

MELAND KOMMUNE
Plan, utbygging og kommunalteknikk
P.boks 79
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 07.01.2015

Tiltak på eiendom med gnr.24/bnr.110, Langeland - Meland kommune.

Følgeskriv til søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

På vegne av tiltakshavere, Trude og Roger Soltveit, vil vi med dette søke om dispensasjonssøknad fra «Reguleringsplan for delar av gnr.24 / bnr.5 og 7, Langeland» (Byggeområde B3). Søknaden gjelder mulighet for etablering av to boenheter i tillegg til hovedbolig på eneboligtomt.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har rolle som ansvarlig søker for tiltaket. Søknad om ansvarsrett for dette vil følge byggesaken.

Søknad om dispensasjon for forhold nevnt ovenfor er ment å berede grunnen for byggesøknad. Det er for ordensskyld lagt ved en delvis utfylt blankett for opplysninger om tiltakets ytre rammer (blankett 5175). Siden denne henvendelsen ikke gjelder selve byggesaken ved tiltaket, er arealopplysninger ikke fylt ut. Komplette utfylte søknadsblanketter vil følge byggesøknaden. Det er også lagt ved et orienterende tegningssett som utfyllende informasjon i tillegg til tekst i dispensasjonssøknaden.

Dispensasjon

I reguleringsplanen er det satt en øvre grense for antall boenheter i planområdet. Planen gir rom for at det kan bygges inntil én tilleggsenhet på hver av eneboligtomtene. Pr. definisjon vil planlagt tiltak på tomt med gnr.24/bnr.110 ha totalt tre selvstendige boenheter. For at dette skal være mulig å realisere, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan.

Prosjektering av husets planløsning og tilrettelegging av tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i utomhusanlegget avhenger av hvorvidt det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplanen. Derfor har vi i første omgang valgt å søke om dispensasjon for disse forholdene forut for selve byggesøknaden. Endelig utforming av hus/anlegg og byggesøknad vil komme som et resultat av det vedtak kommunen fatter i denne saken.

Søknadene er nabovarslet ved direkte henvendelse, gjennomført av tiltakshaver. Det er ingen merknader til søknad om dispensasjon. Naboer ble forelagt søknad om dispensasjon, samt tegninger som viser hva tiltakshaver ønsker å oppnå ved tiltaket. Gjenpart av nabovarsel, kvitteringsliste og kopi av naboliste er vedlagt.

Det vises til vedlagt materiale for ytterligere informasjon om tiltaket.

Vedlegg

- Søknad om dispensasjon fra «Reguleringsplan for delar av gnr.24 / bnr.5 og 7, Langeland».
- Delvis utfylt søknadsblankett 5175.
- Gjenpart nabovarsel.

- Kvitteringsliste for nabovarsel.
- Kopi av varsel.
- Basiskart
- Situasjonsplan
- Terrengprofil
- Plantegninger
- Snitt
- Fasader
- Kopi av referat fra forhåndskonferanse

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at søknaden kan behandles.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 19.12.2014

Tiltak på eiendom med gnr.24/bnr.110, Langeland - Meland kommune.

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedr. maksimalt tillatt antall boenheter i området.

På vegne av tiltakshavere, Trude og Roger Soltveit, vil vi med dette søke om dispensasjon fra «Reguleringsplan for delar av gnr.24 / bnr.5 og 7, Langeland» (Bygeområde B3). Søknad om dispensasjonen gjelder etablering av enebolig med to tilleggsenheter.

I reguleringsplanen er det satt en øvre grense for antall boenheter i planområdet. Planen gir rom for at det kan bygges inntil én tilleggsenhet på hver av eneboligtomtene. Pr. definisjon vil planlagt tiltak på tomt med gnr.24/bnr.110 ha totalt tre selvstendige boenheter. For at dette skal være mulig å realisere, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan.

Prosjektering av husets planløsning og tilrettelegging av tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i utomhusanlegget avhenger av hvorvidt det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplanen. Derfor har vi i første omgang valgt å søke om dispensasjon for disse forholdene forut for selve byggesøknaden. Endelig utforming av hus/anlegg og byggesøknad vil komme som et resultat av det vedtak kommunen fatter i denne saken.

Tomt

Gnr.24/bnr.110 er den øverste av tomtene i planområdet, og ligger i en vest-vendt skråning. Tomten har et samlet areal på 1011m² (opplyst i matrikkel). Oppgitt areal inkluderer tilleggsdel som tiltakshaver har kjøpt av grunneier.

Eiendommen omfattes av «Reguleringsplan for delar av gnr.24 / bnr.5 og 7, Langeland», og ligger i felt B3 på plankartet. Det har vært byggeaktivitet i området i ca. 8 år, og den aktuelle tomten er en av de siste som nå søkes opparbeidet.

Planområdet preges av modernistisk arkitektur, der materialbruk og tilpasning til terreng står sentralt. Med unntak av et større leilighetsbygg, fremstår både bygnings skala og arkitektonisk uttrykk som ensartet i positiv forstand. Denne strøkskarakteren skal beholdes og videreføres for de tomtene som enda ikke har blitt utviklet.

Opplysninger om tiltaket

Tomtens beskaffenhet legger en del føringer for hvordan boligen er planlagt. Tomten er relativt dyp med stor terrengforskjell mellom tomtens laveste -og høyeste parti. Vi har valgt å knytte garasjen til boligvolumet for å få en kompakt bygningskropp, slik at inngrep bakover i terrenget begrenses. Dermed frigjøres også mer uteareal rundt bygget. Løsningen er i tråd med reguleringsplanen, da det er et ønske at garasje integreres i boligvolumet for flest mulige tilfeller.

Veitilkomst skjer fra rundkjøring i sør-vest, til del av tomten som ligger lavest i terrenget. Topografien i området medvirker til at vi ved foreslått løsning ikke oppfyller krav stilt til tilgjengelig boenhet for hovedboligen. Vi ser at det er en utfordring å få til gode løsninger for dette med utgangspunkt i adkomstsituasjon på tomten, og har derfor valgt å legge

inngang og hovedfunksjoner for boligen i hver sin etasje. Boligen er planlagt løst med to etasjer, hvor garasje, utleieenheter og inngang til hovedbolig er plassert i 1. etasje. Resterende boligfunksjoner (hovedbolig) er løst i husets 2. etasje. Utleieenheter (leilighet og hybelleilighet) er utformet etter «tilgjengelig bolig»-prinsippet, med trinnfri adkomst og tilpasset planløsning.

Areal for tilleggsenhet i husets 1. etasje kommer som et resultat av boligens planløsning og utstrekning i etasjen over. I bakre del av huset er 2. etasje såpass mye større at dette tilsvarer arealet for hybelleiligheten i 1. etasje. Etablering av en ekstra boenhet ble i denne sammenhengen vurdert som en forholdsvis rimelig investering i forhold til alternativt å lå arealet inngå som del av boligen, eller å ikke bygge denne delen av 1. etasje i det hele tatt.

Boligen får de største vindusflatene mot sør og vest, som ivaretar utsikt og gjør boligen lys og luftig. Huset fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for boligens utleieenheter er i hovedsak anlagt på fremsiden og nordsiden av huset. Hovedboligen får privatiserte uterom ved terrasse mot vest (over garasjen) og utearealer på terreng i tilknytning til husets 2. etasje.

Arkitektur/formspråk og materialbruk skal være i tråd med det generelle bygningsmiljøet i området. Siste del av planleggingen for bygning og utearealer som helhet vil bli utført når vedtak for dispensasjonssøknaden foreligger.

Foreløpige arealbetraktninger

Tomten har et areal på 1011m². Tomteutnyttelse BYA = 24% (tomteområde B3) gir mulighet for maks. bebygd areal på tomten tilsvarende BYA = 242,6m². Av reguleringsplanen §4.2, fremgår at parkeringsareal ikke skal inkluderes i tomteutnyttelse/BYA-regnskapet.

Planlagt tiltak har et bebygd areal på BYA=236,8m². Med dette synes krav til maks. tomteutnyttelse gitt av plan, oppfylt.

Det er beregnet 2 stk. biloppstillingsplasser pr. boenhet for tiltaket, totalt 6 plasser. Hovedbolig har 2 plasser i garasje, mens leilighet og hybelleilighet (tot. 4 plasser) er løst som utvendig parkeringsareal. Løsning for dette er vist på vedlagt situasjonsplan.

Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
2. 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.

Det søkes om dispensasjon fra «Reguleringsplan for delar av gnr.24 bnr.5 og 7 – Langeland, §4 pkt.4.1 - Byggeområde for bustader». Reguleringsplanen åpner for at eneboliger i området kan ha inntil én tilleggsenhet. Det søkes herved om tillatelse til etablering av to enheter i tillegg til hovedbolig.

§4 i reguleringsplanen gir overordnet rammeverk for hvordan boligene i området skal planlegges med tanke på antall boenheter, tomteutnyttelse, plassering av bygninger, byggehøyder og krav til biloppstillingsplasser. Intensjonen ved §4 er å hindre nedbygging av tomter, samt ha god kontroll over teknisk infrastruktur (vei/ledningsnett mm.) og skole-/barnehagekapasitet i området. Det er vår vurdering at sum av disse bestemmelsene, selv om man ser bort fra pkt.4.1, er tilstrekkelig verktøy for å ivareta intensjonene ved §4 i reguleringsplanen.

Denne vurderingen er basert på at man ved gitte krav til tomteutnyttelse, vil kunne begrense muligheten for etablering av flere enheter på hver av eneboligtomtene. I praksis medfører dette at kun tomter med en viss størrelse vil kunne ha flere boenheter og samtidig oppfylle disse arealkravene. Planlagt tiltak oppfyller krav stilt til arealregnskap i reguleringsplanen, til tross for at det er lagt opp til 3 boenheter på tomten. På denne måten synes intensjonene ved plankravet som oppfylt. Tiltaket overholder bestemmelser som regulerer plassering av bygning på tomt, samt byggehøyder.

Det er satt krav til antall biloppstillingsplasser i forhold til boligene i området. Selv om utendørs parkeringsareal ikke skal inkluderes i arealregnskapet for tomteutnyttelse, vil det uansett ved hver enkelt byggesak være naturlig å vurdere beskaffenheten ved angitte biloppstillingsplasser. Dersom tilstrekkelig antall p-plasser blir planlagt på tilfredsstillende måte, vil denne delen av reguleringsplanen vurderes som ivaretatt.

Utbyggingsområdet ligger sentralt i forhold til Frekhaug senter (under 1 km), og har kort avstand til Fossemyra Idrettsanlegg og Sagstad Skule. Det er en generell oppfatning at særlig sentralt plasserte, eksisterende boligområder bør fortettes, da dette fører til en bedre og mer fornuftig arealøkonomi. Ulike boligtyper vil kunne være et positivt bidrag til utviklingen av et mer variert boligtilbud for området.

Hensyn til skole-/barnehagekapasitet for området er vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Kapasiteten vurderes ut fra antall boliger det tilrettelegges for i planen, og i forhold til antatt målgruppe (f.eks. barnefamilier, seniorboliger osv.). Ved denne søknad om dispensasjon er det ikke fremskaffet dokumentasjon i forhold til dagens situasjon. Likevel vurderes planlagt tiltak som såpass beskjedent i så henseende, at det får liten eller ingen innvirkning på skole-/barnehagekapasitet i området. Del av tiltaket som utløser krav til søknad om dispensasjon for antall boenheter på eneboligtomt, er planlagt som en ett-roms hybelleilighet med dertil begrenset antall beboere. I denne sammenhengen kan det også nevnes at tiltakshavers barn allerede tilhører Sagstad skolekrets.

Videre mener vi at dispensasjonssøknaden også bør sees i forhold til at det kun er 2-3 ubebygde eneboligtomter igjen i planområdet, i tillegg til aktuell tomt for planlagt tiltak. Hvis man vurderer fare for presedensvirkning av positivt vedtak, vil dette etter vår vurdering derfor ha liten innvirkning på den totale «belastningen» for området. Uansett vil hver byggesak bli behandlet spesielt, slik at forhold som vurderes som lite tilfredsstillende blir behandlet deretter.

Utover fordeler gitt dispensasjon vil ha for tiltakshaver i forhold til leieinntekter, vil vi i denne søknaden vektlegge hensynet til varierte boligtyper for området, og en generell utvikling av eiendomspotensiale for tomter med tilstrekkelig kapasitet med tanke på fornuftig og god arealøkonomi. Nødvendig infrastruktur er allerede tilrettelagt med tilstrekkelig kapasitet, og planlagt tiltak medfører dermed ingen endringer i så måte.

I forhold til økt trafikk, vil del av tiltaket som utløser søknad om dispensasjon kun ha liten eller svært begrenset innvirkning på det totale trafikkbildet. Krav til antall parkeringsplasser løses på egen tomt. Med dette følger også at hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet ikke påvirkes i nevneverdig grad. Vi kan heller ikke se at tiltaket har negativ effekt på miljømessige forhold – hverken i forhold til natur/omgivelser, tomteutnyttelse eller andre påvirkninger på miljøet.

Med dette mener vi å ha gjort rede for bakgrunn for – og forhold omkring dispensasjonssøknaden. Vår vurdering er at planlagt tiltak ikke vil medføre ulemper for området, og at hensyn ved reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi vurderer med dette vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 som oppfylt, og håper på en positiv behandling av søknaden.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 24	Bnr. 110	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune MELAND
	Adresse TORVVEGEN				Postnr. 5918	Poststed FREKHAUG	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	B – 1
		<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Vedlegg nr.
	Redegjørelse i eget vedlegg		B –

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan		<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
	Navn på plan REGULERINGSPLAN FOR DELAR AV GNR.24/BNR.5 og 7, LANGELAND.						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv BOLIGFORMÅL.						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan		%	m ²	%	m ²		
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**		m ²		m ²	m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²	
Grad av utnytting	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTB	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	-	m ²	-	m ²	- m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+	m ²	+	m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+	m ²	+	m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	=	m ²	=	m ²	= m ²	
	Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²		
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		-	m ²	-	m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		-	m ²	-	m ²	
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		=	m ²	=	m ²	
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger		m ²	Boliger	m ²
		Antall bruksenheter annet	Annet		m ²	Annet	m ²
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg					Vedlegg nr. D –	

Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:							
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	
24	110			TORVVEGEN	5918	FREKHAUG	
Eier/fester				Kommune			
ROGER SOLTVEIT				MELAND			

Det varsles herved om

<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B - 1
---	--	---	-----------------------------------	----------------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--	---	--

Navn på plan

REGULERINGSPLAN FOR DELAR AV GNR.24/BNR.5 og 7, LANGELAND

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Søknad om dispensasjon for etablering av 2 boenheter for utleie, i tillegg til hovedbolig (tot. 3 boenheter). Reguleringsplanen åpner for bygging av 1 ekstra boenhet (utleie) i tillegg til hovedbolig på eneboligtomter (tot. 2 boenheter). Det må derfor søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for tiltaket slik det er planlagt.

Vedlegg nr.
Q - 1

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
PÅL-JØRAN CARLSEN	paal.arkbc@gmail.com	40041614	40041614

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
ARK. BØRTVEIT & CARLSEN AS	P.BOKS 12
Postnr. Poststed	E-post
5907 ALVERSUND	paal.arkbc@gmail.com

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 6	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 2	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
ALVERSUND	29.12.2014	
		Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	24	110					MELAND
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	TORWEGEN				5918	FREKHAUG	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
24	109, 112			KJARTAN STORSÆT & LIV MONIKA SAGSTAD STORSÆT			
Adresse				Adresse			
INGEN VEIADRESSE/TORWEGEN 28				TORWEGEN 28			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5918	FREKHAUG	5918	FREKHAUG				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	30/12-14	<i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/12-14	<i>[Signature]</i>		

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
24	111			BJARNE RØBBERSTAD & SISSEL JOHANNE VANGEN			
Adresse				Adresse			
TORWEGEN 37				TORWEGEN 37			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5918	FREKHAUG	5918	FREKHAUG				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	30/12-14	<i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/12-14	<i>[Signature]</i>		

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
24	7			FRANK RUNE DALE			
Adresse				Adresse			
SAGSTADVEGEN 67				SAGSTADVEGEN 67			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5918	FREKHAUG	5918	FREKHAUG				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	30/12-14	<i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/12-14	<i>[Signature]</i>		

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input type="checkbox"/> mottatt varsel			<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket				

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input type="checkbox"/> mottatt varsel			<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. 

Melding	Søkkommunur	SøkkGårdsnu	SøkkBruknu	SøkkFestenu	SøkkSeksjons	Kommunenu	Gårdsnumme	Bruksnumme	Festenumme	Seksjonsnum	Elendommens	Adresse	Elendommen	Elendommen	Navn	Andelt	Teller	Arde	Newer	Eiers	Adresse	C/O	adresse	Eiers	Postnum	Eiers	Poststed	Role	Tekst	Valgt	elendon
	1256	24	110	110	1256	24	110	110	1256	24	110	110	Elendommen har ikke veiadresse		SOLLVEIT ROGER	1		2	DALEMARKA 97		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Valgt elendon			
	1256	24	110	110	1256	24	110	110	1256	24	110	110	Elendommen har ikke veiadresse		TJORE TRUDE	1		2	DALEMARKA 97		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Valgt elendon			
	1256	24	109	109	1256	24	109	109	1256	24	109	109	Elendommen har ikke veiadresse		STORSÆT KJARTAN	1		2	TORVEGEN 28		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Tilgrenset eie			
	1256	24	109	109	1256	24	109	109	1256	24	109	109	Elendommen har ikke veiadresse		STORSÆT LIV MONIKA SASSTAD	1		2	TORVEGEN 28		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Tilgrenset eie			
	1256	24	111	111	1256	24	111	111	1256	24	111	111	Elendommen har ikke veiadresse		ROBBERSTAD BJARNE	1		2	TORVEGEN 37		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Tilgrenset eie			
	1256	24	111	111	1256	24	111	111	1256	24	111	111	Elendommen har ikke veiadresse		VANGEN SISSEL JOHANNE	1		2	TORVEGEN 37		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Tilgrenset eie			
	1256	24	112	112	1256	24	112	112	1256	24	112	112	Torvvegen 28		STORSÆT KJARTAN	1		2	TORVEGEN 28		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Tilgrenset eie			
	1256	24	112	112	1256	24	112	112	1256	24	112	112	Torvvegen 28		STORSÆT LIV MONIKA SASSTAD	1		2	TORVEGEN 28		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Tilgrenset eie			
	1256	24	112	112	1256	24	112	112	1256	24	112	112	Torvvegen 28		DALE FRANK RUNE	1		1	SASSTADVEGEN 67		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER		5918	FREKHAUG	HEMMELSHAVER	Tilgrenset eie			

<edr>svaksstatus starttidspunkt="2014-12-18 21:00:24" sjourdato="2014-12-18" ordreid="2485146" produktid="ED91009111" antalllok="5" antallhistorisk="0" antalltom="0" antallfeil="0"/>



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Carlsen
P.boks 12
5907 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4459 - 14/19631

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
18.12.2014

Referat frå forhåndskonferanse på gbnr 24/110 torsdag 11.12.2014

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Referat frå førehandskonferanse - <gbnr>, <adresse>

Tiltak	Einebustad med leilighet og hybel
Tiltakshavar	Roger Soltveit
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Møtedato	11.12.2014
Til stades i møtet	Ansvarleg søkjar Pål Jøran Carlsen, tiltakshavar Roger Soltveit Frå kommunen: Tore Johan Erstad og Merethe Tvedt

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Planlagt oppført einebustad med leilighet i førsteplan og hybelleilighet for utleige i første plan. Tiltaket er innanfor reguleringsplanen for Langeland med tanke på utnyttingsgrad, møne/gesimshøgde. Det må søkjast dispensasjon frå reguleringsplanen for leilighet nr 2.
---	--

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering
	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering

	<input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland (B3)	
Føremål	Einebustad med mulighet for sekundær husvære	
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:24%... <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: ...9m..... /10m.... <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Nemnd i reguleringsplanen	

Dispensasjon	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input type="checkbox"/> Planar: reguleringsplan for bygging av to sekundær leiligheter</p> <p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«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.»</i></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p> <p>Normalt i kommunen er det høve til å godkjenne sekundærhusvære dersom tomtetilhøva ligg til rette for det, og dersom omsyna i evt. reguleringsføresegner til utnyttingsgrad, parkeringsdekning, gode utomhusareal osv. vert ivareteke.</p> <p>Det er opplyst i reguleringsplanen § 4.1 eit maks antall bustadhus og eit maks antall bustadeiningar i reguleringsplanen. Sekundærhusvære er ikkje medrekna, heller ikkje eksisterande bustadeiningar som vart innlemma i reguleringsplanen.</p> <p>Administrasjonen er i ferd med å ta ein gjennomgang av</p>
--------------	--

	<p>reguleringsføresegnen § 4.1 slik at tal bustadeiningar blir meir tydeleg definert. Søknaden om tiltak på gbnr 24/110 kan handsamast uavhengig av administrasjonen sitt arbeid med reguleringsføresegnene.</p> <p>Søknaden må vurderast i høve til reguleringsføresegnene sine krav til utnytting, parkering osv, evt. også kommuneplanen, og status / kapasitet på teknisk infrastruktur. Dersom det er aktuelt å søkje om to utleieeiningar i tillegg til hovudbustadeininga, må det søkjast om dispensasjon frå reguleringsplanen for ei ekstra buening.</p>
--	---

Sakstype	<input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-1 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-2 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl.. § 20-4
----------	--

Tiltaksklasse SØK	<input 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 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 type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak

Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre. <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan.
Andre merknader:	
	<p>Ansvarleg søkjar viser ei skisse som ikkje oppfyller krav til tilgjengeleg bustad for hovudbustaden. Administrasjonen har ingen merknad på det då alle hovudfunsjonane er lagt til andre etasje, og det er ikkje</p>

heis i bygget. Jmf. TEK 10§ 12-2.

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.

Med helsing

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen Pål-Jøran Carlsen 5907
AS

ALVERSUND