

Arkoconsult AS
Gripsgård bygg AS

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse <felt>

Referat fra forhåndskonferanse – gbnr. 22/13 m.fl - Mjåtveitstø

Tiltak	Opparbeiding av utomhusareal og oppføring av bustadar.
Tiltakshaver	Gripsgård bygg AS
Ansvarlig søker	Arkoconsult AS
Møtested	Meland rådhus
Møte dato/ tid	12.2.2019 kl 14:00
Til stede	Merethe Svarstad og Michelle Hauge – Arkoconsult AS Stian Gripsgård – Gripsgård bygg AS Berit Eskeland og Marianne Aadland Sandvik – Meland kommune

Søkers orientering om tiltaket	Ansvarleg søkjar la fram plan om å søkje om oppføring av bustadar innanfor planområdet, samt opparbeiding av utomhusarealet inkl. veg, vatn og avlaup.
---------------------------------------	--

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 checked="" type="checkbox"/> Pågående planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Bygge- og deleforbud <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Annet
Plannavn	Mjåtveitstø, gnr. 22 bnr. 13 m.fl, planid: 125620150005	
Formål	Byggeområde for: Frittliggende småhus (BFS) Konsentrert småhus (BKS) Bustad-blokker (BBB) Leikeplass Øvrig kommunaltekniske anlegg Øvrig: Samferdsel og infrastruktur Friområde LNFR-område Frisiktsone og bevaring kulturmiljø	
Planbestemmelser	<input type="checkbox"/> Beregningsregler, jf stadfestet plan	

<p>Planføresegnene vart ikkje gjennomgått på desse punkta, men ansvarleg søker bekrefta at dei var vurdert og hensyntatt under prosjektering.</p>	<p><input type="checkbox"/> Maksimal utnyttelsesgrad og beregningsmåte:</p> <p><input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøyde: /</p> <p><input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: /</p> <p><input type="checkbox"/> Frisiktsone:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: /</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: /</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding, gjerder, murer m.m.:</p>
---	---

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

<p>Utbyggingsavtaler</p>	<p>x Det foreligger utbyggingsavtaler for det aktuelle området</p> <p>Kommunen har lagt fram forslag til avtale om opparbeiding og overtaking av offentlig veg, vatn og avlaup. Avtalen er ikkje signert og endeleg klar. Berit Eskeland følgjer dette opp.</p>
---------------------------------	---

<p>Dispensasjon</p>	<p>Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:</p> <p><input type="checkbox"/> Planer:</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Annet:</p> <p>Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:</p> <p><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 ulempene 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	x Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som behandles etter annet lovverk, jf pbl §§ 20-6–20-8
Tiltaksklasse SØK	x Tiltaksklasse 1 X? Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen. Ansvarleg søkjar tar ei vurdering på dette.

Ansvarsforhold/ kontroll	<p>X 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>X 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	<p>X Offentlig vann <input type="checkbox"/> Privat vann X Offentlig avløp <input type="checkbox"/> Privat avløp X Overvannssystem <input type="checkbox"/> Terreng</p> <p>Private vass- og avlaupseidningar og tilknytningspunkt til offentlig ledning må teiknast inn på situasjonskart som vedlegg til søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett).</p> <p>Viss tilkopling til offentlig vatn og avlaup må via privat eigedom, må dette avtalast privatrettsleg etter pbl §§ 27-1 og 27-2 før søknad om byggeløyve. Avtale må leggjast ved byggesøknad.</p> <p>VA-rammeplan må godkjennast av kommunen før søknad om byggeløyve. Berit Eskeland følgjer dette opp med Harry Finseth.</p>
Atkomst	<p>X Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon <input type="checkbox"/> Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei X Atkomst i henhold til reguleringsplan</p> <p>Tilkomst er sikra offentligrettsleg i reguleringsplanen, men ikkje privatrettsleg. Dette må sikrast med avtale før det kan søkjast om byggeløyve, jf. pbl § 27-4. Avtale må leggjast ved byggjesøknad.</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 <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpasning i reguleringsbestemmelser</p>

	Viktige forhold:
Situasjonsplan / utomhusplan	<p>Parkering, avfallscontainere, ev. beplantning, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, lekeplasser m.v.</p> <p>X Orientering om kommunens veileder for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i bestemmelser.</p> <p>Det skal søkjast om opparbeiding av utomhusarealet i eigen søknad. Søknaden skal omfatta all opparbeiding utomhus, medrekna veg, vatn, avlaup, leikeplassar, mindre bygningar, parkering, tømme punkt for buss m.m</p>
Universell utforming	Bestemmelsene legger til grunn at brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløsninger skal ivaretas på en god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretas.
Andre forhold Regulert krav til dokumentasjon på skule- og barnehagekapasitet.	Kommunen vil ikkje krevje nærare dokumentasjon på skule- og barnehagekapasitet for utbygging etter denne reguleringsplanen. Områdeplanen som er under utarbeiding legg opp til ny skule i området, noko som vil løyse framtidige utfordringar i høve kapasitet.
Uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2	<input type="checkbox"/> Arbeidsmiljømyndighet - Arbeidstilsynet <input type="checkbox"/> Bergverksmyndighet <input type="checkbox"/> Brannvernmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Forurensningsmyndighet - Fylkesmannen <input type="checkbox"/> Friluftsmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Havnemyndighet - Kystverket <input type="checkbox"/> Helsemyndighet - Kommunens helsetjeneste <input type="checkbox"/> Helsemyndighet - Mattilsynet <input type="checkbox"/> Jordlovsmyndighet - Kommunal <input type="checkbox"/> Kirkelig myndighet <input type="checkbox"/> Luftfartsmyndighet - Avinor <input type="checkbox"/> Nettselskapet <input type="checkbox"/> Regional vernemyndighet - Fylkeskommunen

	<input type="checkbox"/> Regional vernemyndighet – Fylkesmannen <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	<p>Den regulerte egedomen skal inngå i ein større områdeplan for området. Fordi infrastruktur inn i området er uavklart pågår det ein trafikkanalyse av eit eksternt firma. Før infrastruktur er avklart i området er det administrasjonen si vurdering av vi ikkje kan opne for bygging i området. På bakgrunn av dette har vi lagt fram eit forslag om mellombels bygge- og deleforbod i området, som skal handsamast politisk i møte den 19.2.2019. Eit vedtak om bygge- og deleforbod er eit enkeltvedtak som kan påklagast.</p> <p>Som vist til i saksframlegget som skal til politisk handsaming, så vil administrasjonen foreslå at det politisk vert fatta vedtak om plassering av infrastruktur i området når trafikkanalysen er ferdig. Når det ligg vedtak om dette vil kommunen kunne vurdere fritak frå bygge- og deleforbodedet for bygging på allereie regulert areal.</p> <p style="text-align: center;">*****</p> <p>Administrasjonen har etter møtet teke følgjande vurdering:</p> <p>Områdeplanen legg opp til utbygging i området for framtida, men kva tid planen vil bli gjennomført veit ein ikkje. Som vist til over vil kommunen vere positiv til fritak frå bygge- og deleforbodedet for denne egedomen, når trafikkanalysen med påfølgjande politisk vedtak om plassering av infrastruktur er klar. Så lenge områdeplanen ikkje får konsekvensar for utbygging på gbnr. 22/13 m.fl vil ein då kunne bygge i samsvar med reguleringsplanen som allereie er vedteken, medrekna allereie regulert tilkomst.</p> <p>Når det gjeld overtaking av areal som er regulert til offentleg formål, er dette tilhøve som må inngå i avtalen mellom utbyggjar og kommunen, som er under utarbeiding.</p>

Førehandskonferansen er ei gjensidig orientering, og gjev ingen rettigheter ved seinare sakshandsaming. Nabomerknad m.m vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingetid og endring av sakshandsamingsprosessen.

Dei frammøte partar er einige om referatet sitt innhald.

Sted/dato:

Tiltakshaver: _____

Ansvarlig søker: _____

Saksbehandler: Marianne Aadland Sandvik