

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 16/2305

Referat fra forhåndskonferanse – 22/166, Mjåtveitmarka, B24

Tiltak	Utbygging av område B24 innenfor reguleringsplan for Mjåtveitmarka med rekkehus (16) og leilegheiter (42), totalt 58 einingar
Tiltakshaver	Rygir Tomteutvikling AS
Ansvarlig søker	Tysseland Arkitektur AS
Møtested	Rådhuset, Meland
Møte dato/ tid	4.10.16, 13-14
Til stede	Kommunen: Ingrid Raniseth (plan), Marianne Sandvik og Tore Johan Erstad (byggesak) Tiltakshavar/SØK: Magnar Tysseland, Kristian Borrebæk, Andre Hitland

Søkers orientering om tiltaket	Tiltakshaver orienterte om tiltaket og innsendt Situasjonsplan, samt illustrasjon på tyark.no Tiltakshaver hadde bedt om avklaring av noen bestemte punkter som er gjennomgått nedenfor.
---------------------------------------	---

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	Bolig
Utbyggingsavtaler	Det foreligger utbyggingsavtale for det aktuelle området.

Dispensasjon	Dette tiltaket avhenger av dispensasjon fra: Administrasjonen opplyste at en av avkjøringene vist på situasjonsplan ville kreve dispensasjon (ikke vist i plan), men tiltakshaver ville da gå bort fra denne som kjøreadkomst. Midlertidig adkomst i en anleggsfase vil etter administrasjonens
---------------------	--

	<p>syn ikke kreve dispensasjon fra planen.</p> <p>For enkelte av leilighetene ønsket tiltakshaver å søke dispensasjon fra kravet i reguleringsbestemmelsene punkt 2.2.3 om minimum 25 m² privat uteoppholdsareal (MUA).</p> <p>Administrasjonen opplyste at man etter en foreløpig vurdering var positiv til å gi slik dispensasjon så lenge kravene til felles MUA likevel ble oppfylt (totalt 100 m²) og området som helhet har gode kvaliteter mht uteoppholdsareal, sandlekeplasser mv. Videre opplyste at dispensasjon kan omsøkes for alle aktuelle leiligheter samlet og at denne er naturlig å behandle sammen med rammesøknaden for utomhusplanen (vei, vann, avløp, støttemurer, lekeplasser mv). Dispensasjonen vil bli behandlet administrativt, uten høring, sammen med et vedtak om ramemløyve for utomhusplan. Slike vedtak skal sendes sektormyndigheter til klagevurdering når de ikke har vært på høring (klagerett 3 uker). Erfaringsmessig kommer det svært sjelden klager fra sektormyndighetene i slike saker.</p>
<p>Gjennomgang av avklaringspunkter</p>	<p>Utbyggingstakt:</p> <p>Kommunen opplyste at utbyggingstakt i KPA eller reguleringsplan/utbyggingsavtale ikke vil være til hinder for behandling av byggesøknadene innenfor B24 så lenge det samlede antall boenheter er innenfor 270.</p> <p>Byggetrinn:</p> <p>Kommunen hadde ikke innvendinger mot utbyggers plan for utbygging i byggetrinn (4).</p> <p>Rekkefølgekrav:</p> <p>Punkt 1.2.2 i reguleringsplanen ble gjennomgått. De mest tyngende rekkfølgekravene synes å være på plass (riksveg 564 mv) og F5 (nærmiljøanlegg). Se nedenfor om ferdigstilling av arbeider omfattet av utomhusplan før brukstillatelse for bygg innenfor det enkelte byggetrinn.</p> <p>Parkering:</p> <p>Reguleringsplanen sine krav gjelder. Når det gjelder parkering for orienterings- og rørslehemma ble det vist til reg.plan punkt 1.1.5 og 2.7.1 ift krav til parkeringsdekning. Sykkelparkering er omtalt nedenfor.</p>
<p>Opplysninger om søknadsbehandling:</p>	<p>Angitt en saksbehandlingstid på 4-6 uker, kommunen har p.t ikke store restanser. Avklaring av VA-rammeplan kan skje i forkant eller parallelt med behandling av rammesøknad for utomhusplan.</p> <p>Kommunen ba om separate rammesøknader for hvert enkelt bygg i tillegg til egen rammesøknad for utomhusplan (vei, VA, avkjørsler, støttemurer, lekeareal mv)</p>

	<p>Kommunen viste til kravene i reguleringsplanen punkt 1.1.1. om målestokk (1:500) og innhold i situasjonsplan som sendes inn ved rammesøknad for utomhusareal. Illustrasjoner mv er også fordelaktig, men ikke krav til 3D modell for B24.</p> <p>Lagringsplan for masser i feltet bør senest sendes inn sammen med IG, men det er en fordel om dette også er på plass ved rammesøknaden.</p> <p>Kommunen viste til supplerende krav i KPA på områder hvor reguleringsplanen er taus, f eks sykkelparkering og størrelse på lekeplasser. Sistnevnte kan løses med en større lekeplass og to mindre som skissert i innsendt situasjonsplan.</p> <p>Tiltakshaver/SØK ble oppfordret til å skissere i en redegjørelse, jf punkt 1.1.1. i reg.best., for hvordan tiltak omfattet av utomhusplanen planlegges ferdigstilt for det enkelte byggetrinn og hvilke forutsetninger for bruksløyve innenfor det enkelte trinn som bør gjelde.</p>
--	--

Det gjøres 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.

5.10.16

Referent

Tore Johan Erstad