillatelse til utslipp fra mindre avløpsanlegg sendes til kommunalteknikk for behandling før byggesøknaden sendes til Byggesakskontoret. Dersom søknaden gjelder etablering av nye boenheter i strid med plangrunnlaget, kan søknad om utslippstillatelse sendes inn samtidig med byggesøknaden. Eventuelle andre utslippstillatelser avklares ved henvendelse til miljøenheten.

Fjernvarme - innenfor konsesjonsområde for fjernvarme

Ved feltutbygging med samlet areal over 500 m² BRA eller ved oppføring og hovedombygging av bygning større enn 500 m² innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal bebyggelsen tilknyttes

fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Skolekapasitet

Ved utbygging av mer enn 10 boliger skal skolekapasitet i området avklares med Rådmannens fagstab.

5. Tomteforhold

Geotekniske forhold

Eiendommen ligger i sterkt skrånende terreng eller har generelt vanskelige grunnforhold.

Ikke aktuelt Må dokumenteres nærmere (ved søknad om IG)

Uteareal

Se kommuneplanens arealdel pkt. 30 og plan- og bygningsloven § 28-7, jf. TEK17/VTEK17 §§ 8-1, 8-2 og 8-4.

6. Energikrav

I eksisterende bebyggelse kan energikravene fravikes dersom tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd. Hvis ikke er det både for ny og eksisterende bebyggelse mulig å søke om dispensasjon fra kravene. Vilåårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være innfridd for at dispensasjon skal kunne gis.

7. Universell utforming / tilgjengelighet

Det vises til krav i TEK17 kapittel 8 og 12. Dokumentasjon for oppfyllelse av krav skal inngå i søknaden.

8. Forhold som gjelder selve tiltaket

Utforming/estetikk

Beskrivelse av tiltaket og tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Parkering – redegjørelse for bil og sykkelparkering (se kommuneplanens arealdel § 14.6 og veileder)

Tiltaket har tilfredsstillende parkeringsforhold:

Ja Nei

Det vises for øvrig til parkeringskravet i kommuneplanens arealdel pkt. 14 og plan- og bygningsloven § 28-7.

Forebyggende brannvern i byggesaker

Tiltaket ligger i tett trehusbebyggelse (sårbarhetsområde). Ved innsending av søknad om tillatelse for bruksendring av eksisterende bebyggelse skal all brannteknisk prosjektering vedlegges

søknaden. Det vil bli foretatt dokumenttilsyn med brannprosjekteringen før igangsettingstillatelsen gis.

Avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse

Det vises til TEK17 §§ 9-6 og 9-7.

- Tiltaket forutsetter avfallsplan (nybygging over 300 m², rehabilitering/riving over 100 m² og ved anleggsarbeider som genererer mer enn 10 tonn avfall)
- Tiltaket forutsetter kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse

Produkter til byggverk

Hvis det skal benyttes prefabrikkerte moduler, byggesett og/eller byggesystemer så må dette opplyses i søknaden. Tilsyn etter plan- og bygningslovgivningen må påregnes før ferdigattest gis.

Andre forhold

9. Saksbehandlingstype og behandlingstid

Saksbehandlingstider regnes ut i fra plan- og bygningsloven §§ 21-4, 21-7 og 21-8

- Inntil 3 uker
- Inntil 12 uker – rammetillatelse og dispensasjon

Behandlingstiden regnes fra når søknaden er mottatt Byggesakskontoret til vedtaket er sendt, forutsatt at søknaden ikke inneholder grunnleggende mangler. Ved grunnleggende mangler vil tidsfristen ikke starte før Byggesakskontoret har mottatt fullstendig (komplett) søknad. Hvis søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at Byggesakskontoret skal kunne gi tillatelse til tiltaket, så vil fristen løpe fra da søknaden ble mottatt Byggesakskontoret til vedtaket blir sendt. Tiden søkeren bruker til feilretting eller supplering kommer uansett i tillegg til fristen, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 og SAK10 § 7-2.

10. Annen myndighet som bør få saken til uttalelse

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal i nødvendig utstrekning sørge for at saken er forelagt berørte offentlige myndigheter og at eventuell tillatelse eller samtykke fra disse foreligger og oversendes Byggesakskontoret senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Disse vil kunne være:

Helsemyndighet:	<input type="checkbox"/> Helsedirektoratet <input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Brannvernmyndighet:	<input type="checkbox"/> Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap <input type="checkbox"/> Trøndelag brann- og redningstjeneste
Arbeidsmiljømyndighet:	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeidstilsynet: <input checked="" type="checkbox"/> bygg med arbeidsplasser (ved søknad om IG)
Vegmyndighet:	<input type="checkbox"/> Statens vegvesen (fylkesveger og riksveger)
Havnmyndighet:	<input type="checkbox"/> Trondheim havn

Forurensningsmyndighet:	<input type="checkbox"/> Statens forurensningstilsyn <input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Sivilforsvaret:	<input type="checkbox"/> tilfluktsrom/spørsmål om dispensasjon
Jordlovmyndighet:	<input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Friluftsmyndighet:	<input type="checkbox"/> Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Kulturminnemyndighet:	<input type="checkbox"/> Riksantikvaren <input type="checkbox"/> Sør-Trøndelag fylkeskommune: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> arkeologiske forhold<input type="checkbox"/> bygg med verne- eller fredningsklausul etter kulturminneloven
Kirkelig myndighet:	<input type="checkbox"/>
Luftfartsmyndighet:	<input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet
Bergverksmyndighet:	<input type="checkbox"/>
Jernbanemyndighet:	<input type="checkbox"/>

Kommunen kan ev. forelegge saken for andre myndigheter for nødvendige avklaringer.

I tillegg må ansvarlig søker/tiltakshaver kontakte:

Miljøenheten for uttalelse/tillatelse/godkjenning:

- støyprobatikk
- tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn
- utslippstillatelse som ikke gjelder utslipp fra mindre avløpsanlegg
- plangodkjenning av lokaler og uteområder i barnehager og skoler
- jord-/skogbruk og jordvern

Miljøenheten ved byantikvaren for uttalelse om:

- antikvariske forhold ved bevaringsverdig bebyggelse (klasse A, B eller C)
- tiltak i bevaringsregulert bebyggelse

Kommunalteknikk for:

- utslippstillatelse fra mindre avløpsanlegg
- renovasjon – stasjonært og mobilt avfallsug samt nedgravde avfallsløsninger

11. Dokumentasjonskrav

Krav til søknaden følger av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5. Tegninger som følger søknaden må være målsatt og i målestokk.

Søknaden skal beskrive hvordan byggetiltaket forholder seg til omgivelsene (andre bygninger, landskap mv). Det legges spesielt vekt på arkitektonisk tilpasning ved vurdering av tiltaket

Søknaden skal vedlegges en utomhusplan i egnet målestokk. Utomhusplanen skal også omfatte snittegninger hvor dette er relevant.

Innrapportering av luftfartshinder

Naboer og gjenboere skal være varslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Begrunnelse for unnlatt varsel bør følge søknaden. Naboliste bestilles via Infoland (www.infoland.no).

Ved riving må panthaver varslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3, 3. ledd

Spesiell dokumentasjon som bør følge søknaden:

- uttalelse fra byantikvaren
- sol/skygge diagram
- erklæring om rett til å bygge på naboeiendommen 194/192

12. Tett på Trondheim

”Tett på Trondheim” er et samarbeidsprosjekt mellom forskjellige myndigheter, interesseorganisasjoner og bransjeforeninger som har til hensikt å bekjempe svart økonomi og useriøse aktører.

Informasjon overlevert til kunden

Dato: 23.04.2018

Møteleder/referent/saksbehandler: Selma Sahbegovic

Tiltakshaver

Andre deltakere

Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på kommunens temasider om bygg, kart og eiendom som finnes på: www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom