

**Referat frå møte om pågåande områderegulering
Dalstø-Mjåtveitstø, 28.11.2018**

Formannskapssalen i Meland kl 18:00

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

Anny Bastesen -sektorsjef teknisk i Meland kommune	<ul style="list-style-type: none">- Opna møtet med ei innleiing om bakgrunn og formål med møtet, og orienterte om dagsorden.- B8 og B9 er satt av til utbyggingsområde i kommuneplanen sin arealdel (KPA), med plankrav.- Ønske frå grunneigarar om å utarbeide ein områdeplan. Fordi kommunen ikkje har ressurser til å planleggje sjølv no, gjekk ein inn på ein avtale om offentleg-privat samarbeid.- Kommunen skal ta seg av det overordna og sørge for at det vert ivareteke, og overordna føringar som er viktige for kommunen å få inn i planen er infrastruktur, både teknisk og sosial.- På grunn av gjensidig avhengighet innanfor planområdet, og med tilgrensande område, er det viktig med medvirkning og ein open dialog for å komme i mål.- Kommunen har allereie delteke i prosjekt om barnetråkk, ved skuleanalyse, i ungdomsråd og ved vurdering av bl.a grønnstruktur.
Kristin Nåmdal – samfunnsplanleggjar i Meland kommune	<ul style="list-style-type: none">- Orienterte om prosessen til no. Kommunestyret bestilte vurdering av beste plassering av ny barneskule Dalstø-Frekhaug med kapasitet for 400 elevar. Det er brukt eksterne konsulenter for å gjennomføre analyse av moglege plasseringar.- I analysen kartla ein området ut ifrå topografi, sol/vind, støy, kulturminne m.m. Området vart delt inn i 5 soner, alternativ A-E, som vart vurdert ut ifrå same kriterie.- Alternativ C og E vart teke med i vidare vurdering. Tilkomst, topografi m.m vart nærare vurdert.- Konklusjon: alternativ C står fram som det beste alternativet. Dette er politisk forankra i formannskapet.
Ard arealplan v/Aslaug Sæther	<ul style="list-style-type: none">- Jobber med områdeplanen for Dalstø-Mjåtveit.- Planarbeidet er eit offentleg-privat samarbeid.- I KPA er området satt av til framtidig bustad, med krav om regulering. Grønnstruktur/LNF og kyststi langs sjø. Variert bustadstruktur er tenkt, med einebustad,

	<p>konsentrerte småhus og blokker. I tillegg barnehage og skule.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilkomst: Dalstø og Mjåtveit. - Oppstartsmøte i juni 2017. - Vedtak om oppstart 20.9.2017. - Varsla oppstart 24.10.2017. Det kom inn tjue merknadar. - Utarbeida rapport om kulturminne og naturmangfald, barnetråkk ved Sagstad skule i mai 2018. - Planområdet vart endra i sommar då fylkesvegen/tilkomsten må utvidast. Det kom 11 merknadar til endring av plangrensa. - Skuleplassering er vurdert, og plassering innanfor alternativ C vart vedteke av formannskapet i august 2018. - Fortalte om gjeldande KPA og gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet. - Jobber med no: - medvirkning. Har laga medvirkningsplan, men har utsatt prosessen i påvente av vedtak om plassering av skulen. - Det vert lagt til rette for detaljregulering for enkelte område i områdeplanen. - VA-rammeplan. - Tilkomst. - Vidare vurdering av plassering av skule, konsekvensutgreiing av areal utanfor bustadareal i KPA. - Infomøte for ålmenta, innleveringsmøte med kommunen, innlevering av områdeplan til 1. gangs behandling (alt planlagt i perioden januar-mars 2019). - Har gjennomført og skal gjennomføre barnetråkk, ungdomsworkshop, vurdering av turgruppa «ganglaje», eigne møter, informasjonsmøte, open kontordag og offentleg ettersyn av planen. - Oppbygging av planen: Vegsystem gom løyser ut bustadareal B8 og B9 i kpa, gangvegnett, avgrensa areal som skal detaljregulerast. Viktige føringar: landskapet, høgder, bekker, steingjerde, kopling mot gardstun på Mjåtveitstøi, ivareta viktige grøne areal for rekreasjon, ivareta kulturminne. - Viste eksisterande køyrevegar og gangvegar, samt forslag til framtidige vegar, på kart.
<p>Se Arkitektur AS v/Gro Borkner, på vegne av Mjåtveit terrasse:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ønske om bustadbygging innanfor grunneigar sitt areal. - Ønsker løpande dialog om prosessen, både med kommunen og Ard arealplan. - Slik som foreløpig vist er vegar og skule, samt grøntområde, plassert på arealet dei skal planleggje for. - Ønskjer å detaljregulere parallelt med

	områdereguleringa.
Norconsult AS v/Mona Hermansen, på vegne av Askeland	<ul style="list-style-type: none"> - Skal planleggje for areal som ligg utanfor planområde for områdeplanen. - Har hatt oppstartsmøte med kommunen, men ikkje meldt oppstart. - Ønskjer å byggje bustad og forsamlingslokale. - Vurderer ulike tilkomstløysingar. Tenkt mellom 15 og 30 bustadar. Tilkomst vil vere avgjerande.
Opent for spørsmål og diskusjon:	<p>Rygir tomteutvikling AS v/Vigleik Sirnes: Eig område både innafor og utanfor planområde for områdeplanen. Har fått rammeløyve + ig for delar av B5. Planlagte vegar kan komme i konflikt med deira planar som allereie er regulert og godkjent for bygging.</p> <p>Svar frå Ard arealplan: Har gjort ulike vurderingar for tilkomstveg. Ikkje konkludert på løysing. Grundig trafikkanalyse skal gjennomførast først.</p> <p>Svar frå Fredrik Seliussen, Furefjellet AS: Føresetnad for Cowi sin trafikkanalyse at ein ikkje ønskjer å beslagleggje eksisterande regulert byggeareal, men tilkomsten kan få konsekvensar for vegen til B1 og B3 mtp stigning.</p> <p>Rygir tomteutvikling AS v/Vigleik Sirnes: Påpeikar at det uansett vil vere negativt for pågåande byggjeprosess, då ein planlegg for store innfartsvegar på kvar side av B5.</p> <p>Magnar Askeland: Ser kommunen på heile området i denne prosessen – kva med å vurdere plassering av ny tilkomstveg til eksisterande barnehage i Mjåtveitmarka via Esso og Mjåtveitsflaten?</p> <p>Anny Bastesen: Kommunen er ikkje prinsipielt i mot å endre tilkomst til barnehagen, og det kan vere eit godt alternativ med tanke på trafikk internt i Mjåtveitmarka, men dette er ikkje ei prioritert planoppgåve no.</p> <p>Infrastrukturen til Mjåtveitmarka er ikkje planlagt for større utbygging av B8 og B9 som no tenkt, og er ikkje eigna for dette omfanget. God trafikkanalyse er viktig. I tillegg skal grønnstruktur, god tilkomst for ålmenta, trygg skuleveg m.m vere styrande for planarbeidet.</p> <p>Til spørsmål om å leggje bustadtrafikk gjennom Mjåtveit</p>

Næringspark, er ikkje dette ønskjeleg frå kommunen si side.

Se arkitektur AS v/Gro Borkner på vegne av Mjåtveit terrasse:
Viktig at alle får tilsendt konkrete møteplaner og skisser/forslag til planen undervegs, slik at ein kan planlegge detaljregulering parallelt.

Magnar Askeland: Ber også om utsending undervegs, slik at ikkje all informasjon kjem inn på slutten.

Se arkitektur AS v/Gro Borkner på vegne av Mjåtveit terrasse:
Dette er i utgangspunktet ein offentleg plan. Kven styrer og kva rolle har kommunen?

Anny Bastesen: Det er godkjent eit offentleg-privat samarbeid om områdeplanen. Kommunen har ikkje delegert frå seg mynde, men det er ikkje lagt opp til at kommunen skal gå inn i detaljane undervegs.

Her er ulike utbyggerinteresser. Det, samt rekkefølgekrav, vil vere utfordrande, men må kunne løysast. Økonomiske konsekvensar må ikkje vere styrande for planarbeidet og resultatet.

Utgangspunktet er at kommunikasjonen er open mellom planleggjarar, utbyggjarar og grunneigarar. Målet er ein prosess utan store konflikter undervegs, elles vil planarbeidet ta lengre tid. Kommunen er med når det er ønskelig eller behov, men går ikkje inn i detaljane.

Se arkitektur AS v/Gro Borkner på vegne av Mjåtveit terrasse:
Spør om det er aktuelt med urbant jordskifte. I så tilfelle må kommunen kome på banen.

Tore Johan Erstad, juridisk rådgjevar byggjesak i Meland: det må ein ta ei vurdering av undervegs i planarbeidet. Urbant jordskifte er eit verkemiddel som kan brukast til å fordele ei verdiauke mellom fleire grunneigarar innanfor eit regulert byggeområde.

Thomas Kvalheim: kommunikasjonen må kome frå Ard arealplan, og dei må oppfordre til samarbeid.

Rygir Tomteutvikling AS v/Vigleik Sirnes: i forhold til Mjåtveitmarka B5 er det viktig med avklaring av tilkomsten. Er positive til utbygging, men det bør ikkje gå ut over eksisterande regulerte byggeområde.

	<p>Marianne Aadland Sandvik, juridisk rådgjevar byggjesak i Meland: Kommunen må vurdere om det skal leggjast ned mellombels bygge- og deleforbod etter plan- og bygningslova § 13-1 til arealbruken er avklart.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Møte slutt ca. kl 19:15.