



OPPSTARTSMØTE

Dette skjemaet skal være fylt ut og innsendes sammen med anmodning om oppstartsmøte. Anmodningen sendes postmottak@harstad.kommune.no
Tidspunkt for oppstartsmøte fastsettes ikke før utfylt skjema er mottatt av kommunen.

Husk vedleggene.

Navn på planen/plantype	<i>Seljestadveien 11</i> <i>plan 375 Seljestadveien 7mm Område mellom Seljestadveien og Storgata vedtatt 22.02.2011</i>	
Oppdragsgiver	<i>Arctic Eiendom AS</i>	
	<i>Lars Nyborg/Stian Arntzen</i>	
	<i>Seljestadveien 11, 9406 Harstad</i>	
	<i>928 06 441</i>	
	lars@arctic-eiendom.no	
Forslagstiller	<i>PDS Protek AS – Arkitektavdelingen</i>	
	<i>Sivilarkitekt Olaf D Johannessen</i>	
	<i>Kvalamarka 6, 5514 Haugesund</i>	
	<i>950 97 788</i>	
	olaf@pdsprotek.no	
Oversikt over alle berørte eiendommer innen planområdet		Vedlegg. Sett kryss. <input type="checkbox"/> Kart som viser berørte eiendommer med eiendoms- grenser og påskrevet adresse/ gnr./bnr.
Planområdet		<input type="checkbox"/> Inntegnet planomriss på kart 1:3- 5000.
Beskrivelse av planidé	<i>Det anmodes om en mindre vesentlig endring av eksisterende plan. ref endret lovbestemmelse 1.juli 2017 §12-14</i> <i>Tilatt kotehøyde i planen er kote 30</i> <i>Planforslaget har til hensikt å tillate en ny etasje på bygget som krever en maksimal kotehøyde på ca kote 31</i> <i>2 etasjer planlegges benyttet til boliger. Det foreslås mindre endringer av planbestemmelsene.</i>	<input type="checkbox"/> Foreløpig plankart 1:1000
Pågående planarbeid i/ved området	<i>Ikke kjent at det pågår annet planarbeid i området</i>	<input type="checkbox"/> Inntegnet planomriss på kart 1:3- 5000

Kommunal/privat infrastruktur	<i>Skisse vedlegges, eiendommen har adkomst i dag som planlegges videreført</i>	<input type="checkbox"/> Kart som viser berørt kommunal/privat infrastruktur .
--------------------------------------	---	--

Vår ref: 5017056 Seljestadveien 11 Mindre reguleringsendring

Redegjørelse til oppstartsmøte



Illustrasjonsfoto: Seljestadveien 11

Forlagstiller ønsker å bebygge Seljestadveien 11 med en ekstra etasje for å øke utnyttelsen av eiendommen.

Plankonsulenten vurderer at endringen kan behandles etter lovendring 1.juli 2017 av PBL §12-14 som en mindre endring. Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig og går ikke utover hoveddrammene i planen som tillater kombinert næring/boligformål. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen og overordna rammer om økt utnyttelse av eksisterende arealer.

1 RAMMEBETINGELSER GENERELLE VILKÅR

Seljestadveien 11 er regulert ved plan 375 Seljestadveien 7mm Område mellom Seljestadveien og Storgata vedtatt 22.02.2011

Gjeldende formål er B/F/K-2 tilatt BYA er 50%

Gjeldende kommuneplan har dato: 09.02.2011

Ny kommuneplan var lagt ut til offentlig ettersyn 2016, arbeid med rullering av planen pågår. Det er hensiktsmessig i planarbeidet å se til intensjonen i den nye planen.

Fravik fra TEK-10 for eksisterende byggverk pbl §31-2

Ombygging av eksisterende bygning antas å utløse søknad om fravik fra TEK som tas i byggesaken. Nye konstruksjoner forventes å omsøkes i tråd med TEK.

Oppstartsmøte

Forhold påpekt i Oppstartsmøte av Administrasjonen	Ansvarlig Søkers kommentar

Følg brev med redegjørelser

Nabovarsling

Berørte Naboer og offentlige myndigheter planlegges varslet ved brev ihht regler for mindre reguleringsendringer

2 BESKRIVELSE AV TILTAK, BEBYGGELSE OG AREALDISPONERING

Formål

Eksisterende bygning er i matrikkelen registrert som kombinert formål næring og bolig. Oversikt bruk:

Etasje	Eksisterende bruk	Ny Bruk

Parkering og adkomst

Diskuteres i møte

Uteoppholdsareal

Diskuteres i møte

Vannforsyning og avløp

Bruksenhetene har fra tidligere innlagt vann og avløp

3 VEDLEGG

Tegninger er vedlagt

4 KONTROLL MYNDIGHETSKRAV

Følgende planer er vurdert mot tiltaket i den rekkefølge de gjelder.

4.1 REGULERINGSPLAN 375 SELJESTADVEIEN

Understående bestemmelser er vurdert mot tiltaket. Krav som er merket relevant er ikke nødvendigvis utdypet, men i enkelte tilfeller kommentert.

Bestemmelser gjeldende Reguleringsplan	Relevant	Merknad



1.3 Bolig/Forretning/Kontorer		
Det skal være minst en biloppstillingsplass for hver 50m2 forretningsareal	Ja	Ivaretas
Det skal være minst en biloppstillingsplass for hver 75m2 kontorareal	Ja	Ivaretas
Det skal være minst en biloppstillingsplass for hver boligenhet	Ja	Ivaretas
For hver 50m2 boligflate skal det være etablert minst 5m2 tilgjengelig utareal i form av balkonger, terrasse eller lignende	JA	Ivaretas på bakkeplan og tak parkeringshus
§1.3.2 Signaturen B/K/F-2	Ja	
Det tillates 50% bebyggd areal BYA	Ja	Ivaretatt
Bebyggelsen skal ha en maksimal høyde +30 mot Seljestadveien	JA	Søke mindre reguleringsendring
Bebyggelsen skal ha en maks høyde +23 mot Storgata	Ja	Ivaretatt
Rom for tekniske innstalasjoner kan være 3m høyere med flatt tak	Ja	Ivaretatt
Mot Storgata tillates innredet 2 etasjer med innredet loft	Nei	
Mot Seljestadveien tillates oppført 2 etasjer, innredet loft, innredet sokkeletasje og garasjeanlegg i underetasje	Ja	Søke mindre reguleringsendring
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader	Ja	Søke mindre reguleringsendring
§1.4 Ved nye tiltak skal de estetiske hensyn ivaretas og tilpasses nærmiljøet på en god måte	Ja	Ivaretas

4.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HARSTAD, SJEKKLISTE RELEVANTE KRAV

Understående bestemmelser er vurdert mot tiltaket. Krav som er merket relevant er ikke nødvendigvis utdypet, men i enkelte tilfeller kommentert.

Bestemmelser fra ny kommuneplan som ikke er endelig vedtatt er hensyntatt i utredningen

Generelle og tematiske Bestemmelser fra kommuneplanens areldel	Relevant	Merknad
§1.1 Vedtatte reguleringsplaner gjelder forran kommuneplanens areldel	Ja	Se reguleringsplan
2.4 Universell utforming Jf. pbl § 1-1 femte led		
Universell utforming jf. Tek-10 skal legges til grunn for planlegging, byggesaksbehandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder)	Ja	Ivaretas
Det skal foreligge dokumentasjon/redegjørelse i planbeskrivelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.	JA	Ivaretas
Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. Tek10, er ivaretatt.		
Det skal i byggesøknad redegjøres for hvordan dette kravet jf. Tek10 er ivaretatt.		

Følg brev med redegjørelser

I tilfeller der kravene i Tek10 ikke lar seg gjennomføre, skal neste beste løsning brukes.		
2.13 Parkeringsbestemmelser		
Blokkbebyggelse pr boenhet	JA	1stk tilsvarende regulering, ivaretas (3stk sykkel)
Forretning og handel pr 1000m2 BRA	Ja	8-10stk biloppstillingsplasser (9stk sykkel)
Kontorer 1000m2 BRA	Ja	5-12 biloppstillingsplasser (10 sykkel)
a) Krav til parkering for bolig, boligblokk og all sykkelparkering er minimumskrav		
b) For bil; Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er maksimumskrav til antall parkeringsplasser.		
e) HC-parkering: Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmed		
f) Ladestasjon el-bil: Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser		
v. Frikjøpsordning: Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil	Nei	
2.14 Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune		
I reguleringsplaner, dispensasjoner og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring for boliger skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som nevnes i pbl. § 28-7 (Den ubebygde del av tomta. Fellesareal). Dersom behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Lekeplassene må vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Jf. pbl § 11-9 nr 5.		
Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, og søknad om byggetillatelse/ bruksendring for større bygg. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser. I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom. Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.		
2.14.4 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter		
Strøkslekeplass: ☑ Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover. ☑ Størrelse: Minst 3000 m2. ☑ Avstand: Maks 500 meter fra bolig.		
Nærlekeplass: ☑ Aldersgruppe: 5 – 13 år. ☑ Størrelse: Minst 1000 m2. ☑ Avstand: Maks 150 meter fra bolig		
Felles strøks- og nærlekeplass: ☑ I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og nærlekeplass. ☑ Størrelse: Minst 2500 m2. ☑ Avstand: Maks 150 meter fra bolig		
Lekeplass ved inngang: ☑ Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk. ☑ Størrelse: Minst 150 m2. ☑ Avstand: Maks 50 meter fra boli		
For reguleringsplaner under 25 boenheter: Størrelseskravet for lekeplass ved inngang kan justeres forholdsmessig ut fra antall boenheter, dog ikke under 30 m		

Lekeklassene skal være skjermet mot forurensing, støy, støv, trafikk og annen helsefare. Det skal dokumenteres/beskrives hvordan dette kravet blir oppfylt, evt. hvordan avbøtende tiltak må utføres. Arealene som inngår i beregningen skal være skjermet mot støy over grenseverdiene ihht retningslinjer fra Miljøverndepartementet (gul sone for støy jf. T-1442/12		
Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår og høstjevndøgn. Solanalysen skal gjøres med maksimal bebyggelse som planforslaget hjemler, og skal gjelde både volum og ct-høyde		
Lekeplass og adkomst til denne, skal være universelt utformet. Lekeplass skal videre være tilrettelagt for opphold for voksne i form av tilstrekkelig benker og bord. Jf. pbl § 11-9 nr 5.		
§1.5 Overvann, ved byggesak skal det redegjøres for håndtering av overvann	Ja	Føres til overvannsrør
§1.7 For boliger der det ligger til rette for det skal det stilles krav om en miljøvenlig energibærer i tillegg til strøm	Nei	
Kap.2 Parkering, Område kommunen for øvrig	Ja	2 plasser pr boenhet vist på situasjonsplan
Kap 3 Bestemmelser for boliger i sentrum	Nei	
Kap 4 Lekeplassbestemmelser	Nei	
Kap 5 Byggeområder	Ja	Skoleveien 16 ligger i område B1 definert som Tettbebyggelse.

4.3 SIKKERHET VED BRANN §11

Eksisterende bygning har trapperom og heis

Det forutsettes at Brannvesenet har tilgang til leilighet via åpningsbart vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvindu.

§11-1 Sikkerhet ved brann for personer blir bedre enn eksisterende løsning.

§11-2/3 Bygget er vurdert i Risikoklasse 4, Brannklasse 2

Risikoklasser	Byggverk kun beregnet for sporadisk opphold	Personer i byggverk kjenner rømningsforhold herunder rømningsveger. Og kan bringe seg selv i sikkerhet	Byggverk beregnet for overnatting	Forutsatt bruk av byggverk medfører liten brannfare
1	Ja	Ja	Nei	Ja
2	Ja/Nei	Ja	Nei	Nei

Følggebrev med redegjørelser

3	Nei	Ja	Nei	Ja
4	Nei	Ja	Ja	Ja
5	Nei	Nei	Nei	Ja
6	Nei	Nei	Ja	Ja

Tabell: §11-2 Tabell 1 Risikoklasse for byggverk – dette tiltaket (X)

Risikoklasse	Etasje			
	1	2	3 og 4	5 eller flere
1		BKL 1	BKL 2	BKL 2
2	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
3	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
4	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
5	BKL 1	BKL 2	BKL 3	BKL 3
6	BKL 1	BKL 2	BKL 2	BKL 3

Tabell: §11-3 Tabell 1 Brannklasse (BKL) for byggverk – dette tiltaket (BKL)

Bygget anses som 2 etasjer med loft ihht §6-1, totalt 3 etasjer etter §11-3 Tabell 1

4.4 TEK-10/17 SJEKKLISTE RELEVANTE KRAV

Understående forskriftskrav er vurdert mot tiltaket. Krav som er merket relevant er ikke nødvendigvis utdypet i søknaden, men i enkelte tilfeller kommentert. Relevante krav innarbeides i prosjektering og utførelse av tiltaket ved tegninger, beskrivelser, sjekklister.

Kravspunkt TEK-10	Relevant	Merknad
Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger		
§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenning		
§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo		
§ 7-3. Sikkerhet mot skred		
§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred		
Kapittel 8 Uteareal og plassering av byggverk		
§ 8-1. Uteareal		
§ 8-2. Uteareal med krav om universell utforming		
§ 8-3. Plassering av byggverk		
§ 8-4. Uteoppholdsareal		
§ 8-5. Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer		
§ 8-6. Gangatkomst til byggverk		
§ 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming		
§ 8-8. Kjøreatkomst		
§ 8-9. Parkerings- og annen oppstillingsplass		
§ 8-10. Trapp i uteareal		
Kapittel 9 Ytre miljø		
§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø		
§ 9-2. Helse- og miljøskadelige stoffer		
§ 9-3. Forurensning i grunnen		
§ 9-4. Utvalgte naturtyper		
§ 9-5. Avfall		
§ 9-6. Avfallsplan		
§ 9-7. Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse		

§ 9-8. Avfallssortering		
§ 9-9. Sluttrapport for disponering av avfall		
§9-10 Utslippskrav til vedovner		
Kapittel 10 Konstruksjonssikkerhet		
§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet		
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet		
§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk		
Kapittel 11 Sikkerhet ved brann		
§ 11-1 Sikkerhet ved brann		
§ 11-2 Risikoklasser		
§ 11-3 Brannklasser		
§ 11-4 Bæreevne og stabilitet		
§ 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon		
§ 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk		
§ 11-7 Brannseksjoner		
§ 11-8. Brannceller		
§ 11-9. Materialer og produkters egen-skaper ved brann		
§ 11-10.Tekniske installasjoner		
§ 11-11.Generelle krav om rømning og redning		
§ 11-12.Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider		
§ 11-13.Utgang fra branncelle		
§ 11-14.Rømningsvei		
§ 11-15.Tilrettelegging for redning av husdyr		
§ 11-16.Tilrettelegging for manuell slokking		
§ 11-17.Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap		
Kapittel 12 Planløsning og bygningsdeler i byggverk		
§ 12-1. Krav om universell utforming av byggverk		
§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet		
§ 12-3.Krav om heis i byggverk		
§ 12-4.Inngangsparti		
§ 12-5.Planløsning		
§ 12-6.Kommunikasjonsvei		
§ 12-7.Krav til rom og annet oppholdsareal		
§ 12-8.Entre og garderobe		
§ 12-9.Bad og toalett		
§ 12-10.Bod og oppbevaringsplass		
§ 12-11.Balkong og terrasse mv.		
§ 12-12.Avfallssystem og kildesortering		
§ 12-13.Badstue, kjølerom og fryserom		
§ 12-14.Varemottak		
§ 12-15.Dør, port mm		
§ 12-16.Trapp		
§ 12-17.Rekkverk		
§ 12-18.Rampe.		
§ 12-19.Leider		
§ 12-20.Vindu og andre glassfelt		
§ 12-21.Skilt, styrings- og betjeningspanel, håndtak		
Kapittel 13 Miljø og helse		
§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon		
§ 13-2. Ventilasjon i boenhet		
§ 13-3. Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygg		
§ 13-4. Termisk inn klima.		

Følgerev med redegjørelser

§ 13-5. Radon		
§ 13-6. Generelle krav om lyd og vibrasjoner		
§ 13-7. Lydisolasjon		
§ 13-8. Romakustikk		
§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydtkilder	Ja	Se støysonekart 008 i rapport fra Sweco
§ 13-10. Lyd- og taleoverføringsutstyr		
§ 13-11. Vibrasjonsforhold		
§ 13-12. Lys		
§ 13-13. Utsyn		
§ 13-14. Generelle krav om fukt		
§ 13-15. Fukt i grunn		
§ 13-16. Overflate vann		
§ 13-17. Nedbør		
§ 13-18. Fukt fra inneluft		
§ 13-19. Byggfukt		
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner		
§ 13-21. Rengjøring før bygning tas		
Kapittel 14 Energi		
§ 14-1. Generelle krav om energi	Ja	Søk fravik fra TEK for eksisterende etasjer. Nye konstruksjoner følger TEK
§ 14-2. Krav til energieffektivitet		
§ 14-3. Minimumskrav til energi-effektivitet		
§ 14-4. Krav til løsninger for energi- Ja forsyning		
§ 14-5. Unntak og krav til særskilte		
Kapittel 15 Installasjoner og anlegg		
§ 15-1. Generelle krav til varme og kuldeinstallasjoner		
§ 15-2. Sentralvarmeinstallasjoner		
§ 15-3. Røykkanal og skorstein		
§ 15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon.		
§ 15-5. Generelle krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner		
§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon		
§ 15-7. Innvendig avløpsinstallasjon		
§ 15-8. Generelle krav til utvendig vannforsynings- og avløpsanlegg		
§ 15-9. Vannforsyningsanlegg med ledningsnett		
§ 15-10. Avløpsanlegg med ledningsnett		
§ 15-11. Heis		
§ 15-11a. Rom og sjakt for heis		
§ 15-11b. Fritt sikkerhetsrom for heis		
§ 15-12. Løfteplattformer		
§ 15-13. Rulletrapp og rullende fortau		
§ 15-14. Trappeheiser		
§ 15-15. Sammenhengen mellom løfteinnretninger og harmoniserte standarder		

Utarbeidet av

Glenn Kolberg | Avdelingstleder

Arkitektavdelingen
Direkte: 52 70 92 28
Mobil: 480 50 035
Epost: glenn@pdsprotek.no





Seljestadveien 11

1:1000

14.12.2017



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.