



Lena Melanie Steinhoff

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/344 - 14/5343

Saksbehandlar:

Hans Kristian Dolmen

HansKristian.dolmen@meland.kommune.no

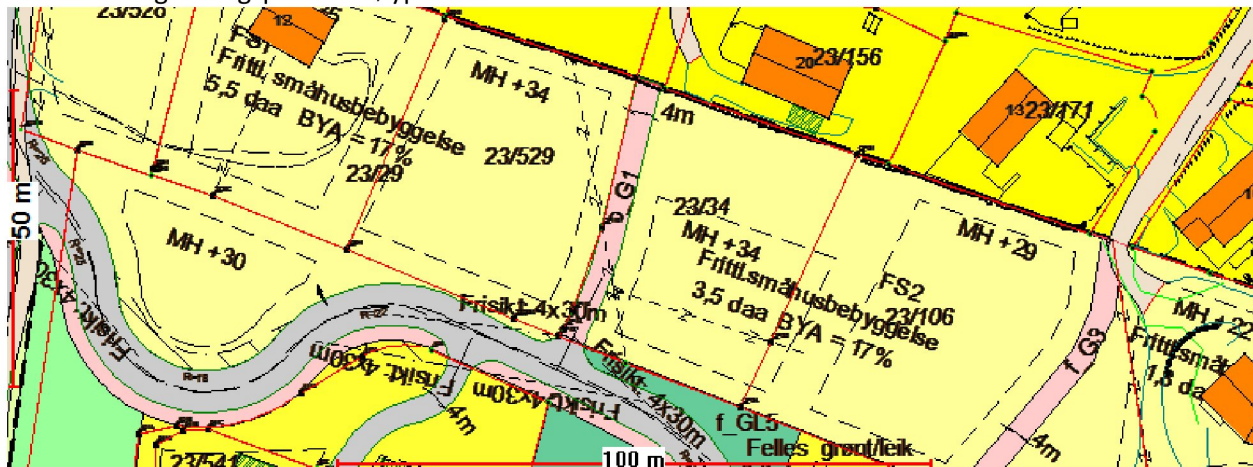
Dato:

08.04.2014

Gnr 23 bnr 34 - Utforming, utnytting og opparbeiding

Me syner til dykkar førespurnad gjeldande eigedom gnr 23 bnr 34 og tilhøve til reguleringsplan og utbyggingsavtale. I høve til dykkar spørsmål er føresegnene er ikkje heilt tydlege så nokre av svara her må takast med noko atterhald.

Utsnitt av reguleringsplan for Løypetona



1. Eigedom og byggjegranser

Det har tidlegare vore førespurnad gjeldande eigedom og eigedomsgrensar. Etter at reguleringsplanen vart vedteken er det gjort eit makeskifte mellom eigarane av eigedom gnr 23 bnr 34 og 106, men knytt til denne eigedomsendinga vart det ikkje gjort endring i eller teke standpunkt til byggjegransene. Av den grunn kan det no synast som eit mistilhøve mellom eigedom og byggjegranser.

Tidlegare eigar (gnr 23 bnr 34) leverte søknad om endring eller retting av dette tilhøve som ei mindre planending, men da det etter puring ikkje vart levert nabovarsel vart saka avslutta.

Søknaden omfatta kartskisse med teikning av korleis ein hadde ønskje om at byggjegransene skulle utformast. Som ein ser av terengkotene stig bakre del av eigedomen opp mot nabo og krav om nabovarsel

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

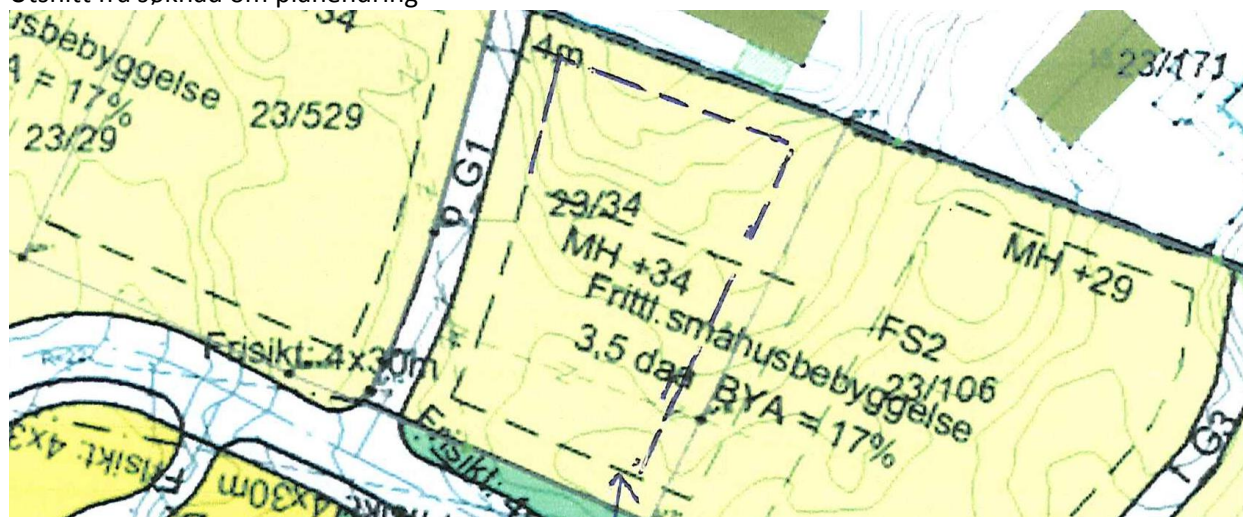
Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

er mellom anna for å sikre at eigedomane bak (nord for) gnr 23 bnr 34 skal ha moglegheit for å uttale seg. Ei plassering av bustadhus så langt opp vil påverke utsikttilhøva for eksisterande bustader. Gjennomgang av arkivmaterialet har ikkje gjeve eit eintydig svar, men det er ikkje urimeleg å tenkje seg at arealet er meint å ikkje skulle bebyggast av omsyn til utsiktstilhøva.

Uansett er føresegnene (§ 1.8) utforma slik at det er bustadane som skal vere innan for byggjegransa medan uthus og garasje kan plasserast utanfor.

Utsnitt frå søknad om planendring



2. Nabovarsel

Nabovarsel bør som minimum sendast til dei naboeigedomane som grenser direkte opp til eigedom gnr 23 bnr 34. Når temaet er utsikt er det ofte slik at det kan vere naudsynt å varsle fleire enn dei som etter lova er direkte berørt. I etablerte felt kan ofte gjenbuarar vere naudsynt å varsle. Desse eigarar «ligg gjerne rett over gata» eller har bygning eller ofte stue plassert slik at nye tiltak har verknad for dei. Diskusjon om utsiktstilhøve er ein velkjent gjengangar slik sett.

3. Lågenergibygg

Når det gjeld spørsmålet om kva som ligg i lågenergibygg kan ein seie at føresegna § 1.4 ikkje er tydeleg og avklarande. Som utgangspunkt må me seie at det er å sjå på som ei rettesnor og me har vanskeleg for å sjå at føresegna kan nyttast som grunnlag for avslag, i vert fall så lenge ein gjer synleg eit medviten tilhøve eller argumentasjon i søknaden. Det ligg moglegvis generelle krav eller retningsliner i byggjesaksforskrifta (TEK10), men her vil dykk få hjelp av ansvarleg søkjar. Det er gjeve tillating for oppføring av fleire bygg i planområdet så eg vil leggje til grunn at det er synleggjort eit nivå eller minimum i desse byggjesakene. Ei nærare avklaring gjer dykk i søknad eller førehandskonferanse med byggjesakshandsamar.

4. Universell utforming

Når det gjeld føresegna § 1.12 om universell utforming og tilgjenge er og denne uklar eller gjev rom for tolking av kva som skal leggjast til grunn. Sjølv om planen ikkje er eintydig kan det verel meir avklarande svar å finne i byggjesaksforskrifta (TEK10) som uansett gjeld. Som dykk peikar på er det skilnad mellom at tilkomsten til eigedomen og bygget skal ha fullnøyande tilgjenge og det at bygget skal vere universelt utforma. Som minimum må ein rekne at eigedomen og tilgjenge til bygningar skal vere universelt utforma. Ser ein på bygget er det ulike krav med og utan heis, når det er fleire bueningar eller om bygget vert planlagd med alle funksjonar på eit plan. I sum må dykk ta ein gjennomgang med dykkar ansvarlege søkjar,

skildre korleis dykk ønskjer bygg, areal utanomhus og tilkomst og be om naudsynt klargjering i samråd med byggjesakshandsamar.

5. Gjennomføring av plan – gangveg o_G1

Som dykk peiker på synast det å følgje av regleringsplanen og utbyggingsavtalen at JM Norge skal stå for opparbeiding av gangvegen som ligg på eigedom gnr 23 bnr 34 og vist i utsnittet ovan for som o_G1. Vanlegvis vert sidevegar o.l. bygd når dei einskilde områda skal takast i bruk. No har ikkje JM Norge, så vidt me veit, utbyggingsinteresse i delfelta FS1 – FS4 og bygging av gangeven må knytast til gjennomføring av feltet elles. Meland kommune vil peike på dette ovan for JM Norge.

6. Tilkomst og avkøyrsløse

Når det gjeld tilkomst til eigedomen, eller delområde FS1 er denne regulert over gangveg (o_G1) saman med tilkomst delområde FS1. Utsnittet syner korleis det er gjort greie for korleis tilkomst vert tilrettelagt og plassering av bygg. Utsnittet er riktig nok berre frå illustrasjonsplan og er ikkje bindane.

Utsnitt av illustrasjonsplan



7. Endring av plan

Dersom dykk ønskjer ei anna løysing for tilkomst til eigedomen (gnr 23 bnr 34) må det løysast gjennom ei planendring som tek omsyn til andre eigedomar eller tilhøve i planområdet. Dette gjerast ved eigen søknad. Som dykk ser er gangvegen og meint som tilkomst til delområde FS1. Denne tilkomsten kan og endrast, men sjølv om det vert gjort ei slik endring er det ikkje gjeve at gangvegen ikkje vert bygd.

8. Eigedom og utnytting

Når det gjeld utnytting er det som dykk tek opp det arealet på eigedomen som er tilgjengeleg for bygging (bustadføre mål) som gjev grunnlaget for berekning av utnyttingsgrad. I dette tilfelle må ein trekkje arealet til gangvegen frå arealet av eigedomen.

Med helsing

Hans Kristian Dolmen
arealplanleggjar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Lena Melanie Steinhoff