



KOPI

Reigstad Bygg og Eigedom AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3045 - 18/31946

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
29.10.2018

Møtereferat - MØTE 1 reguleringsplan Kubbaleitet - gbnr 137/66, 137/,68, 137/185, 137/803 Alver

Tiltak	Dialog forum - Gjennomføring av reguleringsplan Kubbaleitet Gbnr: 137/66, 137/68, 137/185, 137/803
Tiltakshavar	Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar	Reigstad Bygg og Eigedom AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	25.10.2018, kl. 13.30
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå tiltakshavar/søkjar Geir, Rolf, Håkon og Kjell Reigstad Frå kommunen Rådgjevar Eilin H. Molvik og Einingsleiar Siril T. Sylta

Plangrunnlag - Reguleringsplan	
Plannamn	Kubbaleitet/Planid.: 1263-201215
Føremål	Bustad med infrastruktur
Rekkjefølgjekrav	Sjå føresegna til planen § 3 (§§ 3.1 til og med 3.34)
Utbyggingsavtalar	<input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert 06.12.2016 for det aktuelle området (arkivsakid.: 17/137)



Det er kalla inn til møte etter ønskje frå Reigstad Bygg og Eigedom AS/Sommerro Panorama AS heretter omtala som SØK.

SØK ønskjer å etablere dialog og samarbeid med kommunen om opparbeing av leikeplassar, uteområder, kyststi m.v innan planområdet.

SØK ønskjer dialog med fast person/team om ulike tema som til dømes:

- førebuing av byggesak/tolking av føresegner
- endring av plan
- utforming av leikeplassar og uteområder
- godkjenning av riggplan
- gebyrer
- utsprenging av tomt pga HMT
- justering av plassering straumbygg, mv
- spørsmål og avklaringar som dukkar opp undervegs.

SØK ønskjer ein koordinator eller eit team som har ansvar innan planområdet som ein kan ha dialog med om ulike tema.

Kommunen vil prøve å etterkomme ønskje så langt vår kapasitet rekker, vi kan derimot ikkje garantere at det alltid vil la seg gjere å gjennomføre møter.

Epost henvendingar kan sendast til Eilin H. Molvik: epost: eilinhoulison.molvik@lindas.kommune.no

SØK informerer om at planområdet vert hovudfokus for Reigstad Bygg og Eigedom AS dei neste 5-10 åra.

I samband med innkalling vart det av kommunen bedt om å liste opp konkrete emner ein evt. ønska avklara i første omgang.

SØK har i skriv datert 10.10.18 komt med nokre spørsmål/avklaringar/tema ein ønskjer til første møte 25.10.2018:

1. Utsprenging av tomter BB3 (sjå vedlagt prinsipp snitt)

Vi held no på med området BK1 (to stk 4mannsbustader) og har fått løyve til desse.

Området sør/framfor desse, BB3 inneheld to bygg med p.kjellar.

Planen viser byggegrense pkjellar ut over byggerense 4m mot BK1.

Ved utsprenging av desse tomtene BB3 vil ein kome veldig nære grense mot BK1, her skal vi ca 11-12 m ned i høve ferdig nivå BK1.

Slik utsprenging vil medføre store ulemper/rystelser og støy for bebuarane i BK1 om dei har flytta inn.

Sannsynelegheita for at sprenging vil medføre materiell skade (sprekker i betong/flis og anna) vil vere stor.

Det er og sannsynleg at andre bygg er ført opp/folk har flytta inn i desse t.d BB1 som vi skal til med etter BK1.

Dette vil difor vere eit godt førebyggjande HMT tiltak.

Kostnaden ved utsprenging i etterkant også vere vesentleg større.

Vi ønsker difor å sprengje ut BB3, om ikkje alt så delar av dette, t.d til vegnivå (kote ca +22), kanskje også berre bustad mot aust. Massane kan bli tilordna, sikra og liggjande fram til utbygging skjer.

Svar:

Ein kan søke om planering av areala, gebyrlagt etter pkt. 10.2.4 i gebyrregulativet (kr. 7.000,- per 2018).

Det vert opplyst at det i første omgang berre er planlagt å sprengje seg ned for så å arrondere sprengstein innanfor område BB3.

Terrenginngrep/planering vil vere eit søknadspliktig ansvarsbelagt tiltak jf. pbl § 20-3. I høve tiltaksklasse (TTKL) så kan rolla som ansvarleg søkjar ligge i TTKL 1, medan plassering av prosjektering og utføring må vurderast ut i frå kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar som vil vere avgjereande for val av TTKL. Plassering kan og verte endra i løpet av prosessen.

Ved søknad må ein legge ved ein framdriftsplan på ferdigstilling av areala og sikring av området vere skildra.

Naboar og tverrbuar skal varslast i samsvar med pbl § 21-3. Naboar og tverrbuarar vert heimelshavarar som grensar til eller ligg i tilknytning til gbnr. 137/66 og jordsameige gbnr. 137/68, 77 og 78.

Med omsyn til avstandskrav gjeve i pbl § 29-4 og byggesaksforskrifta, så eig per no Sommerro Panorama AS areala tilgrensande område BB3.

Det må sendast inn situasjonsplan og snitteikningar i målestokk. Terrengsnitt skal syne eksisterande og framtidig situasjon, gjerne aksionometriske modeller. Sikring av området, planeringshøgde må og gå fram av teikningsmateriell.

Vurdering i høve planering/terrenginngrep omfattar for så vidt og område BB1.

2. Gebyr

Burde vi fått gebyrreduksjon for byggesakene på BK1 j.f pkt 4.9 i regulativet jf. Og pkt. 10.2.1

Svar:

Gebyrreduksjon etter pkt. 10.2.1 i regulativet vert rekna per bygningkropp.

Ein kan søke om gebyrreduksjon etter pkt. 4.9 i gebyrregulativet i forkant av byggesøknad. Denne vert handsama i tråd med det til ein kvar tid gjeldande gebyrforskrift.

3. Justering av plassering straumbygg o_TB2

Viser til BKK sin Førelegging og Siril sitt svar til BKK, samt føresegner pkt. 6.5 (vi har vist ønskt plassering på situasjonsplan 4mannsbustader, ligg vedlagt)

Svar:

Ny plassering ligg på areal avsett til bustadføremål, tilsynelatande utanfor siktsone i høve køyreveg og også utanfor areal avsett til anna veggrunn. Ny plassering er i heilskap plassert utanfor areal avsett til plassering av nettstasjon o_TB2, planen opnar for at ein kan gjere mindre justeringar jf. pkt. 6.5 (3).

Ny plassering er ikkje i strid med arealføremålet. Køyrevegen her er felles privat veg f_V7.

Ein vil måtte søke om ny plassering, kun plassering. På situasjonsplan må det dokumenterast at ny plassering ikkje vert eit sikthinder og at plasseringa ikkje kjem i konflikt med framtidig drift og vedlikehald av vegen som td. renovasjon og snørydding.

Avstandskrav til nabogrense i plan- og bygningslova § 29-4 vil og gjelde for nettstasjon.

4. Utforming av leikeplasser og uteområder elles

Vi ønsker dialog/samarbeid med kommunen, kven kan vi snakke med. (tidlegare Berit Bruvoll)

Svar:

Opparbeiding av dei ulike områda avsett til leikeplass går fram av pkt. 5.7 i føresegna. Det er lagt opp til tilrettelegging ut i frå alder på born.

Av føresegna går det fram kva typer apparat ein ønsker på dei ulike areala, kor ein ønsker å bevare natur og også ei skildring av sikringstiltak.

Med omsyn til kva kommunen godkjenner så strekker vår myndighet seg til å godkjenne utomhusplan for leikeplassane.

Val av apparater og drift og vedlikehald av leikeplassane tilfell anleggseigar. Det vil vere anleggseigar som er ansvarleg for at apparata er «typegodkjende» og sikre i bruk.

Det er i føresegna krav til at uteoppfallsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB jf. pkt. 2.8.

Erfaringsmessig vil kommunen anbefale at utomhusareal og areal det er knytt rekkefølgekav til, ligg som eigen sak og ikkje som del av utbygging av eit delfelt.

Eksempel:

Rekkefølgekav § 3.20 «Felles leikeplass f_L2 skal vere ferdig opparbeidd med ei mindre ballbane og ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BF2, BK1 og BB3.»

Dersom f_L2 ligg som del av td. byggesak på BB3 og BF2 er ferdigstilt og klar for inflytting før BB3 så kan vi ikkje gje bruksløyve i FB2 før som minimum del av byggesaka for BB3 som gjeld f_L2 er ferdig opparbeidd og har bruksløyve.

5. Carportar på parkeringsplass f_P1 noko som hindrar dette?

Carportar vil ikkje vere i strid med arealføremålet, men planen legg ikkje opp til overdekka parkeringsplassar. Planen manglar td. byggegrense langs o_V3 slik at plassering nærare vegmidte enn 15 meter krev dispensasjon frå veglova. Det er teknisk drift som handsamar dispensasjonssøknad i høve veglova. Ein vil måtte avklare spørsmål knytt til avstandskrav med vegavdelinga når ein har plan for plassering.

Byggeområde BF2 har tilkomst til o_V3 via f_P1, avkøyrse til BF2 er synt med pil på plankartet. Synt plassering av avkøyrse til BF2 er ikkje juridisk bindande jf. føresegna § 2.15.

Parkeringsplass f_P1 er felles for område BB1 jf. føresegna § 6.7 det er eit krav til minimum 33 parkeringsplassar innanfor feltet, 2 av desse skal kunne nyttast av BF2.

Ved å sette opp carport reduserer ein potensielt tal parkeringsplassar det er mogleg å etablere. For BB1 er det opna for inntil 20 bueiningar, kvar av desse skal ha 1,5 parkeringsplassar for bil (jf. § 2.14) noko som utgjør totalt 30 parkeringsplassar for BB1.

Oppføring av carportar kan ikkje skje på bekostning av parkeringsdekning for byggeområda.

Evt. plassering av carportar på f_P1 kan ikkje verte til hinder for sikt i avkøyrsløse til område BF2.

Område BF2 sin tilgang til veg som er open for alminneleg ferdsel går via f_P1.

Av teikningar synt under møtet og skildring går det fram at carportar er tenkt plassert langs formålsgrense mot o_V3. Her er det stor høgdeskilnad slik at tiltaket truleg ikkje vil verte ei sikthindring i høve o_V3.

Carport er og tenkt plassert slik at avkøyrsløse til BF2 ikkje vert hindra.

Kyststi

SØK tok opp spørsmål knytt til kostnadsfordeling ved etablering av kyststi innanfor planområdet. Det er eit ønske om at kommunen deltek i høve lyssetting og drift av kyststien. Siril Sylta løfter opp spørsmålet og tek det opp i tverrfagleg forum.

Det vert nemnd at kyststien i framtida vil verte ein gangveg som kan nyttast av alle og også at den er eit godt og trafikkskjerna alternativ til skuleveg fram til nye Alversundskule.

Annet:

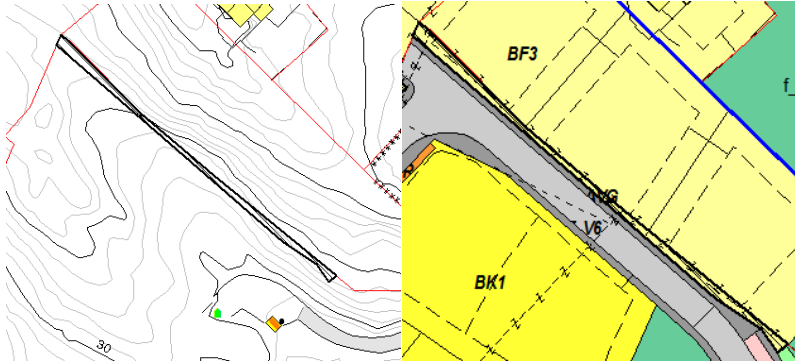
Kommunen tok opp tema knytt til eigedomsgrenser mellom gbnr. 137/66 og gbnr. 137/94 i møtet. Etter sak om frådeling tidlegare i 2018 ligg det att ein liten rest av BF3 på eigedom gbnr. 137/66, arealet er på om lag 8 m² (sjå utsnitt under). Arealet er så lite at det er ei sak som kan gå som grensejustering etter matrikkellova, mindre enn 5% av den minste av dei involverte eigedomane. Kommunen oppmodar om at ein retter opp i grenser slik at dei samanfella med reguleringsplanen sine formålsgrenser for gbnr. 137/94 i område BF3.



Det vert avtalt av SØK tek kontakt med Advokatfirmaet Harris om evt. grensejustering.

Etter møtet:

Ved reinskriving av referat ser vi at det også på gbnr. 137/66 ligg buareal knytt til BF3 og eigedom gbnr. 137/49, sjå utsnitt under:



Storleik på arealet er om lag 106 m², som og er mindre enn 5% av den minste eigedomen som er gbnr. 137/49. Kommunen vil oppmode SØK om at ein tilsvarande som over tek kontakt med Advokatfirmaet Harris for å undersøke om dette kan justerast innanfor fullmakt gjeve frå grunneigar av gbnr. 137/49.

Etter avtale vert møttereferat sendt Kjell Reigstad for gjennomlesing, frist for å komme med kommentarer til referatet vert sett til 29.10.18.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Reigstad Bygg og Eigedom AS Osterfjordvegen 5914 ISDALSTØ
124

Siril Therese Sylta
Sommerro Panorama AS Osterfjordvegen 5914 ISDALSTØ
124

Mottakarar:

Reigstad Bygg og Eigedom AS Osterfjordvegen 5914 ISDALSTØ
124