
Fra: Bjarte Buanes
Sendt: 24. februar 2015 13:41
Til: 'KIWI 801 FREKHAUG'
Kopi: Anne-Lise Næs Olsen; Anny Bastesen
Emne: SV: Referat frå førehandskonferanse tilknytt gbnr. 23/135 av 5.2.2015

Hei igjen, og takk for sist.

Ref. din nedenstående e-posthenvendelse av d.d.:

Referatet jeg har sendt deg fra forhåndskonferansen bygger utelukkende på opplysninger som framkom under vårt møte. Under forhåndskonferansen bygget min orientering om planstatus dertil på reguleringskartet som på daværende tidspunkt var – og som pr. i dag er – registrert som gjeldende plankart i vårt offentlige planarkiv. Dette plankartet inneholder altså koter som angir maksimalt tillatt mønehøyde for bl.a. byggeområde S10. I tillegg viste jeg under forhåndskonferansen til planbestemmelse pkt. 3.1.1 («*Maksimum tillete byggehøgde og utnyttingsgrad framgår av plankartet*»).

Jeg har p.t. ikke nærmere kjennskap til prosessen bak kommunens vedtakelse av nevnte områdeplan med tilhørende plankart, og kan derfor verken bekrefte eller avkrefte det du skriver om hvordan de aktuelle kotene ble inntatt i plankartet, herunder om dette er gjort i samsvar med saksbehandlingsreglene i Plan- og bygningsloven eller ei.

De nye opplysningene du har kommet med om planprosessen gir etter mitt syn ikke grunn til å endre foreliggende referatet – ettersom referat kun bygger på hva som på daværende tidspunkt var kjent og hva som ble opplyst under møtet – men jeg vil likevel innta dine merknader som et vedlegg til referatet. I tillegg vil jeg selvsagt viderefremde forholdene du har påpekt til vår plankonsulent for nærmere vurdering.

Dersom du likevel mener det er grunnlag for å revidere referatet som jeg har tilsendt deg, ber jeg om at du kontakter meg snarest. Jeg legger uansett til grunn at vi kommer nærmere inn på spørsmålet om gyldigheten av de aktuelle kotebestemmelsene i planen ved vårt forestående møte.

Ta gjerne kontakt om du har spørsmål eller merknader til ovenstående.

Med venleg helsing

Bjarte Buanes
Juridisk rådgjevar/fagansvarleg for byggjesakar
Telefon: 56 17 10 00
E-post: bjarte.buanes@meland.kommune



Meland kommune
- Eit samfunn for alle -

-----Opprinnelig melding-----

Fra: KIWI 801 FREKHAUG [<mailto:kiwi.frekhaug@kiwi.no>]

Sendt: 24. februar 2015 12:31

Til: Bjarte Buanes

Emne: Sv: Referat frå førehandskonferanse tilknytt gbnr. 23/135 av 5.2.2015

TAKKER FOR REFERAT, MEN SLIK JEG SER DET ER IKKE KONKLUSJONENE RIKTIG I FORHOLD TIL DET JEG SKRIVER UNDER:

VI BARE INFORMERE DEG OM FØLGENDE.

(HAR GRAVD LITT...)

REGULERINGSPLAN ER VEDTATT OG VÆRT UTE TIL HØRING MED ETT PLANKART UTEN(!)KOTEHØYDER. DERMED/DERFOR HAR IKKE VI ELLER LINGJERDE EIENDOM HATT NOEN INNSIGELSER TIL PLANEN, IOM AT INTENSJON I PLAN ER BYGG I OPPTIL 4 HØYDER, OG DET IKKE FREMGIKK AV TEGNINGER.

DETTE BLIR "PÅFØRT" I DESEMBER2014!

(MAIL FRA ANNE LISE OLSEN TIL KONSULENTFIRMA) KOTEHØYDER BLIR ETTER VÅR MENING

"TILFELDIG" PÅFØRT UTEN AT INTENSJONER I PLAN TAS TIL FØLGE.

MULIGENS ETT PLANKART AV MYE ELDRE DATO.

SÅNN VI SER DET, MÅ PÅFØRING AV KOTEHØYDER GJORT AV KONSULENTBYRÅ REVERSERES, OG KONSEKVENNS AV FEIL MÅ RETTES OPP.

HADDE AVTALT MØTE MED ANNE LISE OLSEN OG ORDFØRER IDAG, MEN DESSVERRE VAR HUN BLITT SYK. HÅPER PÅ AVKLARING SNAREST NÅR ALLE ER TILBAKE FRA FERIE OG SYKDOM.

MVH

GISLE SKAUGE

.

Fra: Bjarte Buanes [Bjarte.Buanes@meland.kommune.no]

Sendt: 24. februar 2015 11:39

Til: KIWI 801 FREKHAUG

Emne: Referat frå førehandskonferanse tilknytt gbnr. 23/135 av 5.2.2015

SJEKKLISTE/REFERAT FOR FORHÅNSKONFERANSE I BYGGESAK

Iht. plan- og bygningsloven § 21-1 jf. byggesaksforskriften § 6-1, kan tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene kreve gjennomføring av forhåndskonferanse.

Konferansen har som formål å avklare et tiltaks forutsetninger og rammene for videre saksbehandling. En tidlig dialog kan føre til bedre søknader, og dermed bedre og raskere saksbehandling i byggesaker. Kommunen har i henhold til byggesaksforskriften § 7-1 a frist til å gjennomføre konferansen innen 2 uker fra mottatt anmodning om dette.

Kommunen har ansvar for å innkalle berørte fagmyndigheter eller andre berørte til forhåndskonferansen, eventuelt etter ønske fra tiltakshaver.

Tiltakshaver/ansvarlig søker skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendig for kommunens forberedelse av konferansen.

Kommunens ansvar:

- Rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, lover og forskrifter
- Andre retningslinjer
- Dokumentasjonskrav
- Regler om ansvar og kontroll
- Annet av betydning for saksbehandlingen

Tiltakshavers / ansvarlig søkers ansvar:

- Skisser / tegninger av planlagt tiltak
- Annen dokumentasjon nødvendig for kommunens forberedelse av saken

Sjekklisten på de neste sidene viser hvilke forhold kommunen bør gjennomgå i en forhåndskonferanse. Sjekklisten skal fylles ut og godkjennes av partene. Det fungerer også som referat.

Verken forhåndskonferansen eller referatet gir noen av deltakerne rettigheter i den videre saksbehandling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at protester fra naboer, beboerorganisasjoner eller offentlige myndigheter kan føre til krav om endring av prosjektet.

Kommunens saksnummer:

ArkivsakID 15/217

Møtedato:

5.2.2015

Beskrivelse av tiltak:

Planlagt ombygging og utviding eller riving og gjenoppføring av eksisterende bygning på gbnr. 23/135 i Meland kommune («Kiwi-butikken»)

Deltakere fra tiltakshaver:

B. Hagen Eiendomsselskap AS
v/ Gisle Skauge

Deltakere fra kommunen:

Byggesaksavdelingen v/ Bjarte Buanes

1. EIENDOMMEN OMFATTES AV FØLGENDE PLANER:

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan

Reguleringsplan

Andre planer

Merknader:

Gbnr. 23/135 har ei samla grunnflate på om lag 1700m² og er i arealdelen til gjeldande kommuneplan (KPA) avsett til planformålet «erverv generelt». Eigedomen er i dag utbygd med eit næringslokale som dekkjer tilnærma heile eigedomen.

I gjeldande områdeplan for Frekhaug senter er eigedomen regulert til «sentrumsformål» innanfor byggeområde S10, jf. arealplanID 1256 20100004. Om dette formålet seier planføresegnene m.a. følgjande, jf. § 3.1.1: «Med sentrumsformål meines forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal».

Plankartet til områdeplanen viser vidare at eigedomen kan utbyggjast med ei samla utnytting på inntil 300%-BRA, medan kart og føresegner set ei øvre grense for byggjehøyde på kote maks. +47moh. Avdelingsingeniør Anngunn Gullbrå har dertil opplyst at dagens planerte byggjegrunn ligg på om lag kote +37moh.

2. PÅGÅENDE PLANARBEID:

Det pågår ikke planarbeid på eiendommen / i området

Det pågår følgende planarbeid på eiendommen / i området

Merknader:

I høringsutkast til ny KPA er det ikke foreslått endringer for denne eiendommen m.o.t. arealformål (sentrumsformål).

3. TILTAKET BERØRES AV RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER - RPR:

for planlegging i kyst- og sjøområder i
Oslofjordregionen

for vernede vassdrag

for samordnet areal- og
transportplanlegging

for å styrke barn og unges interesser i
planleggingen

Merknader:

Ved vidare planlegging gjeld følgjande statlege planretningsliner, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 6-2:
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, jf. kgl. res. av 26.09 2014.
Forskrift om Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, jf. FOR-1995-09-20-4146.

4. FØLGENDE SØKNADSSKJEMAER MÅ FYLLES UT:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett, pbl § 20-2

Søknad om tillatelse til tiltak, pbl § 20-1

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Søknad om igangsettingstillatelse (ved totrinns-søknad)

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

Søknad om tillatelse til våtrom i eksisterende bygning

Søknad om ansvarsrett

Vedlegg til søknad om ansvarsrett (når det ikke foreligger sentral godkjenning)

Gjennomføringsplan

Gjenpart av nabovarsel

Rekvisisjon av oppmålingsforretning

Merknader:

I samband med førespurnad om førehandskonferanse har tiltakshavar opplyst følgjande om det planlagde tiltaket, jf. e-post til kommunen dagsett 23.1.2015:

«Har litt planer angående vårt bygg her i Frekhaug Senter. Oppgradering og ombygging av Kiwibyget. Siden jeg ikke er "dreven i gamet" ønsker jeg en forhåndskonferanse med byggteknisk evt planavdeling for å kartlegge mine muligheter i forhold til reguleringsplaner etc.»

Under førehandskonferansen opplyste tiltakshavar at han i utgangspunktet ønsker å oppføre eit kombinert nærings- og bustadbygg over tre etasjar. Han presenterte dertil eit prosjekteringsgrunnlag som legg opp til daglegvarehandel/ forretning i første etasje og til saman 20 bueiningar fordelt på andre og tredje etasje. Dei førebelse teikningane viser at det planlagde tiltaket får ein mønehøgde på om lag 15,9m.

På den føresetnad at dagens byggjegrunn er på om lag kote +37moh., vert det planlagte tiltaket om lag 6m høgare enn kva gjeldande plan opner for. (Etter kva administrasjonen kjenner til ligg det p.t. ikkje føre nærmare berekning av samla utnyttingsgrad som følgje av det planlagde tiltaket.)

På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar, opplyste underteikna sakshandsamar at tiltaket er søknadspliktig med ansvarsrettar, jf. pbl. § 20-1. Etter ei førebels vurdering legg administrasjonen vidare til grunn at tiltaket er i samsvar med gjeldande sentrumsformål, men at planlagd byggjehøgde er i strid

med planen si fastsette byggjehøgde på maks. kote +47moh. og difor avhengig av enten dispensasjon eller planendring.

Ettersom det planlagde tiltaket synast å legge opp til ei betydelig høgare bruksintensitet enn kva som følgjer av rammene for dagens plan– ved at det vert bygd ein etasje meir enn kva som naudsynleg følgjer av fastsett maksimal byggjehøgde – finn administrasjonen etter ei førebels vurdering at det ikkje er lagt til rette for å handsame det planlagde tiltaket gjennom ein søknad om dispensasjon frå planen si fastsette byggjehøgde, men at det i staden bør fremjast et forslag om planendring, eventuelt detaljplan for byggjeområde S10.

Under førehandskonferansen vart det i denne samanheng påpeika at særleg tilhøva til parkeringsdekning og leike- og grøntareal for 20 nye bueiningar truleg bør vurderast og planleggjast i eit noko større og meir heilskapleg perspektiv enn kva som er mogleg gjennom dispensasjonshandsaming. Det vart vidare vist til at gjeldande planføresegnar m.a. inneheld generelle krav til minimum felles uteareal pr. bueining, sjå planføresegn 3.3.5. Alle bueiningar skal i tillegg ha tilgjenge til fellesareal som er skjerma for støy, jf. planføresegn pkt. 1.6.

Med omsyn til parkering følgjer det av planføresegnene at planen sine krav til parkeringsdekning ikkje gjeld for byggjeområde S10. Dette føreset likevel at utbygging av S10 skjer innanfor dei rammar som elles følgjer av områdeplanen.

Ved ei meir omfattande utbygging enn kva gjeldande plan i utgangspunktet legg opp til, bør det difor òg takast omsyn til kva parkeringsbehov som vil gjere seg gjeldande, og korleis dette bør løysast. Også dette er eit omstende som bør avklarast gjennom ein reguleringsprosess, og ikkje gjennom ein isolert dispensasjonshandsaming. Sistnemnde synast òg å følgje av pbl. § 12-1 tredje ledd (tiltak som utløyser krav om område- eller detaljplan).

5. ØVRIG KRAV TIL DOKUMENTASJON:

Følgende dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak

Situasjonsplan 1:1000

Fagmessig utført tegningsmateriale (plan-, snitt- og fasadetegninger)

Ivaretagelse av dokumentasjonskrav i reguleringsplan

Terrengprofiler

Fotodokumentasjon

Ivaretagelse av krav til universell utforming

Grunnundersøkelser

Dokumentasjon i forhold til flomutsatt område

Dokumentasjon i forhold til skredutsatte områder

Støy

Krav om tilknytning til fjernvarme

Krav om uavhengig kontroll av:

Avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse

Dokumentasjon av eiendomsforhold, heftelser og hjemmelsforhold

Dokumentasjon av lovlig atkomst til offentlig veg

Dokumentasjon av tilgang til vann- og avløpsanlegg

Utslippstillatelse fra separat avløpsanlegg

Landskapsvern

Verneklasse i kulturminnevernplan

Skiltplan

Behov for utbyggingsavtale

Dokumentasjon i forhold til andre kommunale vedtekter / retningslinjer

Annen dokumentasjon nødvendig for saksbehandlingen

Uttalelse / samtykke fra:

Arbeidstilsynet

Fylkesmannen i Telemark

Telemark Fylkeskommune

Statens Vegvesen

Jernbaneverket

Havnemyndighet

Landbruksmyndighet

Andre

Andre

Andre

Andre

Merknader:

Om krav til uavhengig kontroll vert det vist til Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 14-2, ettersom krava til slik kontroll dels er avhengig av kva tiltaksklasse dei ulike oppgåvene og fagområda i tiltaket fell inn

under. Det vert uansett stilt krav om uavhengig kontroll av bustadeiningene si lufttettleik og av fuktsikring til våtrom.

Krav til avfallsplan vil vere avhengig av om det er tale om å rive heile eller delar av eksisterande bygning på gbnr. 23/135.

Eventuelle krav til dokumentasjon på privatrettslege rettar tilknytt teknisk infrastruktur vil vere avhengig av korleis dette vert løyst gjennom planlegging eller den etterfølgjande søknaden om byggjeløyve.

Næringsdelen av tiltaket skal godkjennast av Arbeidstilsynet.

I samband med planprosessen må det avklarast om tiltaket krev ytterlegare uttale eller godkjenning frå Statens vegvesen.

6. BEHOV FOR PLANENDRING / DISPENSASJONER:

Tiltaket synes å være i overensstemmelse med overordnet plan

Tiltaket synes å være i overensstemmelse med lov, forskrift og vedtekt, og således ikke avhengig av dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven
Byggeforskrifter
Kommuneplan
Reguleringsplan
Annet regelverk

Merknader:

Om reguleringsendring eller dispensasjon m.o.t. gjeldande byggjehøgde i reguleringsplanen vert det vist til gjennomgangen over.

Den nærmare prosjekteringa av tiltaket vil avklare om det vert naudsynt med ytterlegare reguleringsendring eller dispensasjonar.

7. GJELDENE OFFENTLIGE GODKJENNELSER FOR EIENDOMMEN:

Tidligere gitte tillatelser

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Pålegg / mangler

Merknader:

Etter kva administrasjonen kjenner til er dagens bygning ferdigattestert og godkjent tatt i bruk til daglegvarehandel, men dette er p.t. ikkje undersøkt.

8. ANDRE MERKNADER:

Byggesaksavdelinga rådde til at tiltakshavar kontaktar kommunen si planavdeling for nærmare informasjon og rettleiing om prosess for reguleringsendring eller detaljplan.

9. VIDERE PROSESS:

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven

Antatt saksbehandlingstid etter komplett søknad er mottatt:

Merknader:

Gebyr pålydande kr. 3 000,- for halde førehandskonferanse vert ettersendt, jf. Gebyrregulativ (2015) pkt. 10.1.1.

Etter avtale vert referatet frå førehandskonferansen av 5.2.2015 med dette ettersendt. Dersom tiltakshavar har merknadar til referatet må vedkommande kontakte underteikna sakshandsamar. Dersom kommunen ikkje hører noko innen ei veke, legg administrasjonen dette referatet til grunn som omforent av tiltakshavar og kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra denne gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.v. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Frekhaug, 5.2.2015 Sted, dato

.....

Bjarte Buanes Saksbehandler

.....

Gisle Skauge Tiltakshaver / ansvarlig søker:

.....

This e-mail message may contain confidential or privileged information. If you are not the intended recipient, please delete the message and any attachments and notify the sender by return e-mail. You should not retain, distribute, disclose, or use any of the information in this message.