

Stian Gripsgård

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato: 1.2.2017

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse <felt>

## Referat fra forhåndskonferanse – 36/99, Ådland

<b>Tiltak</b>	Oppføring av 4 fritidsbustader
<b>Tiltakshaver</b>	Stian Gripsgård
<b>Ansvarlig søker</b>	Steinar Thunold
<b>Møtested</b>	Meland rådhus
<b>Møte dato/ tid</b>	1.2.2017 kl 10.00
<b>Til stede</b>	Stian Gripsgård Frå kommunen: Tore Johan Erstad og Merethe Tvedt (referent)

<b>Søkers orientering om tiltaket</b>	I utgpkt. oppføring av 4 fritidshytter, men pga plankrav inntreer ved fortetting med meir enn 3 einingar. Blei antall redusert til å gjelde oppføring av 3 fritidsbustader.
---------------------------------------	---

<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>xKommuneplan</b> <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
<b>Plannavn</b>	Kommuneplanen sin arealdel (KPA) for Meland
<b>Formål</b>	Noverande fritidsbebyggelse
<b>Planbestemmelser</b>	Eigedommen er i KPA sin arealdel satt av til noverande fritidsbebyggelse. <ul style="list-style-type: none"><li>• Gjennom KPA føresegn 1.2.1. gjeldt det i utgpkt. eit plankrav for områder satt av til noverande fritidsbustader.</li></ul> Gjennom KPA føresegn 2.1.1a opnar bestemmelsane for at kommunen i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, <i>kan</i> gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter Kap 1.2 når: -nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1. -nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf pbl § 11-10. nr2. Unntaket frå plankravet gjeld likevel ikkje dersom det er tale om fortetting med meir enn <u>3 fritidsbustader</u> .

Vidare er det eit rekkjefølgjekrav satt i kommuneplanføresegn 1.5.6 om utbetring av veg/vegkryss for strekninga Fosse-Håtuft-Ådland, (dette gjeldt riktig nok for ikkje utbygde område):

- *For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse-Håtuft-Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vera etablert før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak*

- *For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse-Håtuft-Ådland, må trafikk sikringstiltak langs FV 245 vera gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak*

I første omgang må administrasjonen vurdere om det for denne tomten og dette byggjetiltaket kan gis fritak frå plankravet som er satt i KPA 1.2.1.

Og for at ein skal kunne forbigå plankravet må området/tomten vera

- vesentlig grad utbygd.

Planlagt bygging som skissert:

- kan nytte eksisterende infrastruktur.

- bygginga tilpassar seg eksisterende busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting.

- Sidan dette gjeld bygging av 3 fritidsbustader, må det vurderast om punkta ovanfor er vurdert ivareattat ved utbygging/fortetting av 2 einingar meir enn det eiedommen i utgangspunktet er tiltenkt.

\*\*\*

- Gjennom arealformålet noverande område for bygg og anlegg, fritidsbebyggelse, er det tatt høgde for at det kan oppførast ein eining knyt til fritidsbustadformål her. Det er eit plankrav for området, men kommunen har gjennom føresegn 1.2.1 i KPA mulighet til å gje unntak frå plankravet dersom eiedommen/området oppfyller desse krava.

Vurdering:

For oppføring av ein fritidsbustad finn administrasjonen at tiltaket oppfyller krava og kan gje søkjar fritak om plan.

Området er vurdert til å vera:

- vesentlig grad utbygd,

- tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur,

- tilpassing av eksisterande busetnad, høgde, volum, estetikk og grad av utnytting anser administrasjonen at kan tilpassas i byggesaka.

- Ved fortetting av tre fritidsbustader vil eiedommen bli møtt med eit plankrav, dette på bakgrunn av at tiltaket ikkje oppfyller kravet om at tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur. Kommuneplanen har eit rekkjefølgjekrav som går på utbetring av veg og vegkryss langs strekninga Fosse-Håtuft-Ådland. Rekkjefølgjekravet i kommuneplanen er m.a satt pga. av høg trafikkmengde på fylkesvegen. Administrasjonen finn difor ikkje å kunne fritak frå plankravet for gbnr 36/99 ved fortetting på eiedommen. Ved auking av antall einingar er ikkje infrastruktur vurdert til å vera tilstrekkelig.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KPA 1.6.14: Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vera større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 20%. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.</li> </ul> <p>**</p> <p>-Søkjar drøfta mulighet for å kunne dele tomten, med formål om framtidig fritidsbustadbygging/fortetting, når vilkår for å gi plankrav er oppfylt (Infrastruktur).</p> <p>Administrasjonen vurderer at det då må evt. må søkje om dispensasjon frå plankravet for planlagt gjennomføring. Så vil kommunen vurdere dispensasjonen. (I forhold til at det er infrastrukturen som ikkje er ivare tatt, kan det påreknast at dispensasjon for deling av eige dommen kan gis på vilkår om at bygging ikkje kan gjennomførast før infrastruktur til området er tilstrekkelig).</p> <p>-Søkjar drøfta vidare muligheten for å då kunne planere tomten, (den tomten som må stå ubyggt til infrastruktur er på plass.)</p> <p>Administrasjonen vurderer at det er uheldig å planere tomten i eit uregulert fritidsbustadområde. Men endeleg stilling til dette vil bli vurdert i ein dispensasjon.</p>
--	---

<b>Dispensasjon</b>	<p>Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:</p> <p><input type="checkbox"/> <b>xPlaner:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankrav. Då det er tale om fortetting av meir enn 3 fritidsbustader. (KPA 2.1.1a). Vilkår for fortetting blir stoppa av at tiltaket ikkje kan knyte seg til eksisterende infrastruktur.</li> </ul> <p>(Ved bygging av <b>ein</b> fritidsbustadeining, blir det gitt unntak for plankrav.)</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>
---------------------	---

<b>Sakstype</b>	<b><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2</b>
-----------------	--



<b>Situasjonsplan / utomhusplan</b>	Krav til detaljert situasjonsplan over eigedommenn, kor det viser at krav satt i KPA er ivaretatt. Tilkomst og parkering, snuareal skal synast.
<b>Universell utforming</b>	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:

Merethe Tvedt  
Byggesak