

Referat fra forhåndskonferanse – 9/28, Mjukebakkane/Mongsedalen

Tiltak	Fortetting med til sammen 7 buenheter, på Gbnr 9/28.
Tiltakshaver	Oddbjørn Meland
Ansvarlig søker	Steinar Thunold
Møtested	Meland rådhus
Møte dato/ tid	10.1.2017 kl 10.00
Til stede	Oddbjørn Meland, Steinar Thunold og Jens Bjordal Frå kommunen: Reidun Iden Lædre, Marianne Aadland Sandvik og Merethe Tvedt (referent)

Søkers orientering om tiltaket	<p>Planlagt fortetting av ein bebygd fritidsbustadtomt. Fritidsbustad skal rivast, og tiltakshavar ønsker å fortetta med 3stk tomannsbustader og 1stk einebustad.</p> <p>Eigedommen er i dag på 3276 m², i tillegg har søkjar avtalt å kjøpe eit tillgrensa areal på 450 m². Tilsaman blir byggjetomten 3726 m².</p>
---------------------------------------	---

Planstatus	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" 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 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <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 </td> </tr> </table>	<input checked="" 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
<input checked="" 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/Mjukebakkane Arealdelen til kommuneplanen (KPA).		
Formål	Eigedommen er regulert til fritidsbustad som åpnar for bruksendring til bustad, samt fortetting med ein og tomannsbustad		
Planbestemmelser og naudsynte søknader	<p>Reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane er godkjent i 2001. Gbnr 9/28 ligg i planen som byggjeområde for hytter/bustader, kor det åpnar for at eksisterande hytter kan byggjast om til heilårsbustad, og vidare fortetting av tomteområdet. Søkjar har avtale om kjøp av eit tilgrensa tilleggsareal på 450 m² på sørsida av tomten. Dette arealet ligg i dag som LNF- område.</p> <p>Kommunen informerte om at reguleringsplanen frå 2001 blir supplert med føresegnen i kommuneplanen sin arealdel (KPA) frå 2015, der reguleringsplanen er «taus».</p> <p>Bestemmelser i reguleringsplan: § 5 OMRÅDE FOR EKSISTERANDE HYTTER OG BUSTADER: «På dei</p>		

regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområder med bustader kan fortettast, der dette høver..
 Utnyttingsgraden, inkl. eksisterende bebygd areal, skal ikkje overstiga %BYA =25 %. Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst. Parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeida ved tilretteleggjing av det regulerte området. For øvrig gjeld føresegnen under § 4 også for hytte-/bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt det høver».

§ 4 OMRÅDE FOR NYE BUSTADER B3-B12: «På det regulerte bustadarealet B3-B12, kan det byggjast einebustader med tilhøyrande garasje. Utnyttingsgraden, medrekna garasje, skal maksimalt vere %-BYA=25%. Bustadene kan oppførast i inntil 1 ½ høgde. På tomteareal som høver kan det oppførast vertikaldelte dobbelhusvære eller bustader med hybelhusvære. Kjeller/ underetasje er kun tillatt i skrått terreng. Bustadene og garasjene sin plassering, møneretning og regulert mønehøyde er angitt på reguleringsplanen. Kommunen kan gi løyve til mindre justeringer av byggene sin plassering. I samband med søknad om byggjeløyve skal det framleggast tomteplan som viser bustad og garasje, tilkomstveg, evt. fylling/skjering og trær som skal bevarast».

Reguleringsplanen åpner for fortetting på tomter som høver til det. Planlagt tiltak inneber ei utbygging med tilsaman 7 bueiningar. Antall einingar som kan fortettast utan at det blir stilt krav om endring i plan, blir ei tolking av reguleringsplanen og kapasitet i området. Planen har ikkje oppgitt antall bueiningar, og administrasjonen har konkludert med at planlagt tiltak vil bli møtt med krav om utbetring av bl. a. tilkomstveg/siktforhold. Vidare finn administrasjonen at det under føresetnad av at tiltaket stettar føresegna i reguleringsplan, supplert med føresegnen i KPA når det gjeldt einebustad og tomannsbustad kan skissert utbygging tillatast utan å måtte gå veien om planendring.

Det er ikkje lagt ved detaljert situasjonskart/teikningar for utbygginga. Forhåndskonferanse har tatt utgangspunkt i skisse som illustrerer 3 tomannsbustader og ein einebustad. Søkjar opplyser om at bygga er planlagt i to høgder. Disponibelt areal er opplyst til 3726 m².

--

Eigedommen er matrikkelført som fritidseigedom. Ved riving av hytte og oppføring av nye bustader, må det først søkjast om bruksendring av eigedommen. Det må vidare søkjast om dispensasjon for arealoverføring av tilleggsareal som i dag ligg som LNF, for å kunne nytta det til bustadføre mål. Tiltaka er planlagt bygd over to etasjar, det må søkjast om dispensasjon frå byggehøgde satt i reguleringsplanen.

-For å kunne vurdere bruksendring må rett til veg, vatn og avlaup vera sikra, jf.pbl §§ 27-1, og 27-7. Dette er opplyst til å vera ivaretatt/kunne løysast.

For krav der KPA supplerer reguleringsplanen vert det særskild vist til punkta nedanfor:

- Reguleringsplanen har satt krav om max BYA på 25%. Minste tomtestørrelse på 650 m² for einebustad, og 1000 m² på tomannsbustad er absolutt. Om det er tale om deling eller

	<p>seksjonering av eigedommane, vert det ikkje tillat bygging som seinare vil vera i strid med desse tilhøva. Det vert vist til KPA føresegn 1.6.14.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det skal vera plass til ein garasje og ein biloppstillingsplass pr. bueining. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. (KPA. 1.6.10). • Det vert stilt krav om opparbeiding av sandleikeplass etter KPA føresegn 1.6.12, Tab. 5. <p>Anna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen opplyste om at vi krev ein detaljert utbyggingsplan før vi kan ta endeleg stilling til omsøkt fortetting. Her skal alle mål i forhold til sikt, parkering, snu, byggegrenser osv. vera vist. • Skissert situasjonsplan som innber at tilkomstveg til dei innderste bygga blir avhengig av veg over nabogrunn er uheldig, og kommunen ber om at det blir sett på ei anna løysing. • Det vert stilt krav om utbedring i form av sikt av kjøreveg og avkjørsle/kryss på vestsida av eigedommen. Dette kjem kommunen tilbake til.
--	--

<p>Dispensasjon</p>	<p>Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • For frådelling og bygging på område avsatt til LNF-formål (tilleggsarealet) i KPA. • Frå reguleringsføresegn § 4. Oppføring av bygg på 2 fulle etasjar. Administrasjonen vil ikkje gje ein samla dispensasjon frå etasjehøgdd for alle bygga i eit vedtak. Dispensasjon vert knytt opp til kvart bygg på eigedommen, dette blant anna for å unngå at dispensasjonen utgår før alle bygga er oppført. <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>
----------------------------	---

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2
Tiltaksklasse SØK	<input checked="" 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.
Ansvarsforhold/ kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlige foretak jf pbl § 20-3. Søknaden må innsendes av ansvarlig søker.
Naboforhold	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3. <input checked="" type="checkbox"/> Ved bygging nærare nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høgde, må det innhentast skriftleg samtykke fra eier av naboeiendom jf pbl § 29-4 a). Dersom samtykke ikke kan innhentes, må det søkes om dispensasjon jf pbl § 19-2.
Vann- og avløp	Det er kommunalt vatn i område, men søkjar må innhente avtale om påkopling av private stikkeledninger. Det same gjeldt for avløp. (Kommunen har pr. dags dato berre overtatt slamavskiller i området). Private vann- og avløpsledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledning må tegnes inn på situasjonskart som vedlegges søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett) og ev. utslippssøknad.
Atkomst	<input checked="" type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Behov for utvida bruk av eksisterande avkjørsel til offentlig veg.
Visuelle kvaliteter	Eit kvart tiltak skal prosjekterast 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.
Situasjonsplan / utomhusplan	Krav til ein detaljert situasjonskart over eigedommen og tilleggsarealet, kor det viser at krav satt i reguleringsplan og kommuneplan er ivaretatt. Leikeplass og utbetring av veg på vestsida skal inngå i arealet.

Universell utforming	Føresegnene legg til grunn at brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløyisingar skal ivaretakast på ein god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretakast.
Uttalelse/ godkjenning fra andre myndigheter, jf pbl § 21-5 og SAK 10 § 6-2	Kommunen må sende søknad om dispensasjon frå LNF-formålet til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Sektormynde vil også ha klagerett på eit eventuelt løyve til dispensasjon.

Kommunen gjer merksom på at forhåndskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknader frå naboar, merknadar frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føre til krav om endring av søknad, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent