

## REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Referat frå førehandskonferanse - 76/103nr, Mo 45, 5729 Modalen

<b>Tiltak</b>	Nybygg Bustad
<b>Tiltakshavar</b>	Kjersti Vetlejord Børø, Roy Feirud
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Kommunehuset, Kontor konsulent
<b>Møtedato</b>	26.01.2017
<b>Til stades i møtet</b>	Roy Feirud, Kjersti Vetlejord Børø, Kjell Langeland

<b>Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>Tiltakshavar la fram foreløpige teikningar av bustad.</p> <p>Det vart også skissert korleis huset var tenkt plassert på tomta.</p> <p>Huset er tenkt plassert så nært veg i bustadfeltet som mogeleg, dette for å få noko utsikt. Huset vert også plassert så nært grensa til kommunal snuplass som mogeleg.</p> <p>Bygget har ein hovedkonstruksjon på 2 etasjar med pulttak.</p> <p>Over garasje er det tenkt ein terrasse med utgang frå kjøkken i 2 etasje.</p> <p>Ved sida av kjøkken mot garasje er er det trapp opp til ein tredje etasje (loftstove)på om lag 48m<sup>2</sup>. Gesimshøgde på denne delen er om lag 8,5 m.</p>
---	---

<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kommuneplan</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Reguleringsplan</b> <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssooner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	125220000001 Reguleringsplan Kyrkjeteigen
<b>Føremål</b>	
<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 33%.....Grunnflate av bustad og garasje <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims: 1 etasje 4m 2 etasjar.7m <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense: 4m <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: .....

	x Krav til takform: <b>Saltak</b> <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <b>Ingen</b> <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: .....
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området:
<b>Utbyggingsavtaler</b>	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtaler for det aktuelle området

<b>Klima- og energiplan</b>	<input type="checkbox"/> Orientering om klima- og energiplan
-----------------------------	--

<b>Dispensasjon</b>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p>x Planar: <b>Reguleringsplan Kyrkjeteigen</b></p> <p>x&lt;&lt;Plan- og bygningslova: § 29-4.<i>Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense</i></p> <p><b>Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.</b></p> <p><b>Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.</b></p> <p><b>Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:</b></p> <p><b>a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller</b>  <b>b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak</b></p> <p><b>Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.&gt;&gt;</b></p>
---------------------	---

Forskrifter: .....

Vedtekter: **Reguleringsføresegner Kyrkjeteigen**

Anna: .....

**Plan- og bygningslova § 19-1:**

*«Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel 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 saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»*

**§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket**

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.

Sakstype	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-1</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-2</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-3</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl.. § 20-4</p>
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>
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2.</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan</p> <p><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak</p>
Vatn- og avløp	<p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn      <input type="checkbox"/> Privat vatn</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp      <input type="checkbox"/> Privat avløp</p> <p><input type="checkbox"/> Overvasshandtering      <input type="checkbox"/> Terreng</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre.</p>

	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan.
Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre. x <b>Tilkomst i samsvar med reguleringsplan.</b>
Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v.  <input type="checkbox"/> Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.
Universell utforming	Byggeteknisk forskrift har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i byggeteknisk forskrift som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.
Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<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  Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
Eventuelt / Andre tilhøve	<b>Etter førehandskonferansen mellom Modalen kommune og tiltakshavarane, har rådmann orientert formannskapet om at oppstart av byggeprosjektet er forseinka, men at ein no er kommen så langt med prosjektet at det er laga foreløpige skisser av huset. Formanskapet presiserte at det var viktig at rammesøknad vert levert utang februar. Vidare saksgang: Ansvarleg søkjjar sender nabovarsel, søkjer om rammeløyve med dispensasjonssøknad.</b>

--	--

NB! 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.

Stad/dato:

Modalen 01.02.2017

---

Kommunen sin  
representant:

Kjell Langeland

---