

---

**Fra:** Merethe Tvedt  
**Sendt:** 8. september 2017 14:22  
**Til:** 'Oddbjoern Meland'  
**Emne:** Utbygging på gbnr 9/28 i Meland kommune  
**Vedlegg:** Referat frå forhåndskonferanse, gbnr 928 (L)(273585).pdf

Hei Oddbjørn Meland,

Det blir vist til dykkar merknader til tidlegare rettleiing frå kommunen i samband med utbygging og fortetting av gbnr 9/28 i Meland kommune.

Saka gjeld planar om relativ omfattande fortetting i eitt eldre reguleringsområde og etter ein reguleringsplan som samanlikna med dagens krav ikkje gir god rettleiing. Administrasjonen har – som ei førebels vurdering (under tvil) – uttalt at reguleringsplanen sannsynlegvis ikkje stenger for fortetting av denne eigedomen. Og vidare at reguleringsplanen, supplert med kommuneplanen sine føresegner, vil kunne gi eit forsvarleg grunnlag for å gjennomføre fortetting utan ny reguleringsplan. Som ein føresetnad for dette har kommunen stilt krav om detaljert utomhusplan som grunnlag for byggetiltaka. Dette er ikkje urimeleg, og det er i samsvar med praksis i kommunen innanfor regulerte område. Vi krev at det blir søkt om felles plan for opparbeiding av utomhusareala i feltet, samt ein byggesøknad for kvart bygg. Kommunen har rett og plikt til å stille desse krava i medhald av pbl kap 20.

Du ber om at krav frå kommunen om å utarbeida ein digital situasjonsplan må formast som eit enkeltvedtak med klagerett. Kommunen viser til referat frå førehandskonferansen av 10.1.2017. Det er ikkje komen inn nokon søknad til behandling, og kommunen har difor ikkje grunnlag for å treffe vedtak i saka. Vidare er ikkje tiltaket gjort tilstrekkeleg greie for. Dialogen med utbyggjar har vore rettleiing i forhold til fortetting av eigedomen.

Det blei opplyst i mail 28.8.2017 at kommunen krev ein digital situasjonsplan, med detaljerte teikningar for utbygginga, noko administrasjonen oppfattar at du meiner er urimelig strengt. Kommunen meiner at ein digital situasjonsplan er den enklaste løysinga for dykk for å få på plass alle detaljane i situasjonskartet for utbygginga. Vi er likevel open for at dette kan leverast som eit papirkart, så lenge det er målbart, konstruert i målestokk og koordinatfesta. Denne metoden er normalt ikkje i bruk lenger og truleg meir kostbar.

Det som no er komen inn er ikkje tilstrekkeleg, eit godt utgangspunkt. Vi ser likevel av kartet at ein ikkje fyller krava til areal for ein bustad og leikeplass. Vi presiserer at administrasjonen har ikkje tatt stilling til om ønska utnytting kan godkjennast.

Kartet som må inn for planlagt utbygging med denne fortettinga, må vise tilsvarande det ein utomhusplan gjer, med:

- Tomtegrenser/Byggegrenser
- Husplassering
- Parkering/garasjar
- Interne vegar med stigningsforhold, sikt, breidde, vegskulder, avkjøring.
- Tilsvarande for tilkomstvegane til eigedomen (langs eigedomen)
- Leikeplassar med opparbeiding
- Vann/avlaup, tilkoplingspunkt, (handtering av overvatn)
- Terrenginngrep/Massehandtering.

Ein må pårekna at det gjennom søknadsbehandlninga vil bli stilt vilkår knytt til rekkjefølgje i forhold til utbygging, opparbeidinga av vegar og fellesområde (leikeplass) ved handsaming av tiltaket.

Som tidlegare nemnd skal tiltaket vera i samsvar med reguleringsplanen. Der reguleringsplanen er taus, må ein supplere med kommuneplanen sine føresegner. Dette er grunnlagt i ei vurdering av plan- og bygningslova sine krav til parkering, leike- og utomhusareal mv (sjå pbl kap 28), som blir vurdert å vere oppfylt dersom ein stettar krava i føresegna til KPA. Dette er i samsvar med kommuneplanen sin intensjon sjå føresegn 1.1. til KPA og praksis i kommunen.

Alternativt kan du søkje om ein reguleringsendring av Reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakane (arealplanid125620010502) for fortetting på gbnr 9/28 med inntil 7 bueiningar. Det vert i den samanheng vist til Plan og bygningslova § 12-1.

Men venleg helsing

Merethe Tvedt  
Byggesakskonsulent  
Meland kommune  
e-post: [merethe.tvedt@meland.kommune.no](mailto:merethe.tvedt@meland.kommune.no)

