

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

SakID: 15/3700

Adresse for tiltak: Gnr. 53, bnr. 26, Midtre Mjelde.

Tiltak	Riving av eksisterande bustadhus og oppføring av ny einebustad.
Heimelshavar	Georg Aasheim, 5286 Haus.
Tiltakshavar	Georg Aasheim, 5286 Haus.
Ansvarleg søkjar	Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.
Møtestad	Osterøy rådhus
Møtedato	20.01.2016.
Til stades i møtet	Arkoconsult AS: Nina Søvik Mjømen. Øystein Mosevoll. Osterøy kommune: Viviann Kjøpstad (plan), Kristin Kjærås (plan) og Marit Nedreli (byggesak).

Søklar/tiltakshavar kom med følgjande orientering om tiltaket	Klargjerer hva kan byggje på tomt, pga. garasjesak. Riving av hus og oppføre nytt. Klargjerer om garasje kan godkjennast, t.d. med ny entré/leilighet i 2. etg. Nytt hus i stil med garasje, dermed ikkje forholdsmessig.
---	--

Planstatus	☒ Kommuneplan ☒ Omsynssoner ☒ Uregulert ☒ Lokale vedtekter ☒ Anna
Plannamn	Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 Osterøy kommune - arealplanid: 2010001.
Føremål	LNF-område
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: plan- og bygningslova § 29-4. ☒ Byggegrense/byggelinje: plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd og veglova § 29, jf. § 30. ☒ Gul støysoner: H220_45. ☒ Frisiktsone: eventuelle krav frå Statens vegvesen. ☒ Krav til møneretning/takform: retningsgjevande: kommuneplanføresegn punkt 2.8. ☐ Krav til takvinkel: / ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: jf. kommuneplanføresegn punkt 1.6.

Klima- og energiplan	☐ Orientering om klima- og energiplan
----------------------	--

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Planar: arealdelen i kommuneplanen. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: veglova § 29, jf. § 30. Plan- og bygningslova § 19-1: <i>«Dispensasjon krever grunngitt 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.»</i> Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.
--------------	--

Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. §§ 20-1 og 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. §§ 20-1 og 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6
----------	---

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3
Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.	

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2. ☒ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll: - planering - -
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Privat vatn ☐ Privat avløp ☐ Terreng Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre. ☐ Plassering i samsvar med plan.
Tilkomst	☐ Tinglyst vegrett må liggja føre. ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan.
Visuelle kvalitetar	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". ☒ Krav til estetikk/tilpassing i føresegner.

Endringsøknad for garage må vere i samsvar med vedtak frå fylkesmannen i Hordaland av 03.11.2015.	☒ Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve: Ikke tilradd riving. Ikke berre høgd på garage som spelar inn. Negativ til leilighet på garage. Rive bustadhus, evt. nytt hus må vere av same storleik, ikke auke storleik på nytt hus.
--	---

Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v. ☐ 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.
-----------------------------	--

Andre tilhøve (avstand til veg, VA- leidningar og høgspenn, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningslinjer, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtyper osv.)	Minsteavstand til vegmidte fv359. Sefrakminne (sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Noreg): - Flytta frå klyngetun før utskifting 1878 - <i>Vurder kulturminneverdi: Hordaland fylkeskomm. / fylkeskonservator.</i> - <i>Kulturlandskap med stor verdi. landskapsinngrep-</i> - <i>Ved fradeling lagt vekt på at huset skal bevarast; særlege grunnar, sjå vedtak av 18.3.2009, saknr. 052/09.</i>
--	---

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	☒ Kulturminne – Fylkeskommunen <i>/ fylkeskonservator.</i> ☒ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
--	---

Det er gjeve informasjon om:	☒ Saksgang etter plan- og bygningslova ☒ Aktuelle prosjekteringsføresetnader ☐ Krav til søknadsdokumentasjon ☐ Kommunen sin informasjon på internett
---	---

Eventuelt / Andre tilhøve	Bør sende søknad om tilkopling til kommunale vann- og avløpsleidningar så snart som mogeleg for eksisterande hus.
------------------------------	---

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at orienteringa ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Deltaking i førehandskonferanse medfører ikkje at kommunen er positiv til tiltaket.

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.

Stad/dato: *Osterøy rådhus 20.01.2016.*

Tiltakshavar/
ansvarleg søker:



Kommunen sin
representant:



