

Magnar Tysseland
magnar@tyark.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse <felt>

Referat fra forhåndskonferanse – gbnr. 22/190 og 22/77 – Mjåtveitmarka – B5

Tiltak	Forhåndskonferanse for planlagt bustadbygging på område B5, regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka.
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	
Møtested	Frekhaug
Møte dato/ tid	Tirsdag 29.5.2018
Til stede	Andre Hitland og Roald Helsvik frå Hitland. Joanna Stefanowicz og Magnar Tysseland frå Tysseland Arkitektur AS. Tore Johan Erstad og Marianne Sandvik frå Meland kommune.

Søkers orientering om tiltaket	Gjennomgang av situasjonskart som viser utomhusarealet og plassering av bygningar på eigedomen, medrekna leikeplassar, interne vegar og handtering av boss.
---------------------------------------	---

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 Mjåtveitmarka	
Formål	Bustadbygging, konsentrert småhusbebyggelse	
Planbestemmelser	<input type="checkbox"/> Beregningsregler, jf stadfestet plan <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte: 50% BRA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøyde: 10 m <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: vist på plankartet	

	<input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: / <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: / <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.: - Krav til uteoppholdsarealet som vist til i planføresegn § 1.5, medrekna kvalitetskrav (§ 1.5.1) og leikeplass med gode kvalitetar maks 50m frå bustaden (§1.5.2). - Minste uteoppholdsareal til felles og privat bruk (MUA) skal vere 100 m ² pr bueining. Av dette uteareal med kvalitetskrav etter § 1.5.1 for minimum 50 m ² pr. bueining, fordelt på minimum 25 m ² privat areal og 25 m ² fellesareal.

Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Orientering om energipolitisk handlingsplan
-------------------------------------	--

Utbyggingsavtaler	<input checked="" type="checkbox"/> Det foreligger utbyggingsavtaler for det aktuelle området
--------------------------	---

Dispensasjon	Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra: <input checked="" type="checkbox"/> Planer: Planlagte bygg vil krevje dispensasjon frå kravet om privat uteareal på minimum 25 m ² for kvar bueining. Kravet til minimum 100 m ² uteareal pr bueining vil vere oppfylt. <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Annet: Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd: <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 ulemperne"</i>
---------------------	--

	<p><i>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	<p><input checked="" type="checkbox"/> 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>
Tiltaksklasse SØK	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.</p>

Ansvarsforhold/ kontroll	<p><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.</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2, men det stilles ikke krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver kan om ønskelig påta seg alt ansvar selv jf pbl § 20-4.</p> <p><input type="checkbox"/> Det stilles krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Følgende ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>						
Naboforhold	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, vil kunne tillates jf pbl § 29-4 b).</p>						
Vann- og avløp	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vann</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vann</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvannssystem</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Ved privat avløp må det søkes om utslippstillatelse jf forurensningsloven, dersom utslippstillatelse ikke foreligger. Kommunen kan ha egne bestemmelser vedrørende dette. Ved privat vannforsyning må tilfredsstillende vannmengde og vannkvalitet dokumenteres.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vann	<input type="checkbox"/> Privat vann	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvannssystem	<input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vann	<input type="checkbox"/> Privat vann						
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvannssystem	<input type="checkbox"/> Terreng						
Atkomst	<p><input type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Atkomst i henhold til reguleringsplan</p>						
Visuelle kvaliteter	<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Anbefalinger er formidlet, se viktige forhold nedenfor</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpasning i reguleringsbestemmelser</p> <p>Kommunen si foreløpige vurdering er at dei planlagte bygningane vil vere tilpassa eksisterande bygningar i Mjåtveitmarka, med tanke på estetikk.</p>						

<p>Situasjonsplan / utomhusplan</p>	<p>Parkering, avfallscontainere, ev. beplantning, lyssetting, reklameskilt, frisksikter, lekeplasser m.v.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Orientering om kommunens veileder for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i bestemmelser:</p> <p>-Planføresegn § 1.1.1 set krav til innhaldet på ein situasjonsplan.</p> <p>-Det må i dette tilfellet søkjast om opparbeiding av utomhusarealet særskilt, medrekna plassering av veg, vatn, avlaup, leikeplassar og løysing for handtering av boss.</p>
<p>Universell utforming</p>	<p>Bestemmelsene legger til grunn at brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløsninger skal ivaretas på en god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretas.</p> <p>Planføresegn § 1.1.5 set krav til at minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrandde uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst skal vera brukbare for orienterings- og rørslehemma.</p>
<p>Andre forhold (avstand til veg, VA-ledninger og høyspent, grunn og miljøforhold, radon, ras, flom, støy, overvann, trafikkforhold, SPB (tidligere RPR), verneinteresser, heftelser, utvalgte naturtyper osv.)</p>	<p>Kommunen orienterte om at det går ein sidebakk til Mjåtveitselva over eigeidomen.</p> <p>Må vurdere alternativ for å hindre avgrenning til bekken under byggjearbeida og for best mulig ivaretaking av bekken.</p> <p>Kommunen ber søkjar om å henvende seg til NVE og Fylkesmannen i Hordaland for ei vurdering av moglege løysingar før det vert søkt om løyve til opparbeiding av utomhusarealet.</p> <p>I tillegg vil kommunen sende søknaden på høyring til dei nemnde styresmaktene.</p>
<p>Uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2</p>	<p><input type="checkbox"/> Arbeidsmiljømyndighet - Arbeidstilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Bergverksmyndighet</p> <p><input type="checkbox"/> Brannvernmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Fylkesmannen</p> <p><input type="checkbox"/> Friluftsmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kystverket</p> <p><input type="checkbox"/> Helsemyndighet - Kommunens helsetjeneste</p> <p><input type="checkbox"/> Helsemyndighet - Mattilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Jordlovsmyndighet - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Kirkelig myndighet</p> <p><input type="checkbox"/> Luftfartsmyndighet - Avinor</p> <p><input type="checkbox"/> Nettselskapet</p> <p><input type="checkbox"/> Regional vernemyndighet - Fylkeskommunen</p> <p><input type="checkbox"/> Regional vernemyndighet - Fylkesmannen</p>

	<input type="checkbox"/> Rådet for funksjonshemmede <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input type="checkbox"/> Vegmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Vegmyndighet - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Annet Søker kan selv forelegge saken for andre myndigheter.
Det er gitt informasjon om	<input type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsforutsetninger <input type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon <input type="checkbox"/> Kommunens informasjon på internett <input type="checkbox"/> At søknaden anbefales sendt inn elektronisk via ByggSøk
Eventuelt / uavklarte forhold	Kommunen ba søkjar om å henvende seg til NGIR i høve renovasjonsløyising på eigedomem. Vidare gjorde kommunen søkjar merksam på at massehandtering skal skje på den omsøkte eigedomem. Viss ein får overskuddsmassar som ein ikkje får handtert på staden må ein kontakte kommunen v/landbruk og byggjesak for å avklare eventuell plassering andre stadar.

Det gjerres 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:

Tiltakshaver: _____

Ansvarlig søker: _____

Saksbehandler: _____