

Lars Ulriksen
Jan Eirik Kolstad

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato: 18.5.2017

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse <felt>

Referat fra forhåndskonferanse – 26/31, Litlebergen

Tiltak	Riving/oppføring av forretningsbygg
Tiltakshaver	Jan Eirik Kolstad AS
Ansvarlig søker	Ulriksen Consulting AS v/ Lars Einar Ulriksen
Møtested	Meland rådhus
Møte dato/ tid	18.5.2017 kl 13.00
Til stede	Jan Eirik Kolstad, Lars Einar Ulriksen Frå kommunen: Marianne Aadland Sandvik og Merethe Tvedt (referent)

Søkers orientering om tiltaket	Riving og gjennomføring av forretningsbygg
---------------------------------------	--

Planstatus	<input type="checkbox"/> xKommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> xReguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Hensynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbud <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Annet
Plannavn	Reguleringsplan for Litlebergen gnr 26 bnr 1 m. fl	
Formål	FO1 og FO2 Område for forretning	
Planbestemmelser	<p>Eigedommen er i reguleringsplanen for Litlebergen avsatt til Forretning (FO1 og FO2)</p> <ul style="list-style-type: none">• Gjennom reguleringsføresegn § 3.3 Byggjeområde for forretning står det: <p>I område regulert til forretning kan bygg egna for slike føremål førast opp. Maksimal høgde for høgste del av taket (møne, eller gesims ved flatt tak) er kote 13 moh. Nye bygningar skal vera godt tilpassa omgjevnadane.</p> <p>Byggegrense</p> <p>1. For alle områda med føremål Byggeområde og Kombinerte føremål er det teikna inn byggjegrense. Denne er teikna inn 4m</p>	

	<p>frå eigedomsgrense eller 15m frå senterlinje FV245. Der den ikkje er teikna inn gjeld 4m avstand til nabogrense. For garasjar gjeld § 4.1.3.</p> <p>Parkering er regulert gjennom føresegn § 2.4: Talet på parkeringsplassar for næringslokale skal reknast min. 1 parkeringsplass per 75m² bruksareal. I samband med einskildsaker må det dokumenterast at parkeringsbehovet vert dekkja i nærområdet.</p> <p>Det vert elles vist til § 2.1 om krav til byggjesøknad og § 2.3 om utbyggingsrekkefølge. (I forhold til utbyggingsrekkefølge er ikkje kommunen opplyst kor stor bygget vil bli, og vurdering om vesentlege utvidingar- vidare utbygging må vurderast i byggesaken).</p> <p>BYA kan maksimalt vera 50%(§ 9.4)</p> <p>***</p> <p>Opplyst tiltak er riving og gjenoppføring av forretningsbygg. Bygget skal oppførast i forlenging av omsøkt lagerbygg som står på gbnr 26/31. Det inneber ein utviding av bygget mot regulert byggegrense mot sjø, og tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa. Administrasjonen opplyste om at tillat maksiamal BYA er satt til 50%.</p> <p>Tiltaket krev samtykke frå arbeidstilsynet, då det gjeldt arbeidsplassar.</p>
--	--

<p>Dispensasjon</p>	<p>Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:</p> <p><input type="checkbox"/> xPlaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggjegrense. <p>Evt andre, dersom ikkje reguleringsplanen vert overholdt (endeleg areal på tiltak var ikkje kjent på forhåndskonferansen). Avhengig av størrelse, skal det og takast ei vurdering etter føresegn § 2.3.2 og 3 i samband med byggjesøknaden.</p> <p>Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:</p> <p><i>"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."</i></p> <p>Søknad om dispensasjon kan innvilges dersom plan- og bygningsmyndighetene finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt.</p>
----------------------------	--

Universell utforming	Bestemmelsene legger til grunn at brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløsninger skal ivaretas på en god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretas.
-----------------------------	--

Kommunen gjer merksam på at forhåndskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknader frå naboar, merknadar frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føre til krav om endring av søknad, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Sted/dato:18.5.2017