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<br>Stian Gripsgård – Gripsgård bygg AS<br>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** | ☐ Kommuneplan<br>x Reguleringsplan<br>☐ Bebyggelsesplan<br>☐ Hensynssoner<br>☐ Uregulert<br><br>☐ Lokale vedtekter | x Pågående planarbeid<br>☐ Områderegulering<br>☐ Detaljregulering<br>x Bygge- og deleforbud<br>☐ Energipolitisk handlingsplan<br>☐ Konsesjonsområde<br>☐ Annet |
| **Plannavn** | Mjøtveitstø, gnr. 22 bnr. 13 m.fl, planid: 125620150005 | |
| **Formål** | Byggeområde for:<br>Frittliggande småhus (BFS)<br>Konsentrert småhus (BKS)<br>Bustad-blokker (BBB)<br>Leikeplass<br>Øvrig kommunaltekniske anlegg<br><br>Øvrig:<br>Samferdsel og infrastruktur<br>Friområde<br>LNFR-område<br>Frisiktsone og bevaring kulturmiljø | |
| **Planbestemmelser** | ☐ Beregningsregler, jf stadfestet plan | |

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

| | |
|---|---|
| **Energipolitisk handlingsplan** | ☐ Orientering om energipolitisk handlingsplan |

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

| | |
|---|---|
| **Dispensasjon** | Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra:<br><br>☐ Planer: ..........................................................................................<br><br>☐ Plan- og bygningsloven: ..........................................................<br><br>☐ Forskrifter: ...................................................................................<br><br>☐ Vedtekter: ....................................................................................<br><br>☐ Annet: ...........................................................................................<br><br>Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:<br><br>*"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."*<br><br>Søknad om dispensasjon kan innvilges dersom plan- og bygningsmyndighetene finner at vilkårene i § 19-2 er oppfylt. |

| | |
|---|---|
| **Sakstype** | x Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2<br>☐ Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-5<br>☐ Tiltak som behandles etter annet lovverk, jf pbl §§ 20-6–20-8 |

| | |
|---|---|
| **Tiltaksklasse SØK** | x Tiltaksklasse 1 X? Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3<br><br>Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.<br><br>Ansvarleg søkjar tar ei vurdering på dette. |

| | |
|---|---|
| **Ansvarsforhold/ kontroll** | 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.<br>☐ 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.<br>☐ Det stilles krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Følgende ansvarsområde må ha uavhengig kontroll: |

| | |
|---|---|
| **Naboforhold** | X Naboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3.<br>☐ 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.<br>☐ Bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, vil kunne tillates jf pbl § 29-4 b). |

| | |
|---|---|
| **Vann- og avløp** | X Offentlig vann ☐ Privat vann<br>X Offentlig avløp ☐ Privat avløp<br>X Overvannssystem ☐ Terreng<br><br>Private vass- og avlaupseidningar og tilknytningspunkt til offentleg leidning må teiknast inn på situasjonskart som vedlegg til søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentlig nett).<br><br>Viss tilkopling til offentleg 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.<br><br>VA-rammeplan må godkjennast av kommunen før søknad om byggeløyve. Berit Eskeland følgjer dette opp med Harry Finseth. |

| | |
|---|---|
| **Atkomst** | X Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon<br>☐ Behov for avkjøringstillatelse fra offentlig vei<br>X Atkomst i henhold til reguleringsplan<br><br>Tilkomst er sikra offentlegrettsleg 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. |

| | |
|---|---|
| **Visuelle kvaliteter** | 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.<br><br>☐ Anbefalinger er formidlet, se viktige forhold nedenfor<br>☐ Krav til estetikk/tilpasning i reguleringsbestemmelser |

| | |
|---|---|
| | Viktige forhold: |

| | |
|---|---|
| **Situasjonsplan / utomhusplan** | Parkering, avfallscontainere, ev. beplantning, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, lekeplasser m.v.<br><br>X Orientering om kommunens veileder for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i bestemmelser.<br><br>Det skal søkjast om opparbeiding av utomhusarealet i eigen søknad. Søknaden skal omfatta all opparbeiding utomhus, medrekna veg, vatn, avlaup, leikeplassar, mindre bygningar, parkering, tømmepunkt for boss m.m |

| | |
|---|---|
| **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**<br>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** | ☐ Arbeidsmiljømyndighet - Arbeidstilsynet<br>☐ Bergverksmyndighet<br>☐ Brannvernmyndighet - Kommunal<br>☐ Forurensningsmyndighet - Kommunal<br>☐ Forurensningsmyndighet – Fylkesmannen<br>☐ Friluftsmyndighet - Kommunal<br>☐ Havnemyndighet - Kommunal<br>☐ Havnemyndighet - Kystverket<br>☐ Helsemyndighet - Kommunens helsetjeneste<br>☐ Helsemyndighet - Mattilsynet<br>☐ Jordlovsmyndighet - Kommunal<br>☐ Kirkelig myndighet<br>☐ Luftfartsmyndighet - Avinor<br>☐ Nettselskapet<br>☐ Regional vernemyndighet – Fylkeskommunen |

| | |
|---|---|
| | ☐ Regional vernemyndighet – Fylkesmannen<br>☐ Rådet for funksjonshemmede<br>☐ Sivilforsvaret<br>☐ Vegmyndighet - Kommunal<br>☐ Vegmyndighet - Statens vegvesen<br>☐ Annet<br><br>Søker kan selv forelegge saken for andre myndigheter. |

| | |
|---|---|
| **Det er gitt informasjon om** | ☐ Saksgang etter plan- og bygningsloven<br>☐ Aktuelle prosjekteringsforutsetninger<br>☐ Krav til søknadsdokumentasjon<br>☐ Kommunens informasjon på internett<br>☐ At søknaden anbefales sendt inn elektronisk via ByggSøk |

| | |
|---|---|
| **Eventuelt / uavklarte forhold** | Den regulerte eigedomen 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.<br><br>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 deleforbodet for bygging på allereie regulert areal.<br><br>*****<br><br>Administrasjonen har etter møtet teke følgjande vurdering:<br><br>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 deleforbodet for denne eigedomen, 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.<br><br>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. |
| | |

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

Dei frammøte partar er einige om referatet sitt innhald.

Sted/dato:

Tiltakshaver: ________________________________

Ansvarlig søker: ________________________________

Saksbehandler: Marianne Aadland Sandvik