

**Referat frå møte om pågåande områderegulering
Dalstø-Mjåtveitstø, 30.10.2019**

Formannskapssalen i Meland kl 09:00

Referent: Marianne Aadland Sandvik, juridisk rådgjevar byggjesak, Meland kommune

Martin W. Kulild, rådmann i Meland kommune	<ul style="list-style-type: none">- Innleia om agenda for møtet. Ønsker open dialog for å lage ein best mogleg plan for området.
Ole Martin Bolset og Merethe Tvedt, rådgjevar planforvaltning i Meland kommune	<ul style="list-style-type: none">- Presentasjon av planen så langt.- Intro om området. Forholdet til KPA, skuletomtanalyse av Opaform og trafikkanalyse av Cowi. Ønsker god medverknad i form av innspel og diskusjon.- Litt om samarbeidsavtalen mellom furefjellet og kommunen. Kommunen si rolle i arbeidet er aktiv og bestemmende både ifht innhald og forslaget som skal fremjast.- Formål med arbeidet: tilrettelegge for høg utnytting med variert busetnad og tilhøyrande infrastruktur. Skule og barnehage.- Forklarte skiljet mellom områdereguleringsplan og detalreguleringsplan.- Viktig for kommunen å avklare hovudstrukturane før ein går på detaljar.- Føringer for planlegginga – nasjonale, KPA, barnetråkk, skulerapport, trafikkanalyse m.m- Vidare arbeid; nødvendig med støyrapport og ønskelig å spikre hovudstrukuren.
Ard arealplan v/Aslaug Sæther	<ul style="list-style-type: none">- Kort om planarbeidet. Privat og offentleg samarbeid. KPA har blanda formål innanfor området - bustad, LNF, grønstruktur, omsynssoner kultur og friluftsliv.- Planprosessen så langt, frå oppstartsmøte 20. juni 2017 til no.- Dette gjer vi no; avklare med kommune endeleg utforming av områdeplan, kva som skal detaljerast i planen og endelig plassering av skule.- Viktige føringer for oppbygging av planen; bl.a landskap, steingjerde, kulturminne m.m.- Utkast til plankart og viktige føringer.- Gang- og sykkelveggar og snarveggar viktig i arbeidet.- Eksempel på illustrasjon for eit delfelt.

	<ul style="list-style-type: none"> - Prosessen vidare. Plan for medverknad.
Gro Borkner, Se Arkitektur AS, på vegne av Mjåtveit terrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Innspel til områdeplan. Fokus på skuletomt, veg og medverknad. - Skulerapport, Opaform. Har sjølv vurdert to alternativ for plassering av skule innanfor området. Vurdert fordelar og ulemper ved alternativa. - La fram skisser over kva dei ser for seg. - Ønsker aktiv medverknad. Gjerne workshops, avklaringer i politisk forankring- og styringsgruppe. - Frode Risnes (Advokatfirmaet Harris) fulgte opp og presiserte viktigheten av at alle grunneigarar vert involert i planprosessen, ikkje berre informert. Ulike interesser og utbyggingsmuligheter må vurderast. - Fredrik Seliussen kommenterte: ønsker møte om involvering, men vil at Meland kommune skal delta. - Frode Risnes: planleggar har plikt til å diskutere med andre grunneigarar. Peiker på at dei må vere bevisst på forholdet. - Aslaus Sæther: har hatt møte med grunneigarar, men einig i at arbeidet kan bli betre.
Fredrik Seliussen, på vegne av Furefjellet AS	<ul style="list-style-type: none"> - Presenterte egne erfaringar om områdeplanlegging. - Informerte om Furefjellet AS som grunneigar og områdeutviklar. Ønsker eit felles verdigrunnlag for området. Mål om «bilfri» skule, ivareta muligheter for friluftaktiviteter, tradisjonell byggeskikk. Gang- og sykkelstiar viktig i planlegginga. Natur- og friluftsliv viktig. - Foreløpig VA-plan - all avrenning mot syd. - Ønsker ikkje å plassere skule og barnehage i lag. - Barneskule – vil tilrettelegge for bilfri tilkomst. - Ønsker eit konseptuelt uttrykk i området. - Miks av bustadar – frå vugge til grav. - Ønsker eit minimum av terrenginnrep – få synlege sprengflater. - Ønsker parkeringskrav for 1 bil per husstand.
Advokat Frode Risnes, Harris Advokatfirma AS, på vegne av Mjåtveit terrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Er einig i at det kan vere fordelar ved eit samarbeid mellom grunneigar slik som Furefjellet AS har lagt opp til. Men presiserer at også andre grunneigarar må bli ivareteke. - Infrastruktur o.l må balanserast mellom alle grunneigar, for eksempel ved avtaler. - Ønsker eit godt samarbeid

Opent for spørsmål og diskusjon:

Magnar Askeland: - Peiker på at avkøyringa til Mjåtveit Næringspark er dårlig i dag. Meiner ein må vurdere å flytte den, og kople utbygging i områdeplanen til den evt. Ein bør også vurdere å knytte trafikken til Drømmehagen inn på vegen til Mjåtveitflaten.

Fredrik Seliussen: kommentar – Cowi skal ha sett på alle muligheter, men meiner forslaget frå Askeland er interessant. Meiner det ikkje er eit alternativ å flytte tilkomst til Drømmehagen, då det er viktig å ivareta gangvegen. ÅDT til barnehagen er i dag liten.

Helge Henanger: kommentar- Har tidlegare vurdert alternativet som Askeland viser til, men viser til at SVV ikkje ønskjer fleire avkøyringar.

Magnar Askeland: Trur dette var fordi SVV ikkje vurderte det som eit alternativ å stenge eksisterande avkøyring til industriområdet.

Thomas Kvalheim representerer Bygghuset utvikling: Avkøyringa til næringsparken var ikkje vurdert i trafikkanalysen. Stiller også spørsmål ved private interesser i området for Furefjellet AS.

Fredrik Seliussen: ja, alle har interesser, i form av å vere eigarar.

Thomas Kvalheim: Vil sette fokus på samarbeidet. Meiner dei ikkje har blitt inkludert og høyrte.

Helge Henanger: Viser til at ein har prøvd å bli einige om utkjøp av eigedomen til Bygghuset.

Stian Gripsgård: Tilbudt pris var dårlegare enn Bygghuset har kjøpt for. Bygghuset har tilbudt utkjøp mot erstatning av anna tomt, som ikkje var aktuelt for Furefjellet.

Frode Risnes: Tilbakemeldingane viser med synlighet at det er behov for gode medverknadsmøte. For eksempel arbeidsmøte der ein kan diskutere ulike løysingar. Kan ein klare å bli einige, så godt som mogleg, om løysingar vil det vere positivt for heile planprosessen.

Helge Henanger: Viser til skulerapport frå Opaform og frå tidlegare møte med kommunen ifht at ein skal finne beste plassering for skule, og lurar på om det framleis gjeld. Meiner ein har jobbe lenge med å finne tilkomstvegar som tilfredsstillar stigingskrav, og at det ikkje er mange alternativ som kan

oppfylle dette.

Anny Bastesen, sektorsjef teknisk i Meland kommune: Viser til at planlegging av interne vegar fleire år før skulerapport og trafikkanalyse er uheldig og negativt for prosessen vidare.

Overordna føringar må leggest til grunn for arbeidet.

Interne konflikter må ryddast opp i. Vi skal finne dei beste løysingane for området.

Workshop kan vere eit godt utg.pkt for samarbeidet.

Frode Risnes: Må tenke på gjennomføring av planen allereie no. Då må ein ha felles mål for grunneigarne, slik at ein kan få eit godt resultat for alle. Dei beste løysingane må vere avgjerande. Får ein ikkje til ei balansert fordeling kan ein løyse dette med avtalar.

Helge Henanger: Furefjellet AS forhandlar no for å sikre gjennomføring av planen.

Frode Risnes: Fordeling av areal er avgjerande i plan på noverande stadium.

Leiv Jan Fosse: Sa litt om historikken for sin eigedom i høve tilkomst.

Frode Risnes: Meiner grunneigarane må ha møte og jobbe for felles mål. Tar på seg å invitere til eit slikt møte. Ønsker medverknad frå kommunen, men først på eit seinare tidspunkt.

Gro Borkner: Ønsker å få tilsendt utkast til plankart slik det er i dag.

MeretheTvedt: alle får tilsendt referat og pp-presentasjonane.

Anny Bastesen: Avslutta med å presisere viktigheten av at grunneigarar må bli einige og prøve å finne gode løysingar før ein presenterer vidare arbeid for kommunen. Planen må kunne gjennomførast.

Vidare framdrift:

Meland kommune takkar for eit konstruktivt medverknadsmøte.

I møtet kom det fram fleire private forhold som ikkje er avklart. Det var einighet i forsamlinga om at neste steg vil vere eit innleiande møte for grunneigarane seg i mellom for å avklare private forhold før vi går vidare med planen. Frode Risnes frå advokatfirmaet Harris tok initiativ til å kalle inn til dette møtet.

Kommunen vil ikkje vere til stades i møtet, men ønskjer å få oversendt referat på punkta som har innverknad for det vidare planarbeidet.

Kommunen vil ta ut grunneigarliste for området, og oversende dette til Frode Risnes. Kommunen ser at innkallingslista til dette møtet bør diskuterast med plankonsulent i Ard Arealplan.

I påvente på avklaringar frå dette møtet og uavklarte private forhold, avventar kommunen ytterlegare vurderingar knytt til planarbeidet.

Med vennleg helsing

Merethe Tvedt

Rådgiver planforvaltning

Meland kommune