

Drømmehytten
salg@drommehytten.no

Deres ref.:Geir Lekve

Vår ref.:Larissa Dahl

Arkivnr:18/2412

Dato:26.10.18

Referat fra forhåndskonferanse – Gbnr 42/115 og 42/146

Tiltak	Oppføring av 2 fritidsbustader, evt. vegtilkomst med parkering
Tiltakshaver	Drømmehytten
Ansvarlig søker	
Møtested	Meland Rådhus, PUK avd.
Møte dato/ tid	26.10.18 kl.10.00
Til stede	Tore Johan Erstad, Larissa Dahl- Byggesak avd.,

Søkers orientering om tiltaket	<p>Spørsmål om vei / ankomst til tomtene, og parkering på tomtene – her vil andre grunneiere bli «belastet» ved etablering av tomte klargjøring.</p> <p>Påkobling av vann fra kommunalt vannledning – godkjenning fra grunneier.</p> <p>Avløpssystem vann / kloakk, fornuftige løsninger https://jets-hytte.no/</p> <p>Strømforsyningd, et er plassert strømstolpe på den ene tomten i dag (BKK er underrettet om saken)</p> <p>Generelle vilkår for kote- høyder og terreng bestemmelse samt areal krav.</p>
Informasjon fra kommunen:	<p>Det vart tidlegare i 2009 i sak 09/2829 godkjent felles privat veg til hyttene på Gbnr 42/111. det er 17 hytteeigare som eigar privat veg. Mulig det er etablert veglag med styret for vedlikehold, brøyting etc. Vegtilkomst til Deres tomter skal leggjast på anna manns grunn, difor må det ligg føre skriftleg signert avtale med rett å byggje veg på Gbnr 42/111 og bruke eksisterande privat veg fram til hyttene. Dette er privatrettslege forhold som må vere på plass før byggesøknad kan handsamast.</p> <p>Dere får naboliste, pluss oversikt over eigare av privat vegen.</p> <p><i>Fritak frå plankrav pkt. 2.1.1. a kommunplan.</i></p>

Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> x Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Hensynssoner <input checked="" type="checkbox"/> x 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	Kommuneplan for Meland kommune plan ID	

Formål	Byggjeområde for fritidsbustad
Planbestemmelser	<input type="checkbox"/> x Beregningsregler, jf stadfestet plan <input checked="" type="checkbox"/> x Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte:120 m ² BRA, 20% BYA..... <input type="checkbox"/> x Maksimal gesims-/ mønehøyde: ...6,0..... / ..8,0..... <input checked="" type="checkbox"/> x Byggegrense/byggelinje: mot vassdraget begge tomter ligg 101 og 119 m frå Eikelandsvatnet i luftlinje.. / <input type="checkbox"/> x Frisiktsone:og snu på eigen grunn krav..... <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: / <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: / <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.:
Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Orientering om energipolitisk handlingsplan
Utbyggingsavtaler	<input type="checkbox"/> Det foreligger utbyggingsavtaler for det aktuelle området
Dispensasjon	Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra: <input type="checkbox"/> Planer: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Annet: Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd: <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> Søknad om dispensasjon kan innvilges dersom plan- og bygningsmyndighetene finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt.

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-1 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som behandles etter annet lovverk, jf pbl §§ 20-6–20-8
-----------------	--

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.
--------------------------	---

Ansvarsforhold/ kontroll	<input type="checkbox"/> xTiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-1 med krav om bruk av ansvarlige foretak jf pbl § 20-3. Søknaden må innsendes av ansvarlig søker. <input type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2, men det stilles ikke krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver kan om ønskelig påta seg alt ansvar selv jf pbl § 20-4. <input type="checkbox"/> Det stilles krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Følgende ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
-------------------------------------	---

Naboforhold	<input type="checkbox"/> xNaboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3. <input type="checkbox"/> xVed bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, må det innhentes skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom jf pbl § 29-4 a). Dersom samtykke ikke kan innhentes, må det søkes om dispensasjon jf pbl § 19-2. <input type="checkbox"/> Bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, vil kunne tillates jf pbl § 29-4 b).
--------------------	--

Vann- og avløp <i>2.5.000 pr hytte inkl. vann av 6000.</i>	<input type="checkbox"/> xOffentlig vann <input type="checkbox"/> Offentlig avløp <input type="checkbox"/> Overvannssystem <input type="checkbox"/> Privat vann <input type="checkbox"/> xPrivat avløp <input type="checkbox"/> Terreng Kommunal vannledning ligg 71 m og 86 m fra tomtene, det er mulig å søke om tilknytning til kommunalt vatn. Sjå linken nedanfor: http://www.meland.kommune.no/tilknyting.393160.nn.html Det er ingen offentlig avløpsanlegg i området. Krav til avløp er Minireinseanlegg for hytter. http://www.meland.kommune.no/slamtoemming.393159.nn.htm ! Ved privat avløp må det søkes om utslippstillatelse jf forurensningsloven, dersom utslippstillatelse ikke foreligger. Kommunen kan ha egne bestemmelser vedrørende dette. http://www.meland.kommune.no/utslepp.393161.nn.html Private vann- og avløpsledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledning må tegnes inn på situasjonskart som vedlegges søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett) og ev. utslippssøknad.
--	--

Atkomst	<input type="checkbox"/> xBehov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> x Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei Privat veg Djupedalsvegen går fra offentlig veg- veg må takast med i søknad om byggeløyve. Dokumentasjon for utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå offentlig veg- fylkesveg, må leggjast ved evt. innhentast frå statens vegvesen. Privatrettslege bruk av eksisterande veg er tatt opp i pkt. ovanfor Informasjon frå kommunen
----------------	---

Visuelle kvaliteter	Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter
----------------------------	---

	<p>kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.</p> <p><input type="checkbox"/> Anbefalinger er formidlet, se viktige forhold nedenfor</p> <p><input type="checkbox"/> xKrav til estetikk/tilpasning i kommuneplanbestemmelser</p> <p>Viktige forhold:</p>
<p>Situasjonsplan / utomhusplan</p>	<p>Parkering, avfallscontainere, ev. beplantning, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, lekeplasser m.v.</p> <p><input type="checkbox"/> xOrientering om kommunens veileder for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i bestemmelser.</p>
<p>Universell utforming</p>	<p>Bestemmelsene legger til grunn at brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløsninger skal ivaretas på en god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretas.</p>
<p>Andre forhold (avstand til veg, VA-ledninger og høyspent, grunn og miljøforhold, radon, ras, flom, støy, overvann, trafikkforhold, SPB (tidligere RPR), verneinteresser, heftelser, utvalgte naturtyper osv.)</p>	
<p>Uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2</p>	<p><input type="checkbox"/> Arbeidsmiljømyndighet - Arbeidstilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Bergverksmyndighet</p> <p><input type="checkbox"/> Brannvernmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Fylkesmannen</p> <p><input type="checkbox"/> Friluftsmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kystverket</p> <p><input type="checkbox"/> Helsemyndighet - Kommunens helsetjeneste</p> <p><input type="checkbox"/> Helsemyndighet - Mattilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Jordlovsmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Kirkelig myndighet</p> <p><input type="checkbox"/> Luftfartsmyndighet - Avinor</p> <p><input type="checkbox"/> Nettselskapet</p> <p><input type="checkbox"/> Regional vernemyndighet - Fylkeskommunen</p> <p><input type="checkbox"/> Regional vernemyndighet - Fylkesmannen</p>

	<input type="checkbox"/> Rådet for funksjonshemmede <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input type="checkbox"/> Vegmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> xVegmyndighet - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Annet <input checked="" type="checkbox"/> Søker kan selv forelegge saken for andre myndigheter.
--	--

utvidet bruk av eksis. utkjørsel med 2 bruer/heter / 2 hytter

Det er gitt informasjon om	<input type="checkbox"/> xSaksgang etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsforutsetninger <input checked="" type="checkbox"/> x Krav til søknadsdokumentasjon <input type="checkbox"/> Kommunens informasjon på internett <input type="checkbox"/> At søknaden anbefales sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------------	---

Eventuelt / uavklarte forhold	<p>Parkering inngår i BYA, ikke BRA. Privattrettslege forhold: vegtilkomst, vedlikehold må avklarast før søknad kan sendast inn</p>
--------------------------------------	--

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknad, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad om tillatelse til tiltak når denne innsendes senere.

De fremmøtte parter er enige om referatets innhold.

Sted/dato: Frekhaug/26.10.18

Tiltakshaver: _____

Ansvarlig søker: 

Saksbehandler: 