

Prosjektering Arkitektur - Arkitektonisk utforming

Vedlegg til rammesøknad for ny Bolig på Holmeknappen 37, Gnr 10 Bnr 42, Meland kommune.

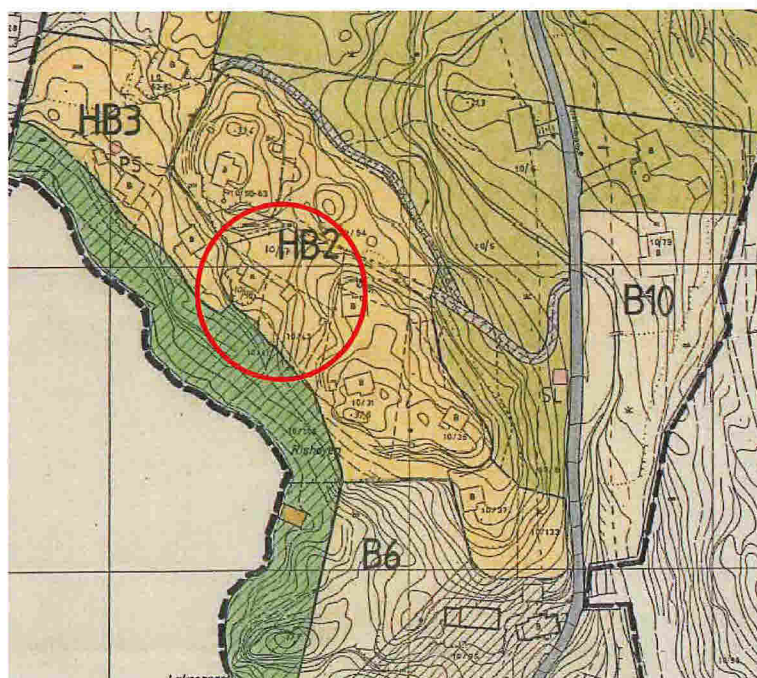
Forhold til reguleringsplan

Tomten er regulert for formål Hytte/Bustader HB2 i *Reguleringsplan for delar av Holme-Holmeknappen*. Plankart er datert 1994.

Utnyttelsesgrad er satt til 0,15 for formål Hytter/Bustader i reguleringsplanen. I følge Veilederen «Grad av utnytting» skal utnyttelsesgrad i reguleringsplaner fra tidsrommet 1987-1997 beregnes som tillatt bruksareal i prosent av tomtas areal.

Det er satt krav til, at det før bruksendring fra hytte til bustader, skal utarbeides utbyggingsplan for området som syner felles tilkomster, parkeringstilhøve og felles leikeareal.

Nye tiltak i området kan ikke iverksettes før vei, vann og avløp er tilfredsstillende løst.



Utsnitt av reguleringsplankart

Av reguleringsføresegnene fremgår det at alle tiltak skal ta hensyn til kulturminneverdiene i området med hensyn til plassering, utforming og materialvalg.

Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse 22.4.2015. Referatet er vedlagt byggesøknaden.

Av referatet fremgår det må søkes om dispensasjon fra plankrav før bruksendring fra hytte til boligformål.

Geografisk plassering

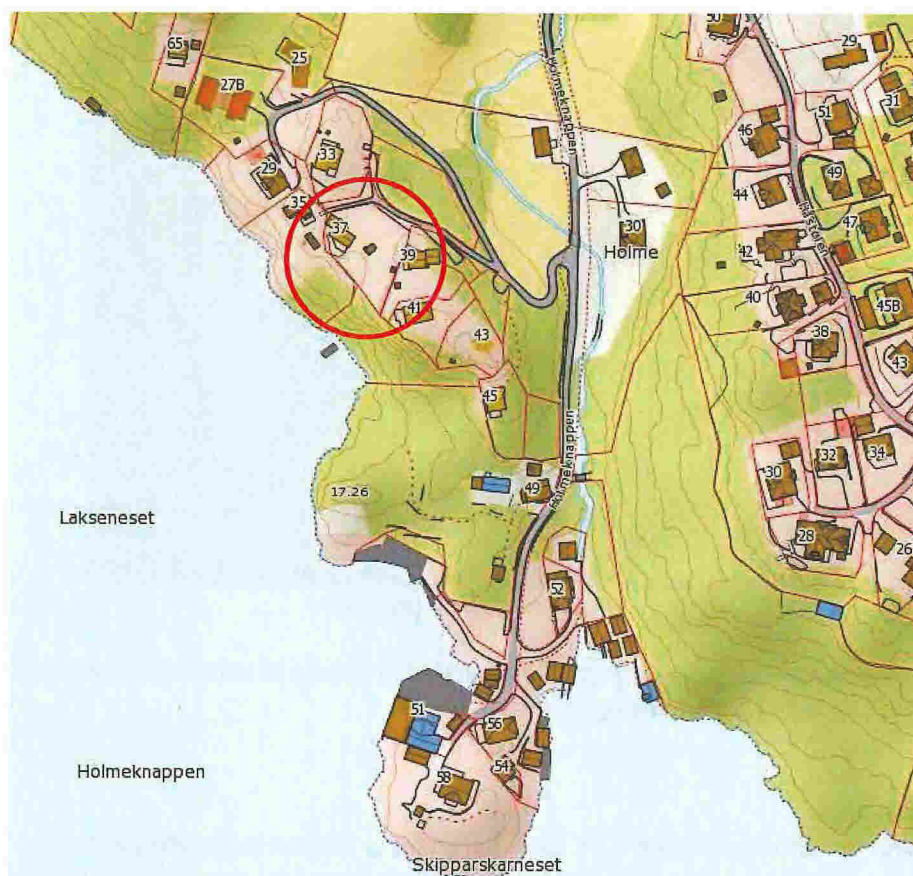
Tomten ligger i sørvestvendt skråning ned mot Herdlefjorden. Mellom tomten og fjorden ligger et 30 meter bredt friluftsområde. Tomten grenser mot etablerte boliger på øvrige sider.

Tomten har ca. 8 meters høydeforskjell fra sørvest til nordøst og er eksponert for vind og drev fra sørvest.

Tomten har gode lysforhold og fin utsikt mot Herdlefjorden og Askøy i sørvest.



Utsnitt fra nordhordlandskart



Utsnitt fra nordhordlandskart

Eksisterende forhold

Holme er et spesielt område i forhold til landskapsvern. Dette gjelder i særlig grad innenfor planområdet Holme-Holmeknappen som er et verneverdig landskaps- og kulturmiljø. Reguleringsplanen krever at alle tiltak innenfor planområdet skal ta hensyn til kulturminneverdiene i området. Det er derfor satt krav om lav utnyttingsgrad for å verne landskapet fra store inngrep.

Tidligere eier Andreas Moe Garmannslund har utført masseutskifting og terrengjustering på tomten. Han fjernet blant annet al matjord sørøst på tomten, før naboene gjorde kommunen oppmerksom på arbeidet. Kommunen vurderte endringene til å være omfattende og visuelt privatiserende og dermed i strid med hensynet til landskapsvernet. Krav om tilbakeføring rettet mot tidligere eier av eiendommen kan ifølge referat fra forhåndskonferansen, behandles samtidig som søknad om tiltak fra nåværende eier.

Nåværende eier og tiltakshaver, Eirin Moldøy og Trond Vegar Skjold kjøpte tomten våren 2015.

Det er privat vei – Holmeknappen - frem til tomten og det er etablert avkjørsel inn til selve tomten av tidligere eier.

Ved søknad om bruksendring fra hytte til bustad, blir det krav om å søke om utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal del av Holmeknappen.

Tomten er bebygget med en hytte og en bod. Hytten er bygget ca. 1950 og har fått tilbygg av flere ganger og er ikke vesentlig isolert. Både hytten og boden bærer preg av manglende vedlikehold og har hverken historiske, funksjonelle eller estetiske kvaliteter som er bevaringsverdige. Tiltakshaver ønsker derfor å rive de eksisterende bygg.



Eksisterende hytte sett fra nord



Eksisterende hytte sett fra nordøst



Eksisterende hytte sett fra øst



Eksisterende avkjørsel sett fra nord

Tomten er ikke tilknyttet vann og avløp, men det er ført strøm inn via luftledning fra 10/81.

Tomten har ingen større tre eller annen beplantning som bør skjermes ved nybygg. Den eksisterende terrassen mot sjø bevares og muren rundt den må vedlikeholdes.

Bruksendring

Bruksendring fra hytte til bolig på 10/42 medfører krav om søknad om godkjenning av utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal vei Holmeknappen. Dette medfører at veien må leve opp til krav satt til frisikt, svingradius og lengdeprofil.

Tore Johan Erstad skriver i mail av 5. november 2015, at

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser – vedtatt 17.6.2015 stiller i punkt 1.4.1 krav om at Meland kommune sin godkjente veinorm skal legges til grunn ved all utbygging. Denne er ikke godkjent ennå, slik at Statens vegvesen sin veinormal N100 gjelder fram til denne er godkjent, jf. Bestemmelen punkt 1.6.0. For avkjørsler er det reglene i forskriften 1964-07-16-3905 om avkjørsler fra offentlig vei som gjelder.

I følge forskriftens § II står det:

For nye avkjørsler fra riksveg gjelder følgende:

3. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten (kanten av den offentlige veg). **På de første 2 meter fra vegkanten skal avkjørselen ha et jevnt fall på 5 cm.** Under særs vanskelige forhold på fylling kan regionvegkontoret godta at lengden 2 meter fra vegkant innskrenkes til 1 meter og med jevnt fall på 3 cm.

På de nærmeste 50 meter fra den offentlige veg skal avkjørselsvegen ha **maksimal stigning (fall) på 1:8**. Ved fall mot den offentlige veg må avkjørselen bygges og vedlikeholdes slik at den ikke leder overvann eller søle inn på offentlig veg.

4. Avkjørselen må bygges slik at det er **god oversikt i vegkrysset** og slik at den fører til minst mulig ulempe for trafikken på den offentlige veg. Så vidt mulig skal **avkjørselen legges vinkelrett på den offentlige veg.**

Regionvegkontoret kan kreve at innretninger og vekster som hindrer sikten i vegkrysset, blir fjernet uten vederlag. Er avkjørselen til bruk for veg åpen for alminnelig ferdsel, får veglovens bestemmelser om fri sikt i vegkryss anvendelse (lovens § 29, fjerde ledd, § 30, § 31).

Sammenkoblingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebane kant avrundes med en sirkel. Sirkelradien fastsettes av regionvegkontoret i det enkelte tilfelle idet det tas hensyn til bruken av avkjørselen og forholdene for øvrig. **Radien skal normalt være minst 4 meter.**

5. Fører avkjørselen over veggrøft, må det under avkjørselen legges rør (betong eller stål) med minimum 9" innvendig diameter. Regionvegkontoret kan bestemme at det i stedet for rør skal bygges stikkrenne av sten eller betong (eller med plate av betong eller stål på murede eller støpte vanger). Dersom ikke regionvegkontoret treffer annen bestemmelse, skal **stikkrenne ha en innvendig bredde og høyde på minst 0,3 meter.** Dersom regionvegkontoret finner det nødvendig, kan det gi spesiell anvisning på hvordan stikkrenne skal fundamenteres.

Rør eller stikkrenne legges slik at veggrøften ikke skades og at grøftevannet får fritt avløp.

Tiltak

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende hytte og oppføre ny isolert enebolig på et plan, med tilhørende frittliggende bod og garasje for en bil.

Ny bolig plasseres tilnærmet samme plass som eksisterende hytte, men snues 15 grader mot vest. Heretter kommer ny bolig til å ligge tilnærmet parallelt med sjølinjen.

Boligen trekkes noe mot øst for ikke å komme nærmere sjølinjen enn eksisterende bygg.

Garasjen plasseres i bakkant mellom bolig og tilkomstvei. Den masse som sprenges ut brukes til å planere tomten i bakkant av boligen, det vil si det areal som vender vekk fra sjø.

På den sør og sørøstlige del del av tomten hvor matjorden er gravet vekk av tidligere eier, reetableres det jord og vegetasjon så landskapet igjen fremstår som en naturlig del av det omkringliggende område.

Eksisterende mønehøyde på hytten er + 30 m.o.h., ny mønehøyde blir 0,7 m høyere på grunn av den asymmetriske takform.

Det avsettes areal for to biloppstillingsplasser i henhold til reguleringsplan. Den ene i garasje.



Utsnitt av situasjonskart

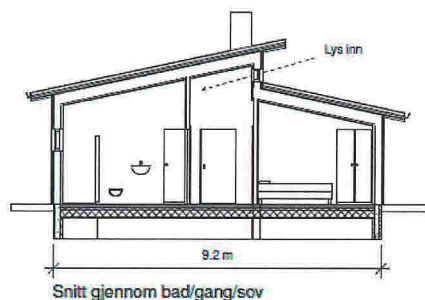
Eksisterende kommunale vanntilførsel har ikke kapasitet til flere hus. Inntil det er mulig å tilkople tomten til kommunalt vann og avløp, vil ny bolig få vannforsyning fra eksisterende brønn på tomten. Det er laget avtale med eier av gnr 10 bnr 31+100 angående tilkoping til eksisterende stikkledning og kum for avløp på 10/100. Det er laget avtale med gnr 10 bnr 41 om stikkledning over denne tomten.

Avkjørsel inn på tomten 10/42 utføres i henhold til folder fra Meland kommune: Trafikktryggleiken er ditt ansvar.

Arkitektonisk utforming

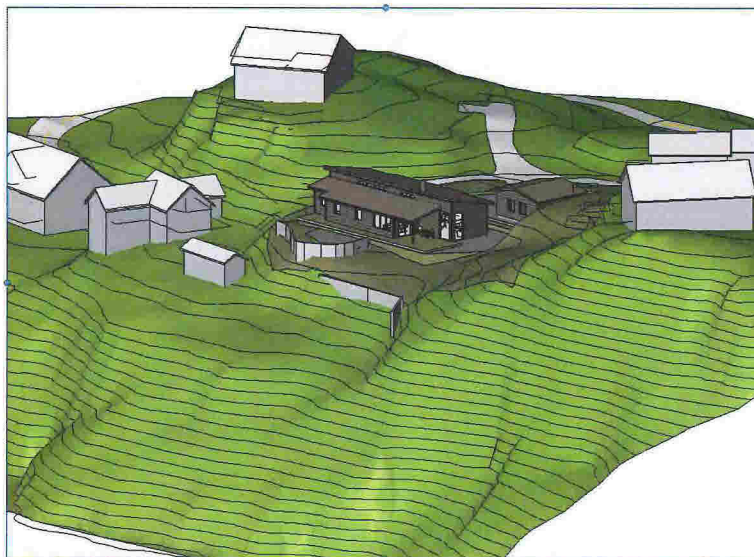
Tiltakshaver ønsker å oppføre en mindre enebolig på et plan. Bruksareal ca 120 m². Ny garasje inneholder utebod og plass for en bil. Bruksareal ca 33 m²

Boligen utformes som to smale rektangler med hver sin takhøyde. I høydeforskjellen mellom de to bygg, slippes lys inn i midten av boligen, gjennom høytstående vindu. (Se prinsipp snitt under)



Boligen oppføres i en trekonstruksjon på ringmur og med støpt dekke på grunn. Overkant ferdig gulv blir ca. på samme nivå som dagens hytte. Ca. kote + 26,0 moh. De to takflater på eneboligen utføres med ensidig fall mens garasje utføres med saltak. Alle takflater tekkes med takstein eller platetekking. Fasader på både bolig og garasje utføres med liggende trekledning.

Ekisterende terrasse opprustes og ny terrasse etableres i forbindelse med denne men oppe i samme høyde som innvendig ferdig gulv.



3D illustrasjon

Dispensasjon

1. Det søkes om dispensasjon fra krav om utbyggingsplan i gjeldende reguleringsplan før endring av formål fra hytte tomt til boligtomt. Plankravet er spesielt begrunnet i å sikre infrastruktur som veg-, vann- og avløpsforhold.

I det følgende gjøres det rede for hvordan disse punktene tenkes løst.

Vann:

Eksisterende kommunale vanntilførsel har ikke kapasitet til flere hus. Inntil det er mulig å tilkople tomten til kommunalt vann og avløp, vil ny bolig få vannforsyning fra eksisterende brønn på tomten.

Avløp:

Det er laget avtale med eier av gnr 10 bnr 31+100 angående tilkopling til eksisterende stikkledning og kum for avløp på 10/100. Det er laget avtale med gnr 10 bnr 41 om stikkledning over denne tomten.

Vei:

Det er vei frem til tomten i dag, men avkjørsel til Holmeknappen fra kommunal vei er ikke utformet forskriftsmessig, se punkt 2 under.

2. Det søkes om dispensasjon fra Forskrift 1964-07-16-3905 om avkjørsler fra offentlig vei. Og krav til utforming av avkjørsler:

Tegning A102 *Avkjørsel fra kommunal vei* viser den private del av veien Holmeknappen og avkjørselen fra den kommunale del.

Eksisterende avkjørsel inn på tomten fra privat del av veien Holmeknappen er utformet i henhold til folderen «Trafikktryggleiken er ditt ansvar» utgitt av Meland kommune. Avkjørselen fra kommunal del av Holmeknappen til privat del av Holmeknappen er pr. dags dato ikke utformet helt i tråd med til Forskrift 1964-07-16-3905 om avkjørsler fra offentlig vei.

Fra avkjørselen og 50 meter inn på den private veg, har veien en gjennomsnittlig stigning forskriftsmessig under 1:8, med unntak for to korte stigninger. Hele veiprofilen for den private del av Holmeknappen viser at veien på 3 kortere strekninger har en stigning større enn 1:8.

Det er gode sikt forhold fra avkjørselen ut i kommunal vei og avkjørselen ligger vinkelrett på veien. Radiene i avkjørselen er allerede 4 meter, men svingen på den private vei er skarp rett før avkjørselen ut i hovedveien.

Ovennevnte avvik fra forskriften anses som mindre avvik og pålegg om endringen av utformingen på avkjørselen og stigningsforholdet på veien vil skulle skje på annenmanns grunn, det vil derfor virke urettferdig å pålegge een tomteeier hele omkostningen med å opparbeide veien til hele området HB2 -også sett ut fra det forhold at kommunen tidligere har gitt flere dispensasjoner fra plankravet.

Oppsummering:

Tiltaket strider ikke mot formålet i reguleringsplanen og hensikten bak plankravet angående vei, vann og avløp. Med hensyn til veien har tiltakshaver dialog med naboene i området om å gjøre et felles løft for å oppgradere den private del av Holmeknappen frem til tomtene i område HB2. Dette må ses i sammenheng med ønsket om å føre kommunalt vann og avløp frem til tomten og derav arbeid i vei traseen.

Det anses heretter at fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet og vegloven oppveier eventuelle ulemper.

Energi og miljø

Huset prosjekteres etter TEK 10. Konstruksjoner og isolasjonstykkelser fremgår av snitt tegning. Bygningen oppvarmes med varmepumpe i tillegg til vedovn og elektrisk gulvvarme i alle rom. Det installeres balansert ventilasjonsanlegg i boligen og naturlig ventilasjon i garasjen, ved hjelp av luftkanaler i vegg.

Nabovarsel

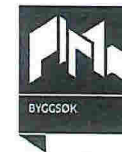
Nabovarsel ble sendt/avlevert 21.6.2016.

Det er kommet 1 merknad til varselet fra Ture Andersen, gnr 10 bnr 6, mottatt på mail 25. juni 2016. Både nabomerknad og svar på denne er vedlagt denne søknad.

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 15. juli 2016
Mkt/1507

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse Dato Sign. Ansv. søker
 Meland 10 42 Holmeknappen 37, 5918 FREKHAUG 16.7.2015 Mette Kyed Thorson

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettelings tillatelse /eft-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Ansvarlig søker	Ansvarlig for utforming av søknad	1	987788682 ARKITEKT METTE KYED THORSON				X	
Arkitekturprosjektering	Utforming av bolig og garasje	1	987788682 ARKITEKT METTE KYED THORSON	X 16/7-16				
Utearealer og landskapsutforming	Plassering av bolig og garasje i terrenget	1	987788682 ARKITEKT METTE KYED THORSON	X 16/7-16				
Oppmålingsteknisk prosjektering	Måleteknisk plassering av bolig og garasje i terrenget	1	987788682 ARKITEKT METTE KYED THORSON	X 16/7-16				
Konstruksjonssikkerhet - Trekonstruksjoner								
Konstruksjonssikkerhet - Betongkonstruksjoner								
Bygningsfysikk								
Sanitær- og varmeinstallasjoner								

Gjennomføringsplan



Ventilasjonsanlegg

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tillaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetilattelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Innmåling og utstikking av tiltak							X	
Grunnarbeid og landskapsutforming							X	
Plasstøpte betongkonstruksjoner							X	
Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner							X	
Murararbeid - våtrom							X	
Taktekkingsarbeid							X	
Sanitær- og varmeinstallasjoner							X	
Ventilasjonsanlegg							X	

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslovens §23-3



Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
Meland 10 42 Holmeknappen 37, 5918 FREKHAUG

Foretak

Organisasjonsnummer Navn Adresse
987788682 ARKITEKT METTE KYED THORSON Kvalen, 5955 LINDÅS

Kontaktperson Telefon Mobiltelefon e-postadresse
Mette Kyed Thorson 90148834 90148834 mktho@online.no

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde
Ansvarlig søker

Ansvarsområdet er ikke dekket av den sentrale godkjenningen.

Prosjekterende

Ansvarsområde Tiltakskl. Samsvarserklæring foreligger ved
Ansvarlig for utforming av søknad 1 Ferdigatt.

Ansvarsområdet er ikke dekket av sentral godkjenning.

Ansvarsområde Tiltakskl. Samsvarserklæring foreligger ved
Utforming av bolig og garasje 1 Ramme.

Ansvarsområdet er ikke dekket av sentral godkjenning.

Ansvarsområde Tiltakskl. Samsvarserklæring foreligger ved
Plassering av bolig og garasje i terrenget 1 Ramme.

Ansvarsområdet er ikke dekket av sentral godkjenning.

Ansvarsområde Tiltakskl. Samsvarserklæring foreligger ved
Måleteknisk plassering av bolig og garasje i terrenget 1 Ramme.

Ansvarsområdet er ikke dekket av sentral godkjenning.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf.SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven jf. SAK10 §12-3.

Ansvarlig foretak

Dato 16.7.2016

Signatur Mette Kyed Thorson

Samsvarserklæring

Plan- og bygningsloven § 23-1, SAK10 kapittel 12



Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Meland	10	42	Holmeknappen 37, 5918 FREKHAUG

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn
987788682	ARKITEKT METTE KYED THORSON

Ansvar for prosjektering

Beskrivelse av ansvarsområde	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Ansvarlig for utforming av søknad	Nei

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi tillatelse til: rammetillatelse

Beskrivelse av ansvarsområde	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Utforming av bolig og garasje	Ja

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi tillatelse til: rammetillatelse

Beskrivelse av ansvarsområde	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Plassering av bolig og garasje i terrenget	Ja

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi tillatelse til: rammetillatelse

Beskrivelse av ansvarsområde	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Måleteknisk plassering av bolig og garasje i terrenget	Ja

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi tillatelse til: rammetillatelse

Bekreftelser

Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonskrav er oppfylt.

Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonskrav er oppfylt.

Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonskrav er oppfylt.

Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonskrav er oppfylt.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Samsvarserklæring

Plan- og bygningsloven § 23-1, SAK10 kapittel 12



Dato 16.7.2016

Signatur Mette Kynd Thorsen



Eirin Moldøy

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1202 - 15/8013

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
22.04.2015

Referat frå førehandskonferanse

Referat frå førehandskonferanse – 10/42, Holmeknappen 37

Tiltak	Bruksendring av hytte til helårsbolig, tilbygg mv.
Tiltakshavar	Eirin Moldøy
Ansvarleg søkjar	Ikkje avklart
Møtestad	Meland Rådhus
Møtedato	22.4.2015
Til stades i møtet	Eirin Moldøy, Trond Vegar Skjold og Tore Johan Erstad

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Planlagt bruksendring av hytte til bustad, tilbygg og oppgradering av eksistrande fritidsbustad. Tiltakshavar skal avklare om man i det hele tatt kan bevare noe av hytten, eller om denne må rives helt. I utgangspunktet ønsker tiltakshavar å bevare deler av fasaden.
---	---

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Reguleringsplan for delar av Holme - Holmeknappen
Føremål	Byggeområde for fritidsbustad eller bustad (HB2)

<p>Planføresegner</p>	<p>✗ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 0,15. Det ble opplyst under forhåndskonferansen at dette gjelder maksimalt bebygd areal på 0,15 dvs BYA.</p> <p><i>Merknad i referatet: Det tas forbehold om planen her muligens må tolkes til å gjelde BRA (maksimal bruksareal). I forhold til det tiltakshaver opplyste om ønsket bolig på maksimalt 120 BRA får forholdet ingenting å si ift dette prosjektet. Dette må avklares med ansvarlig søker ved den konkrete utarbeidelsen av prosjektet.</i></p> <p>✗ Byggegrense: Reguleringsplanen inneholder byggegrense mot sjø, oppføring av tilbygg bort fra sjø berører ikke denne byggegrensen.</p> <p>✗ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p>Krav til varsomhet ved endring/tilbakeføring av landskapet. </p>
<p>Rekkjefølgjekrav</p>	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: Plankrav før bruksendring av hytter til helårsbolig.</p>

<p>Dispensasjon</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p>Plankrav før bruksendring, jf planbestemmelsene. Dispensasjon krever begrunnet søknad. I denne saken er plankravet særlig begrunnet i å sikre infrastruktur som veg-, vann- og avløp. En dispensasjonssøknad bør ta opp og avklare disse forholdene. Det ble opplyst at kommunen ser tilkomstveien som en utfordring, og at en gjennom dispensasjonsbehandlingen kan bli møtt med vilkår om utbedring av denne før det blir gitt brukstillatelse til bolig. Ut over dette opplyste kommunen at det er blitt gitt flere dispensasjoner fra plankravet i området, slik at dette for så vidt er påregnelig dersom forholdene vei-, vann- og avløp blir ivaretatt.</p> <p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særsilt vassel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis</i></p>
----------------------------	---

	<p><i>saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»</i></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
--	--

Sakstype	Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-1
----------	---

Tiltaksklasse SØK	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>
-------------------	---

Vatn- og avløp	<p>Eiendommen må ha godkjent vann- og avløpsløsning før bruksendring til bustad kan godkjennes.</p> <p>Eigedomen er ikkje tilknytt kommunalt vassverk. Det går heller ikkje kommunalt leidningsnett for vatn fram til området, men fleire naboeigedomar er tilknytt kommunalt vatn gjennom private stikkleidningar. Tiltakshaver opplyste at det er mulig å kople seg til det private nettet, og at en søknad vil bygge på slik løsning.</p> <p>Kommunen har ingen dokumentasjon i arkivet om at eigedomen har utslepp av noko slag (svartvatn eller gråvatn). Det er ikkje offentleg kloakk i området enno, men det er planlagt sanering av utslepp i området. Arbeidet skulle vore sett i gong i år, men prosjektering av anlegget har enno ikkje starta opp.</p> <p>Tiltakshaver opplyste at hytten har en utslippsløsning/septik. Kommunen opplyste at godkjenning av bruksendring og tiltak vil måtte innebære en legalisering av dette anlegget. Dvs at man må søke om godkjenning av det utslippet som er på eiendommen i dag.</p>
----------------	---

Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre.
----------	---

--	--

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "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 naturlige omgivelser og plassering".</p> <p>Tiltakshaver er oppmerksom på at Holme er et spesielt område ift landskapsvern, og har vært i kontakt med konsulent Eirik Utne i kommunen for å ivareta disse hensynene best mulig.</p>
---------------------	---

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet<input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning<input type="checkbox"/> Brannvesen<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt - Kommunal<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen<input type="checkbox"/> Friluftsstyresmakt - Kommunal<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt - Kystverket<input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste<input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Mattilsynet<input type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal<input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt<input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet<input type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen<input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum<input type="checkbox"/> Sivilforsvaret<input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Kommunal<input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen<input type="checkbox"/> Anna <p>Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>
---	---

Det er gitt informasjon om:	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova<input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader<input type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon<input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett<input type="checkbox"/> At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------	---

Eventuelt /	Kommunen opplyste at krav om tilbakeføring rettet mot tidligere eier
-------------	--

Andre tilhøve	<p>av eiendommen kan håndteres samtidig som man søker om tiltaket etter pbl kap 20. Fra kommunens side ble det understreket viktigheten av at tiltakshaver i en fremtidig søknad på en god måte viser hvordan terrenget skal tilbakeføres gjennom tilstrekkelig detaljerte og målsatte (1:500) profil-, og snittegninger.</p> <p>Videre opplyste kommunen at man ved bruksendring av hytter til helårsboliger må forholde seg til at plan- og bygningslovens tekniske krav til nye boliger også vil gjelde for den gamle hytten, jf pbl § 31-2. Det betyr at det kan bli nødvendig med kostbare oppgraderinger. Det ble videre opplyst om muligheten til å søke om fritak fra tekniske krav, jf pbl § 31-2, fjerde ledd.</p>
---------------	--

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.

Referatet ble tilsendt tiltakshaver pr epost 22.4.2015 med oppfordring om innen 1 uke å komme med merknader, ellers anses innholdet omforent.

Med helsing

Anny Bastesen

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Mottakere:
Eirin Moldøy

Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) 2005-06-17 nr. 101. kap 2 og kap 5



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested			
Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Meland	10	42	Holmeknappen 37, 5918 FREKHAUG

Boligspesifikasjon

Bolignummer		Bruks-areal	rom	Kjøkken-kode	bad	WC	Tilhørende adresse			Tilhørende eiendom				
Etasje-kode	Løpenr.						kode	Navn	nr.	Bok-stav	Gnr.	Bnr.	Feste-nr.	Sek-sjonsnr
H 1	1	120,00	3	kjøkken	1	1		Holmeknappen	37		10	42		