

<Mottaker>
<Adresse 1>
<Adresse 2>
<Postnr/Sted>

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse <felt>

Referat fra forhåndskonferanse – 9/29

Tiltak	Deling og bustadoppføring i Mongsedalen
Tiltakshaver	Marius Øvretveit
Ansvarlig søker	NHB Bolig Vest, ved Arvid Hindenes og Elisabeth Sleire 913 15 045 /arvid@nhb.no
Møtested	Meland Rådhus
Møte dato/ tid	7.6.17, 13:00-14:00
Til stede	Tiltakshaver og ansvarlig søker Fra kommunen: Tore Johan Erstad og Marianne Sandvik

Søkers orientering om tiltaket	Tiltakshavar orienterte om forslag til tomtedelingsplan (4 tomter) og at man ønsket å bygge boliger på den enkelte tomt etter deling.
---------------------------------------	---

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Hensynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbud <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Annet
Plannavn	Reguleringsplan for Mongsedalen	
Formål	Eksisterende bolig, mulighet for deling og fortetting i samsvar med reguleringsplanen, supplert med kommuneplanens generelle bestemmelser om parkering, uteoppholdsareal mv.	
Planbestemmelser	<input type="checkbox"/> Beregningsregler, jf stadfestet plan <input type="checkbox"/> Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte: 25 %BYA <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøyde: 8 / 9 (begrenset til 1 ½ etasje) <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Pbl § 29-4 (avstand 4 m til naboeiendom) <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.: Ivaretagelse av Steingarder, jf reguleringsplanen	

--	--

Dispensasjon	<p>Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:</p> <p>X Planer: Oppdeling av eiendommen i fire tomter krever ikke dispensasjon fra planen, men det vil riving av Steingard gjøre. Dette vil avhenge av tenesteområde kultur i kommunen og tiltakshaver ble anbefalt å kontakte Eirik Utne, kulturavdelinga for evt forhåndsbefering og avklaring av dette spørsmålet.</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Annet:</p> <p>Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:</p> <p><i>"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."</i></p> <p>Søknad om dispensasjon kan innvilges dersom plan- og bygningsmyndighetene finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt.</p> <p>Avhengig av begrunnet søknad evt etter dialog med tenesteområde kultur i kommunen</p>
---------------------	--

Sakstype	<p>X Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-5</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som behandles etter annet lovverk, jf pbl §§ 20-6–20-8</p> <p>Selve delingen kan gjennomføres uten søknad om ansvarsrett. Kommunen har eget skjema for delingssøknader som fås ved henvendelse til oppmålingsingeniør i kommunen. Her får man også nabovarslingsliste og situasjonskart.</p> <p>De nye eiendommene må sikres rettigheter til vei-, vann- og avløp som kan tinglyses senest ifbm oppmålingsforretning etter Matrikkellova.</p> <p>Boligoppføring på eiendommen må skje i samsvar med reguleringsplanen sine bestemmelser om utnyttingsgrad, parkering mv. Disse ble gjennomgått i møtet. Krav til komplett byggesøknad med ansvarsrett.</p> <p>Ikke behov for tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvei dersom utbygging skjer i samsvar med planen, jf ovenfor.</p>
-----------------	---

Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.
Naboforhold	X Naboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3. X Ved bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, må det innhentes skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom jf pbl § 29-4 a). Dersom samtykke ikke kan innhentes, må det søkes om dispensasjon jf pbl § 19-2. X Bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, vil kunne tillates jf pbl § 29-4 b).
Vann- og avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vann <input type="checkbox"/> Privat vann <input type="checkbox"/> Offentlig avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Overvannssystem <input type="checkbox"/> Terreng Ved privat avløp må det søkes om utslippstillatelse jf forurensningsloven, dersom utslippstillatelse ikke foreligger. Kommunen kan ha egne bestemmelser vedrørende dette. Opplyst at løsning med påkobling til eksisterende privat avløpsanlegg vil kunne godkjennes etter søknad og dokumentasjon for nødvendig kapasitet og evt rettigheter til å gå over annen eiendom. Private vann- og avløpsledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledning må tegnes inn på situasjonskart som vedlegges søknad om søknad om tilknytning til offentlig nett -og ev. utslippssøknad.
Atkomst	X Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon <input type="checkbox"/> Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei, se ovenfor X Atkomst i henhold til reguleringsplan
Visuelle kvaliteter	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 naturgitte omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2. <input type="checkbox"/> Anbefalinger er formidlet, se viktige forhold nedenfor <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpasning i reguleringsbestemmelser Viktige forhold: Opplyst at det trolig kan påregnes disp fra bestemmelsen om maks 1½ etasje. Bolig med sekundærhusvære tillates inntil 70 m² og inntil 1/3 av hovedenhet.

--	--

Universell utforming	Brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløsninger skal ivaretas på en god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretas.
-----------------------------	--

Andre merknader:	<p>Kommunen opplyste at referatet ville bli ettersendt Arvid Hindenes, samt at man ber om tilbakemelding innen 7 virkedager til innholdet av referatet eller dersom noe er blitt uteglemt.</p> <p>Ift saksbehandlingstid opplyses at dispensasjoner normalt tar opp mot 12 uker. Den generelle saksbehandlingstiden i kommunen for søknadspliktige tiltak ligger pt på 6-8 uker dersom det ikke krever dispensasjon.</p>
-------------------------	--

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknad, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad om tillatelse til tiltak når denne innsendes senere.

De fremmøtte parter er enige om referatets innhold.

Sted/dato: Frekhaug, 8.6.2016

Referent: Tore Johan Erstad
