



Tysseland Arkitektur as
Strandgaten 50
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3098 - 16/6616

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
04.04.2016

GBNR 22/246 - Søknad om endra utomhusareal - Flytting av nærleikeplass

Det vert vist til søknad nemnd ovanfor journalført motteke 14.3.16.

Rettsleg utgangspunkt ved vurdering av endringsøknaden:

Plan- og bygningslova (pbl) § 28-7, 2. ledd stiller krav om at uteareal gjennom «størrelse, utforming og beliggenhet mv. [skal] sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon [...]». Vidare kvalitetskrav følgjer av TEK10 kap 8. I føresegn 1.6.12, tabell 5, til kommuneplanen sin arealdel (KPA) er det stilt nærare krav til utforming av høvesvis sandleikeplass, nærleikeplass og større leikeområde. Administrasjonen legg til grunn at dersom leikearealet stettar krava i KPA, vil dette innebære at krava i pbl og TEK10 kan vurderast som oppfylt.

Gbnr. 22/246 er i gjeldande reguleringsplan avsett som utbyggingsområde for konsentrert småhusbusetnad med tilhøyrande utomhusareal og anlegg innanfor felt B16, jf *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka* (planID 125620060002). Føresegn 1.51 og 1.5.2 til planen har følgjande krav til uteoppfallsareal:

- føremålstenleg form og lett tilgjengeleg frå bustaden
- gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
- ikkje brattare en 1:3
- støynivå (L_{den}) skal ikkje overstiga 55 dB
- skjerma frå forureining
- innanfor uteoppfallsarealet skal det opparbeidast samlings/leikeplass med gode kvalitetar **maks 50m** frå bustaden

Førebels vurdering og krav om ytterlegare grunngeving/informasjon:

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

Etter ei førebels vurdering synast omsøkt løysing å vere dårlegare enn tidlegare omsøkt, særleg gjeld dette tilgjenge og avstand til nærleikeplass i feltet for bustadene i bygg 164, 165 og 166. Endra plassering synest ikkje å bøte på dette på grunn av manglande intern gangtilkomst i feltet og avstand frå nemnde bygg. Det er uklart for administrasjonen om krava til lett tilgjenge og avstand på 50 meter vert stetta for nemnde bygg.

Før kommunen treff vedtak i saka ber vi om ytterlegare grunngjeving for søknaden knytt til følgjande moment:

- Vurdering av alternative plassering av nærleikeplass
- Vurdering av tilgjenge til nærleikeplass og avstandskravet på 50 meter
- Vurdering av avbøtande tiltak og eventuelt trong for dispensasjon frå føresegn 1.5 til reguleringsplanen
- Tilhøvet til arealkrava i reguleringsføresegn 2.2.3 for fellesareal (25 m² pr bueining i samsvar med krava i føresegn 1.5.1 og 1.5.2)

Kommunen ber om samla tilbakemelding innan **1.5.2016**. For ordens skuld opplyser administrasjonen at ein er samd med tiltakshavar i at det ikkje synast å vere trong for ny nabovarsling, jf pbl § 21-3. Tilhøva ovanfor vil først og fremst ha innverknad på bukvalitetane i området for framtidige bebuarar internt i feltet.

Dersom det er spørsmål i saka kontakt Juridisk Rådgivar Tore Johan Erstad.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Tysseland Arkitektur as

Strandgaten 50

5004

BERGEN