

---

**Fra:** Frederic Bull-Tornøe [<mailto:frederic@opus.no>]  
**Sendt:** 15. oktober 2018 11:15  
**Til:** Ingrid Raniseth  
**Kopi:** Merethe Tvedt  
**Emne:** RE: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei,

Beklager sen tilbakemelding på denne.  
Se kommentarer i blå skrift under merknader under samt oppdatert vedlegg.



Med vennlig hilsen  
**Frederic Bull-Tornøe**  
Planlegger | Ingeniør  
99 24 01 38  
[www.opus.no](http://www.opus.no)



---

**From:** Ingrid Raniseth <[ingrid.raniseth@meland.kommune.no](mailto:ingrid.raniseth@meland.kommune.no)>  
**Sent:** 10. september 2018 07:47  
**To:** Frederic Bull-Tornøe <[frederic@opus.no](mailto:frederic@opus.no)>  
**Cc:** Merethe Tvedt <[Merethe.Tvedt@meland.kommune.no](mailto:Merethe.Tvedt@meland.kommune.no)>  
**Subject:** Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei!

Viser til planforslag mottatt 17.08.2018. Vi har ein del merknader/kommentarar til planforslaget som vi ønskjer vert retta opp før saka vert tatt opp til vidare behandling. Vi ber om at dokumentet vert sendt i retur med kommentar på om merknad er tatt til følgje.

#### Planskildring

- PlanId manglar på framsida, 1256 2015 0003
  - *Justert.*
- 1. Rette opp i innhaldsliste; Bokmerke ikkje definert
  - *Oppdatert innhaldsliste*
- 2. Nøkkelopplysningar: status i reguleringsplan oppdateres
  - *Oppdatert*
- 6.2 Formulering «mindre naturprega», manglar komma?
  - *Justert.*
- Figur 5: sette inn figur som syner endra planavgrensing
  - *Figur syner planområdet ved oppstart. Supplert tekst i bildeteksten for utviding nord og sør.*

- Figur 9, 10 og 11: Endre til B7 i bildetekst
  - *Justert*
- Figur 13: Feil område er ringa inn, og med korrekt markering vil deler av området ligge i gul støysone
  - *Justert. Veg og grøntareal vil komme på gul støysone. Styøsonen vil følge omtrentlig byggegrense. Grå veg i støykart er ikke gangvegen i planområdet, men en intern veg. Se nabogarasje som referansepunkt.*
- S. 24, Beredskapstiltak i ROS, ikkje tilstrekkeleg utfylt
  - *Usikker på hva som menes med at tabellen på s 24 ikke anses å være tilstrekkelig utfylt. Denne tabellen angir dagens situasjon, og ved dagens situasjon er det ikke fastboende i planområdet, dermed vurderes ikke beredskapstiltak å være aktuelt. Er det noe konkret som ligger til grunn for kommentaren, som man ikke har fått med i analysen, eller er det selve vurderingen etter akseptkriteriene man ønsker (rød/gul/grønn farge)? Om det er noe som skal endres, antar vi at det også gjelder for tabellen på s 35 (som er den planlagte situasjonen), selv om det ikke nevnes i tilbakemeldingen?*
- 8.5 Etter møte med SVV om anleggsavkjørsel vart det anbefalt at handtering av masser og skissering av utkøyring av massane vart omtalt i planomtalen. Ber om at dette vert gjort.
  - *Se 8.8. Før IG skal det godkjennast plan for handteringa.*
- 8.5 Under Gang- og sykkelveg: rette f\_SGGx
  - *Justert*
- 8.8 Sette inn eige punkt for massehandtering
  - *Før IG skal det godkjennast plan for handteringa av massar til godkjent fyllplass.*
- 9.6 ... Steinmur sår går... Endre til som.
  - *Justert*
- 9.7 Siste setning 1. ledd, endre til: , og vil derfor ikkje skilje seg ut frå omgjevnadane
  - *Justert*
- 10 Merknader og dato for utvida varsel må takast med
  - *Dato og merknader lagt til.*

## Plankart

- Basiskartet skal ikkje vere eldre enn 6 mnd. Gjeld og for illustrasjonsplan
  - *På grunn av lang prosess for reguleringsplan er det ikke hensiktsmessig å oppdatere grunnkart ofte, dette gjelder spesielt før 1. gangs innlevering. Flott om vi får mottatt grunnkart av kommunen dersom det er behov for dette før offentlig høring.*
- Nord-pil manglar
  - *Satt inn.*
- Vassmerke med «Planforslag» påføres
  - *Satt inn.*

- Eksisterande bustader på nordre og austre del av kartet er ikkje teikna inn i basiskartet
  - *Dette skal være i kart nå.*
- Skal alle bustader i BKS1 og 2 bruke den regulerte avkjørselen? Viss ikkje må ein regulere med avkjørselspil
  - *Ja, BKS1 og BKS2 bruker f\_SV2 som avkjørsel. Hver parkering har direkte avkjøring fra f\_SV2, det er da misvisende med felles avkjørsel spil fra felta.*
- Avkjørselspil til BKS2 og 3 manglar
  - *Det er avkjørsel fra parkering direkte til felt 1–3. Avkjørsel spil er misvisende og overflødig som nevnt over, da også arealet til parkering settes i prosjekteringen.*
- Avkjørselen til Rosslandsvegen som skal stenges må markeras i plankart med kode 1241
  - *Satt inn i kart og tegnforklaring*
- Friområde kan reguleras til offentlege areal
  - *Dette er private eiendommer, vil kommunen ekspropriere?*
- Daa påføres dei ulike areala
  - *Satt inn areal for bebyggelse og anlegg.*
- Areal avsett til avfall manglar. Dette krev vi at er teikna før planen vert lagt til ettersyn, slik at NGIR kan kome med uttale. Kommunen ser for seg at tømme punkt for buss blir lagt ved inngangen til planområde.
  - *Vi har bedt NGIR komme med sin anbefaling, ved enten;
 
    - *Bussløsning vises i utenomhusplan og løses i boligfeltene, enten BKS1 eller BKS2, og bussbil benytter kryss eller snuhammer på området.*
    - *Nytt areal legges ved kryss Tjørnavegen og ny veg. (o\_SKV/f\_SKV1), på østsiden av veggen på GF5. Bussbil legger seg da ved feltet ved nordgående kjøreretning og plukker opp avfallet.**
  - *Vi samkjører med dem og oppdaterer dette fortløpende.*
- Byggegrense langs fylkesvegen må teiknas inn jf. merknad frå SVV
  - *Dette er teikna inn i formåla, med målelinje frå veg.*
- Eigedomsgrenser som skal opphevas må teiknas inn med sosikode 1204
  - *Satt inn i kart og teiknforklaring.*

## Føresegner

Generelt: Nasjonal mal for reguleringsplanføresegner må brukas: [Maler](#). Føresegnene skal i hovudsak følgje kommuneplanens arealdel

- 1.1 Omtale om planens hensikt manglar, sjå mal
  - *Mal oppdatert og omtale lagt inn.*
- 1.1.1 Målestokk, sykkelparkering taes som punkt som skal visas utomhusplan
  - *(2.1.1) Lagt inn*
- 1.6 «Inntil 1 m» må slettast. Dette må vurderas ved endring av plan.

- *(2.6) bestemmelsen lettar arbeidet med en mindre endring gjennom søknad om tillating til tiltak. Ein unngår da dispensasjonssøknad eller mindre endringar av reguleringsplan. Dette gir en liten fleksibilitet ved behov og en unngår mykje arbeid ved endringar innanfor 1 m.*
- 1.9 Areal til bosshandtering må reguleras i tråd med anbefaling frå NGIR. Vi ber dykk ta kontakt med dei for avklaring
  - *Vi er i dialog med NGIR. Justerer bosshandteringa fortløpande saman med NGIR.*
- 1.10 Føresegn om at det for bustader som vert planlagt i gul støysone skal det utarbeidas ei støyfagleg utgreiing jf. T-1442/2012 taes inn her
  - *(2.10) Lagt inn føresegn for T-1442. Det ser ut som T-1442/2012 er utdatert.*
- § 2 Utfyllande planar og dokumentasjon
  - Illustrasjonsplan, utomhusplan, VA-plan, Plan for massehandtering, Overvatn mm bør samlas under dette punktet.
    - *Illustrasjonsplan og VA plan er kun aktuelt for reguleringsplan. Plan for massehandtering og utomhusplan er sikra av rekkjefølgekrav (2.1)*
- 3.1 Rekkjefølgekrav:
  - Det må stilles rekkjefølgekrav til opparbeiding av ny avkjørsel til gbnr 22/93.
  - Det må stilles krav til oppføring av rekkverk mot fylkesvegen når ein sanerer avkjørselen.
  - Det må stilles krav til opparbeiding av avfallsløysing. Denne må vere regulert med eigen sosi-kode og må vere opparbeida før bruksløyve.
  - Rekkjefølgekrav om opparbeiding av tilkomst f\_SV3 til BFS manglar
  - o\_SKV er breiare enn i gjeldande plan for Mjåtveitmarka. Kven skal opparbeide denne og når?

Kommunen ber utbyggjar sikre gjennomføring av planen for dei ulike delfelta med rekkjefølgjekrav knytt til mellombelsbruksløyve/ferdigattest for bygga ved at ferdigstilling av m.a. felles areal, veg, VA, boss er ferdig opparbeid/ferdigstilt før mellombels bruksløyve/ferdigattest blir gitt.  
(Døme: f\_SV1 skal vera opparbeid/ferdigstilt før bruksløyve til BKS\*\*\* blir gitt).

  - *(7.2) Rekkjefølgekrav lagt inn føresegn*
  - *O\_SKV er tilpasset regulert tilgrensede veg, samt dagens situasjon. Den har dermed mindre avvik frå gjeldande plan men ikkje behov for krav om opparbeiding.*
- 5.1.1 BKS Ein må gjere tydelegare kva som skal byggjast her. Blokkbusetnad er definert ved 4 etasjar eller meir, det høver ikkje med regulert byggehøgde, sosikode eller omkringliggjande bustadmiljø her. Ein må ytterlegare definere kva busetnad som er tenkt og følgje begrep/definisjon gitt i veilederen [Grad av utnytting](#).

- *(3.1.1) Lågblokk er definert som bygning med fire eller flere boenheter med inntil fire etasjer, som høver med byggehøgde, sosikode og omkringliggjande bustadmiljø.*
- *Formål med bestemmelse begrenser utnyttelse samt byggehøyde. Endelig bygg settes i byggesak og godkjennes av kommunen.*
- 5.1.8 Krav til parkering må følge KPA tab 1.6.9. Dvs min 1.5 plasser for BKS1–3 der min 5% er utforma og reservert til rørslehemma og det er krav til sykkelparkering.
  - *Parkeringsdekning er gitt som fleksibilitet (1–2 etter behov i området). 1,5 gir en usikkerhet etter fordeling til bustader.*
  - *Vi kan legge til en 2 parkeringer reservert for rørslehemma, som utgjør 5% av eventuelt 38 parkeringer.(?)*
- 5.2.4 For BKS er minimumskravet 2 plasser + utleigedel krev 2 plasser.
  - *Regner med det er meint BFS her. Vi ser det ikkje hensiktsmessig å fastsette minimum 4 parkeringsplassar for en bustad. Dette bør være en fleksibilitet i forhold til behov i samsvar med området denne bustaden ligg.*
- 5.3. Krav til MUA må følge KPA 1.6.13, Eks tomannsbustad set krav til min 200 privat MUA. Vis til KPA i føresegna. Min 50 m2 som ligg til grunn no er ikkje tilstrekkeleg i områder for eine/tomannsbustader over 60 m2.
  - *(3.3.2) Lagt til 200 m2 for BFS i sin helhet. Det er ikkje hensiktsmessig med 200+200, totalt 400m2 uteareal for en bustad.*
- 5.5 Jf. KPA tab 1.6.12 er det krav til både sandleikeplass og nærleikeplass, totalt min 650 m2.
  - *(3.5) Sandleikeplass og nærleikeplass løysast i f\_BLK. (Formål = 1086m2 tilgjengeleg)*
- Anna:
  - Kulturminne: steingarden er tenkt bevart jf. omtalen, det må forankras i føresegnene.
    - *Det er beskrive at denne skal ivaretakast dersom mogleg. Dette er ikkje registrert kulturminne i planområdet, eller vist til krav i kulturminnerapporten frå Meland kommune at desse skal ivaretakast. Grunnet usikkerheten med dette vil vi ikke føre inn i føresegner.*
  - Ønskjer at føresegn «Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere til stades før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader» vert tatt inn
    - *Satt inn i 7.1 «Kapasitet på skule/barnehage må klargjerast før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader.»*

- Ønskjer at føresegn *Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det eit føremon at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbygger og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg vert tatt inn.*
  - *Satt inn i 7.1. Dette må avklarast i prosjekteringen.*
- Ønskjer at føresegn 1.6.10 frå KPA vert tatt inn: *Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.*
  - *Dette er ikkje mogleg slik rekkjehusa er lagt opp til, der både grunn og veg er felles. Det er ingen gjennomkjøring i området, og ikkje nødvendig med snuplass på egen grunn, men lett manøvrering på veg. Tolker denne føresegna er retta mot hovedsakelig eneboliger.*
- Føresegn jf. møte med SVV om at mellombels anleggsavkjørsel skal behandlas i eigen søknad til vegmynde må taes inn
  - *Satt inn som rekkefølgekrav i 7.1*
- Finn ikkje føresegn som sei noko om sanering av avkjørsel frå FV. 564 til 22/93
  - *Se 4.5.2 og 7.2*
- Det må stilles krav til veglys langs f\_SV1, f\_SV2 og f\_SVT3
  - *Satt inn i 4.2.3*

Anna:

- **Manglande plandokument:** VA-rammeplan, lengde- og tverrprofil av veg, massebalanse, snitteikningar, sol-skugge studiar
  - *Vedlegger VA-rammeplan, Lengde - og tverrprofil, masseballanse, snitteikningar og sol-skugge studiar.*
  - *Masseballanse viser en omtrentlig likevekt for veg og grunnarbeid. Dette skal utbedres i prosjekteringen, da er flere faktorer som speler inn i endelig volum for masse, der korrigeringsfaktor og utbygging kan være utslagsgivende.*
- Både etablering av veg og grunnarbeid på tomtane krev sprenging og vil generere mykje massar. Det må til planforlaget liggje vegteikningar og massebalanse som sei noko om kor mykje massar som må ut av området. Om det vert mykje masser som skal ut av området, og SVV ikkje godkjenner mellombels avkjørsel må det settast krav i føresegnene og beskrivast i planomtalen korleis utkjøring av massar skal handteras mtp at omsyn til eksisterande bustader, tid på døgnet mm.
  - *Plan for massehåndtering skal sikras før igangsettingstillatelse j.f. 7.1. SVV har stiller seg førebels positive til mellombels avkjørsel. Mulighet for eventuell avkjørsel til f\_SV1 eller SVV, må avgjerdas i prosjekteringa med vegmynde.*
- Når daa er gitt på bustadareala vil vi kome attende med anbefaling om ein skal nytte %BRA eller %BYA i plankart/føresegner.
  - *OK, formålsareal satt i plan.*
- Når det vart varsla oppstart og endring av plangrense; kva avis vart det varsla i?
  - *Det vert varsla oppstart 16.02.17, og varsla i avisa BT.*
  - *Endring av plangrense vert varsla 31.05.18, og sendt til direkte berørte som avtalt i møte med SVV.*

Helsing

Ingrid Raniseth

Konsulent private planar

Tlf: 56171173

E-post: [ingrid.raniseth@meland.kommune.no](mailto:ingrid.raniseth@meland.kommune.no)



**Meland kommune**  
*- Eit samfunn for alle -*