



Sameiet Orrestein 35 - 53
v/Bente Haveland Orrestein 35
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2088 - 19/26355

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
04.09.2019

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 185/319 Isdal

Førehandskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehandskonferansen gjev ingen binding i forhold til den vidare sakshandsaminga.

Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, 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.

For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 185/319
Tiltakshavar	Sameiet Orrestein 35 - 53
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	04.09.2019, kl.12-13
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS: Pål-Jøran Carlsen Sameiet Orrestein 35 – 53:



	<p>Therese Grasdal med e-post: therese.grasdal@bkkfiber.no Dan Robert Pedersen med e-post: danrobert_peder@hotmail.com Jan Thore Vassdal med e-post: jath_va@icloud.com Frå Lindås kommune: Tone Furustøl og Eilin Molvik</p>
--	--

<p>Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket</p>	<p>Sameiget består av 5 tomannsbustader (10 einingar med eige snr.) i rekkje med carport for den enkelte seksjonerte bueining.</p> <p>A: Hus nr. 41 med snr. 4 og hus nr. 45 med snr. 6 <u>Tilbygg 1</u> Det er ønskeleg å føre opp tilbygg nr.1 mot sør i 2 etasjar. Tilbygget skal romme soverom og opphaldsrom. Hus nr. 49 med snr. 8 vart ført opp med utvida 1. etasje med tilnærma same bebygd areal som ønskja tilbygg. Eksisterande tilbygg på hus nr. 49 med snr. 8 vart ført opp med takterrasse.</p> <p>Søkjar har opplyst at det nye tilbygget skal ha ein BYA på ca. 15m² og BRA på ca. 30m².</p> <p><u>Tilbygg 2</u> Det er ønskeleg å føre opp tilbygg nr.2 ved inngangspartiet mot øst. Tilbygget er tiltenkt nytt bad. To av tomannsbustadene, hus nr. 49 med snr. 8 og hus nr. 53 med snr. 10, vart ført opp med bad då tomannsbustadane vart bygd. Det er ønskeleg å utforme dei nye bada med den same utforming som dei eksisterande tilbygg slik at det vert ei samla og heilskapleg uttrykk. Søkjar har opplyst at det nye tilbygget skal vere ca. 3,5m².</p> <p>Samla BRA for tilbygga er ca. 67m².</p> <p>B: Hus nr. 51 med snr. 9 <u>Ombygging</u> Det er ønskeleg å bygge om eksisterande carport til lukka garasje.</p> <p><u>Tilbygg</u> Det er ønskeleg å føre opp en ekstra sportbod i forkant av dagens carport. Lukka garasje får BRA 24,6m². Sportbod får BRA 11,5m².</p> <p>Samla auke i BRA for tiltaka er ca. 13-15m².</p> <p>Hus nr. 41 med snr. 4, hus nr. 45 med snr. 6 og hus nr. 51 med snr. 9 Samla auke i BRA for alle tiltaka er 80-82m².</p> <p>Tomteutnytting – TU Tomteutnytting er i dag på 42%. TU vert 44,5% med ønska tiltak. Dette er ein auke på 2,5% i forhold til dagens situasjon.</p>
--	--

Kommentarar frå kommunen	<u>Tilbygg 1</u>
---------------------------------	------------------

	<p>Administrasjonen viser til at godkjente teikningar frå 05.05.2006 i sak 2005/2715 (oppføringstidspunktet for tomannsbustadane) viser at tilbygg (soverom) på hus nr. 49 med snr. 8 er 10,8m².</p> <p><u>Tilbygg 2</u> Administrasjonen viser til at godkjente teikningar frå 05.05.2006 i sak 2005/2715 (oppføringstidspunktet for tomannsbustadane) viser at tilbygg (bad) på hus nr. 49 med snr. 8 og hus nr. 53 med snr. 10 er 3,8m².</p>
--	---

Plangrunnlag													
Planstatus	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering	<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod	<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna
<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering												
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering												
<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod												
<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan												
<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna												
Plannamn	Eigedomen er omfatta av Juvikstølen bebyggelsesplan B 15/planid.: 1263-200506, vidare er eigedomen omfatta av føresegn til reguleringsplan Juvikstølen. Del av gbnr. 185 Isdal felles/planid.: 1263-07022002.												
Føremål	Planen viser området avsett til bustadføremål med 5 identiske vertikaldelte tomannsbustader.												
Planføresegner	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Tillat tomteutnytting TU som er bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet er 30% for enkelttomter og 40% for utbyggingsfelt, jf. føresegn 3.1.3 Retningsgivande for kommunen har vore å rekne tomteutnytting på 45% for enkelttomtar og 40% for utbyggingsfelt. Eigedomen gbnr 185/319 er ein del av utbyggingsfeltet B15.</p> <p>Kommunen legg til grunn at utnyttingsgraden er 40% for bebyggelsesplan B15.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: Mønehøgde 6,5m for 1-etasjers bygg, jf. føresegn 2.2.3 Mønehøgde 8,5m for 2 etasjers bygg jf. føresegn 2.2.3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje:</p> <p><input type="checkbox"/> Frisiktsone:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</p>												

	<input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Uteopphaldsareal: Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vere 150m ² . Minst 50m ² på eigen grunn ved inngang, jf. føresegn 3.1.4.
Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Utnyttingsgrad Uteopphaldsareal (MUA) <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<u>Utnyttingsgrad</u> Kommunen legg til grunn at utnyttingsgraden er 40% for utbyggingsfeltet B15. Tomteutnytting er i dag på 42%. Utnyttingsgraden for området allereie er overskriden. Utnyttingsgrad vert 44,5%. Dette vert ein auke på 4,5% i forhold til tillat utnyttingsgrad på 40%. Det må søkast dispensasjon frå utnyttingsgrad på 40% til 44,5%. Kommunen si førebelse vurdering er at vi er negativ til dispensasjon frå utnyttingsgraden. Utviding av bygningsmassen på eigedomen bør skje gjennom endring av reguleringsplanen. <u>Uteopphaldsareal</u> Det går ikkje fram av føresegnene at felles leikeplass og felles friareal på F3 inngår i uteopphaldsareal for bustadene. Uteopphaldsareal må løyast innafor eigedomen og innafor den enkelte eining. Endra plassering og løysing av uteopphaldsareal bør skje gjennom endring av reguleringsplanen. I følgje søkjer har alle bustadene meir enn 50m ² uteopphaldsareal, men det er ikkje 50m ² uteopphaldsareal ved inngang før ønska tiltak. Dette var truleg også tilfellet ved oppføring av tomannsbustadene. Kommunen har sett gjennom rammeløyve av 12.01.2006 utan å kunne sjå at temaet har vore særskilt handsama. Kommunen legg til grunn søkars utredning om at tilgjengeleg uteopphaldsareal ved inngang er mindre enn 50m ² på noverande tidspunkt. Då tilgjengeleg uteopphaldsareal ved inngang er mindre enn 50m ² , må det søkast dispensasjon for ønska tiltak.

	<p>Kommunen si førebelse vurdering er at vi er negativ til å gje dispensasjon frå uteoppfallsareal for ønska tiltak. Tilgjengeleg uteoppfallsareal er allereie mindre enn det føresegnene gjev uttrykk for. Med ønska tiltak vert uteoppfallsarealet ytterligare redusert.</p> <p>Samla uteoppfallsareal for den enkelte bueining samt uteoppfallsareal ved inngang må opplysast ved søknad om dispensasjon.</p>
--	--

Sakshandsaming

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
	<p>Dei enkelte tiltaka er tiltak utan ansvar. Ved ein samla søknad for alle tiltaka kan vurderinga bli annleis og krevje bruk av ansvarleg føretak.</p>

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3
	<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>
Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.
	<p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4
Situasjonsplan/ utomhusplan	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrensing • Vise møneretning • Vise byggegrensing • Vise avstand til midtline til offentleg veg

	<ul style="list-style-type: none"> • Vise murar/terrengingrep Uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	<input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2. Følgjer av gjeldande regelverk. <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:																																						
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt – Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søkar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<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 helseteneste	<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
<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 helseteneste																																						
<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																																						

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd 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> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
Vurdering/merknad:	Inga endring med ønska tiltak.
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>
Vurdering/merknad:	Ingen endring med ønska tiltak.

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: <i>”Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering”.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
Vurdering/merknad:	<p>Dei 5 tomannsbustadene er en del av husvære med likt estetisk uttrykk. Eit evt. tilbygg bustadene vil måtte være særst godt tilpassa øvrige bustadar i rekkjehusværa. Det vert stilt særst strenge krav med omsyn til estetikk ved tilbygg.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteresser i området	

Høgspente	
Privatrettslege forhold	<u>Eigarseksjon sameige</u> De er del av eit sameige, det vil sei at i tillegg til vanleg nabovarsling så må de ha positivt vedtak frå sameigemøte for eit kvart tiltak de ønskjer å gjennomføre. For at vedtaket skal være positivt må de ha 2/3 fleirtal, dette kan de lese meir om i eigarseksjonslova på www.lovdato.no .
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>I vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 28.09.2005 vart utbyggingsplan for delområde B15 med tomteutnytting på 40% vedtatt, sjå vedlegg. Dette til tross for at dei planlagde 5 vertikaldelte tomannsbustadene på B15 hadde en utnyttingsgrad på 42%. Retningsgivande for kommunen har vore å rekne tomteutnytting på 45% for enkelttomtar og 40% for utbyggingsfelt, sjå uttale frå Byggesak datert 23.12.2008. Eigedomen gbnr 185/319 er ein del av utbyggingsfeltet B15. Kommunen legg til grunn at utnyttingsgraden er 40% for bebyggelsesplan B15.</p> <p>Tomteutnytting er i dag på 42%. Utnyttingsgraden for området er allereie er overskriden. Utnyttingsgrad vert 44,5% med ønska tiltak. Dette vert ein auke på 4,5% i forhold til tillat utnyttingsgrad på 40%.</p> <p>Tilgjengeleg uteopphaldsareal er allereie mindre enn det føresegnene gjev uttrykk for. Med ønska tiltak vert uteopphaldsarealet ytterligare redusert.</p> <p>Dei 5 tomannsbustadene er en del av husvære med likt estetisk uttrykk. Eit evt. tilbygg bustadene vil måtte være særst godt tilpassa øvrige bustadar i rekkjehusværa. Det stillast særst strenge krav med omsyn til estetikk ved tilbygg for dei 5 vertikaldelte tomannsbustadene.</p> <p>Kommunen si førebelse vurdering er at utviding av bygningsmassen på eigedomen må skje gjennom endring av reguleringsplanen. Dette er særleg grunna i at utnyttingsgraden for området allereie er overskriden, uteopphaldsarealet vert ytterligare redusert. I tillegg vil ein aksept av tilbygg og ombygging av eksisterande bygningsmasse som skissert gje følgjer for andre som på ei seinare tidspunkt ønskjer å utvide bygningsmassen på eigedomen (presedensverknad). Det er tidlegare gjeve rettleiing om dette frå Byggesaksvakten i e-post den 11.09.2018 og 07.08.2018 og ein estetikk vurdering i e-post av 01.06.2017.</p> <p><u>Framgangsmåte ved planendring</u> Etter samtale med planavdelinga i dag, så kan endring av reguleringsplanen i høve grad av utnytting og uteopphaldsareal etter ei førebels vurdering gå inn under «mindre vesentleg endring» etter plan- og bygningslova. Dette forutsett at endringa er tilstrekkeleg skildra og</p>
---	--

	<p>gjort rede for frå søkar si side. Det er mogleg å tinge eit førebuande møte med planavdelinga for å få klarlagt rammene for ein mindre vesentleg endring for ønska område og vidare framgangsmåte for planendring.</p> <p>Planregisterert er i dag oppdatert med sos- fil for område B15, sjå vedlegg.</p> <p>Dersom ein likevel vel å søkje med gjeldande reguleringsplan, vil vi råde dykk til å først å få avklart moglegheita for dispensasjon. Ved søknad, så vil vi tilrå at alle nye tiltak viser lik utforming, lik fasade, lik takform og lik storleik. Tiltaka bør også harmonisere med eksisterande bygningsmasse i forhold til utforming, fasade, takform og storleik. Kommunen vil opplyse at dette vert særlig utfordrande for den avvikande utforminga på tiltaka på hus nr. 51 med snr. 9. Samla uteopphaldsareal for den enkelte bueining samt uteopphaldsareal ved inngang må opplysast ved søknad om dispensasjon. Ved søknad om dispensasjon, vil vi råde dykk til å sende inn ein samla dispensasjonssøknad.</p>
--	--

Med helsing

Siril Sylta
Avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Juvikstølen, Felt B15
Juvikstolen b 15, plankart
Utbyggingsplan for delområde B15 - Plan- og miljøutvalet den 28.09.2005

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Dan Robert Pedersen	Orresteinen 45	5916	ISDALSTØ
Jan Thore Vassdal	Orresteinen 41	5916	ISDALSTØ
Therese Grasdal	Orresteinen 51	5916	ISDALSTØ

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Sameiet Orresteinen 35 - 53	v/Bente Haveland Orresteinen 35	5916	ISDALSTØ

