



Kvalitetshjem AS

Referanser:

Dykkar: Tone Flytlie

Vår: 14/3895 - 14/15744

Saksbehandlar:

Anne-Lise Næs Olsen

Anne-LiseNaes.Olsen@meland.kommune.no

Dato:

30.10.2014

Referat førehandskonferanse

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Referat frå førehandskonferanse – eigedom 10/45,61 – Holsbergstien 39

Tiltak	Mulig fortetting
Tiltakshavar	
Ansvarleg søkjar	Kvalitetshjem AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	17.10.2014
Til stades i møtet	Kvalitetshjem AS v/ Tone Flytlie og Helge Henanger Teknisk v/ Harry Finseth og Jens Dahl Byggesak v/Bjarte Buanes Plan v/Anne-Lise Olsen

Søklar kom med spørsmål til eigdommen og reguleringsplanen når det gjeld følgjande tema:	• vei, vann/avløp ☐ øke tomteutnyttelsesgraden fra 25 % til 31 % ☐ bruksendring? ☐ dispensasjon? ☐ hvor mange enheter kan bygges ☐ byggestil - terrasseleiligheter på ett plan?
Planstatus	Eigdommen er omfatta av reguleringsplan for Holmemarka Aust, og ligg i område som er regulert til kombinert føremål

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

	bustad/fritidsbustad. Innanfor kombinert føremål bustad/fritidsbustad (B/FB1-4) kan eksisterande fritidsbustader gjerast om til heilårsbustader. Ved konvertering til heilårsbustader ligg same føringar til grunn ved ev. utbygging som for bustader i B1-B8. Dvs: Bustader kan byggjast i inntil 2 fulle etasjar. Definisjonen av etasjetal i teknisk forskrift til plan- og bygningslova (kap. IV, måleregler) skal leggjast til grunn ved definering av etasjetal. Busetnaden kan i tillegg ha sokkeletasje der terrengtilhøva tilseier det. Møneretning skal vere som vist på reguleringsplan. Tillate bruksareal (T-BRA) for vertikaldelte hus er T-BRA = 150 m², for frittliggjande hus T-BRA = 200 m². TU for dei einskilde byggjeområda er vist på reguleringsplan. Norsk Standard 3940 skal liggje til grunn ved utrekning av bruksareal under terreng. Busetnaden skal ha maks. byggjehøgder i samsvar med pbl § 70.1. Maks. tillate gesimshøgde er 6 m, maks. tillate mønehøgde er 8 m. Busetnaden skal tilpassast terrengtilhøva. Eigedomane kan ikkje konverterast tilbake til fritidseigedomar. TU for denne eigdommen er 25%. Elles gjeld rekkjefølgjebestemmingar i føresegnene, og aktuelt er td. desse punkta: § 1.3.1. Utbygging skal skje slik at offentleg infrastruktur ikkje vert overbelasta. Spesielt skal det takast omsyn til skule- og barnehagekapasitet. § 1.3.2. Ballbane skal byggjast ut samstundes med 1. byggetrinn. Dei øvrige leikeplassar skal stå ferdige i samsvar med §5 seinast samstundes med at tilstøytande bustadfelt vert bygd ut. § 1.3.3. I planområdet kan tiltak som nemnt i § 93 ikkje godkjennast før det ligg føre ein godkjend rammeplan for vassforsynings-, overvatn- og spillvass-systemet, samt uttak for brannsløkning. § 1.4. Terrenghandsaming Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, herunder skal større tre og annan verdfull vegetasjon i størst mogleg grad takast vare på. Særleg skal eksisterande steingard skånast for inngrep. Overvatn skal i størst mogleg grad førast i eksisterande bekkar. § 1.5. Automatisk freda kulturminne Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeida, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jfr. Lov om kulturminner § 8 2. ledd. § 1.6. Dersom utbyggjar ønskjer at kommunen skal overta kommunaltekniske anlegg for drift og vedlikehald, skal det lagast ei eiga utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommune.
--	--

	§ 2.1. I byggjeområde for bustader skal det i samband med byggjemelding vedleggjast situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser korleis den ubebygde del av tomta skal planerast og utnyttast. På kartet skal det visast ev. forstøtningsmurar, gjerde, areal for parkering, samt den terrengmessige handsaming med høgdemarkering. Estetiske omsyn skal særleg vektleggjast, og plan for estetikk (vedlegg til reguleringsplan) skal liggje til grunn for utforming av busetnaden. § 2.2. Parkeringsplassar, garasjeanlegg samt garasje på eiga tomt skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen. Nøyaktig plassering og utforming av avkøyrsløp til den einskilte tomt, samt plassering og utforming av parkeringsplassar og garasje, skal markerast på situasjonsplan i samband med byggjemelding. Parkeringsplass P2 er felles for B/FB3, B/FB4 og den sørlegaste tomta i B8. Køyrevegar og parkeringsplassar skal ha fast dekkje. § 2.3. Området skal tilretteleggast for funksjonshemma, jf. Teknisk forskrift pbl. § 4. FELLES TRAFIKKOMRÅDE Før opparbeiding av køyreveggar skal det liggje føre godkjend detaljplan som tillegg til vegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan skal vise fyllings- og skjæringsområde. Fyllings- og skjæringsområde utanfor den regulerte netto vegbreidde, inngår fellesareal eller byggjeområde for bustader der dette er naudsynt etter detaljplan. Fartsgrense i planområdet setjast til 30 km/t. Låg fart skal sikrast ved fartsdempande tiltak (fartsdumper).
--	--

Drøfting av tema:	
Veg:	Det lyt søkjast om løyve til å opparbeide veg i samsvar med godkjend detaljplan jf. §4. Kommunen har overteke vegen så langt som det er asfaltert i dag, og ynskjer ikkje å overta tilkomstveg til dette området.
VA:	Det lyt søkjast om løyve til å opparbeide VA-anlegg etter godkjend rammeplan for vassforsynings-, overvatn- og spillvass-systemet, samt uttak for brannsløkking, jf. § Leidningar skal knytast til kommunalt nett i eksisterande kum. Ved fortetting lyt ein ivareta krav til sløkkjevatt m.o.t. avstand til brannhydrant.

Føremål	
Auka utnyttingsgrad:	Må søkje om å endre reg. plan. Mindre endring som truleg vert å handsame delegert dersom ein ikkje ynskjer stor endring utover det som elles er opna for i planområdet.
Bruksendring:	Eksisterande fritidsbustad kan gjerast om til heilårsbustad/einebustad innanfor gjevne føringar, jf. § 3. Eigedommen kan ikkje konverterast tilbake til fritidseigedom.
Dispensasjon:	Trenge ikkje søkje om dispensasjon for å gjere om til bustad i samsvar med plan. Kan elles søkje om dispensasjon inntil 2 bueiningar, men varig endring utover dette er etter administrasjonen sitt syn endring av reg.plan.
Kor mange bueiningar:	I utgangspunktet 1 einebustad. Endringar medfører søknad om endring av plan, eventuelt dispensasjon. Ved endring av reguleringsplan bør forslagsstillar ta kontakt med Boligsenteret Bergen/ABO Plan og Arkitektur og samkjøre med dei. Forslagsstillar bør og ta kontakt med eigarar av B/FB4 om ev. deltaking.
Byggestil – terrassebygg:	Dersom ein ynskjer å planleggje terrassebygg med fleire enn 2 bueiningar så lyt ein pårekne endring av reguleringsplan. § 1.4 om terrenghandsaming og § 2.3 om tilgjengelegheit er viktig å ta med i vurderinga når det gjeld val av bygningar. Ein lyt elles ta omsyn til estetikk, høgdeplassering og tilhøve mellom parkering/inngangsparti. Ein bør ivareta snutilhøve for stor bil ved eventuell fortetting som krev endring av plan.

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

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Dette referatet skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Dei frammøtte er samde om innhaldet i referatet.

Med helsing

Anne-Lise Næs Olsen
plankonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bjarte Buanes
Jens Erik Dahl
Harry Finseth