

Stian Gripsgård

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse <felt>

Referat fra forhåndskonferanse – 18/58, Dalstø

Tiltak	Ynskjer info om kva som kan byggjast på eigdommen
Tiltakshaver	Stian Gripsgård
Ansvarlig søker	Steinar Thunold
Møtested	Meland rådhus
Møte dato/ tid	1.2.2017 kl 10.00
Til stede	Stian Gripsgård, Steinar Thunold Frå kommunen: Tore Johan Erstad og Merethe Tvedt (referent)

Søkers orientering om tiltaket	Kva kan byggjast på eigdommen, ynskjer å byggje tomannsbustad. I tillegg opplyste søkjar at i kjøpekontrakten er det ein nausteparsell, knytt til gbnr 18/58.
---------------------------------------	--

Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> xKommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <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	Kommuneplanen sin arealdel (KPA) for Meland
Formål	LNF-formål, men gitt disp. for oppføring av einebustad
Planbestemmelser	Eigdommen er ein ubebygdt tomt i LNF område i KPA sin arealdel. Det er gitt dispensasjon frå førre KPA for oppføring av einebustad, vedtak 218/2014. Dispensasjonen var gitt 7.8.2014 Dispensasjonen utgår 7.8.2017 (jf pbl § 21-9) Forarb: «Det må gis tillatelse til tiltak tre innan tre år for at dispensasjonen ikkje skal falle bort». Dvs. at rammeløyve eller løyve i eitt trinn må vera <u>godkjent</u> før fristen går ut. For oppføring av tomannsbustad må det først gis ny dispensasjon frå KPA for eigdommen.

Dispensasjon	Dispensasjon er gitt for einebustad. Skal det byggjast
---------------------	--

	<p>tomannsbustad, må det søkjast om ny dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.</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 ulemene 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> <p>Grunngitt søknad må nabovarslas og vil bli sendt på høyring. Administrasjonen råder søkjar om å ikkje la føreliggjande dispensasjon utgå, i påvente om å få handsame ny dispensasjon for tomannsbustad, då ein kan risikere å stå utan nokon dispensasjon for tiltaket.</p> <ul style="list-style-type: none"> • For oppføring av einebustad på eigedommen vert det vist til KPA føresegn 1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt, Einebustad er ei bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70 m2. tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1. • Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30%. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m2. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m2 for bygging av frittstående garasje.
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf. pbl § 20-2
Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 <p>Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.</p>
Ansvarsforhold/kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlige foretak jf pbl § 20-3. Søknaden må innsendes av ansvarlig søker.
Naboforhold	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3. <input checked="" type="checkbox"/> Ved 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.

Vann- og avløp OBS	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vann <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløp <input type="checkbox"/> Overvannssystem <input type="checkbox"/> Privat vann <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng <i>Offentleg VA. Privat løyve til framlegging av leidningar</i>
Atkomst	<input checked="" type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei (Kommunal veg) Privat veg, det må liggja føre erklæring frå eigar av gbnr 18/5 for å nytte privatveg fram til den kommunale vegen. Tomtegrensa grensar ikkje heilt til den private vegen, ved plassering av innkjørsel må søkjar sikre at det evt. ligg føre eit løyve til å gå over annen manns grunn for bygging av veg. Det må søkjast om utvida bruk av kommunalveg.
Visuelle kvaliteter	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 naturgitte omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.
Situasjonsplan / utomhusplan	Krav til detaljert situasjonsplan over eigedommenn, kor det viser at krav satt i KPA er ivaretatt. Tilkomst og parkering, snuareal skal synas.
Universell utforming	Bestemmelsene legg til grunn at brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløsninger skal ivaretas på en god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretas.
Uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2	Ved søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad, skal sektor mynde ha saka på høyring, og igjen for klagevurdering.
Eventuelt / uavklarte forhold	Nausteparsellen som søkjar opplyste om er knytt opp til gbnr 18/58, er ikkje opplyst med gbnr. Truleg ligg den framleis på gbnr 18/5. Uansett vil oppføring av naust gå som eigen sak.

--	--

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.

Merethe Tvedt
Byggesak