

Til berørte naboer og instanser.

Nabovarsel

Mindre reguleringsendring – justering av gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan:	Detaljreguleringsplan for Elvaåsen, gnr 23 bnr 1, m.fl
Nasjonal plan-id:	1256 2011 0003
Kommune:	Meland kommune
Tiltakshaver:	JOA Gruppen AS v/Christian Fuglseth
Plankonsulent:	Opus Bergen AS
Vedlegg :	1 Plankart 2 Illustrerende endringskart
63	
Dato:	17.01.18
Orientering:	<p>I medhold av plan og bygningsloven § 12-14 forelegges med dette berørte myndigheter, eiere, festere, samt andre berørte, mindre endring av gjeldende reguleringsplan for Elvaåsen, Meland kommune. I samråd med Meland kommune blir det gjennomført begrenset varsling av berørte parter og andre berørte i samsvar med plan og bygningsloven § 12-14, 3. ledd.</p> <p>Elvaåsen er under utbygging i tråd med reguleringsplan. Under utbyggingen er det oppdaget at man ved enkle justeringer i noen veiføring kan oppnå bedre terrengtilpassing. I tillegg er det oppdaget flere avvik i terreng fra oppgitte høyder som medfører noen steder justeringer i plasseringer av formål, f.eks ØK02 og KV06.</p> <p>I tillegg har prosjektering av vei vist et avvik i reguleringsplan hva gjelder bredde som medfører mindre følgejusteringer i tilliggende formål.</p> <p>Basert på antall små endringer og justeringer ønsker Meland kommune at dette samles og endres formelt i reguleringsplanen. Endringene anses i seg selv ikke å utgjøre konsekvenser for intensjonen i gjeldende reguleringsplan, for verken naboer, eller for offentlige instanser.</p> <p>Ingen endringer medfører endringer i utnyttingsgrad, mønehøyder blir overskredet ett sted(BK07).</p>
Endringer i plankart:	<ul style="list-style-type: none">- Generelt - Justeringer etter prosjektert vei. Veiføring er i hovedsak lik regulert, men dimensjonering medfører justeringer av avgrensing mot andre formål. Se vedlagt sammenligningskart. Der veiføring er annerledes er det pga feil sporing for lastebil i originalt materiale. Veien er også justert i høyde for å gi bedre tilpassing til terreng. o_KV01 er bygget i henhold til regulert veg i forbindelse med byggetrinn 1 og berøres ikke i denne endringen.

- **f_KV08** er også trukket litt annerledes rundt formål f_BK21 pga mulighet for bedre terrenghåndtering mellom boligformål f_BK21 og vei f_KV08.
- **f_KV06** – Veitilkomst til f_PP01 er flyttet og endret pga uoverensstemmelse med bygget vei KV05 og eksisterende kartgrunnlag og regulering. Den eksisterende veien lå 1 m lavere enn antatt. Stigning ble derfor for bratt i planlagt tilkomst og tilkomst flyttes nærmere KV01.
- Areal til renovasjon **f_ØK02** i gjeldende reguleringsplan utgår pga flytting av KV06. f_ØK02 flyttes til AVG02 i gjeldende plan.
- Areal til renovasjon **f_ØK03** har vært diskutert utvidet, men er opprettholdt lik som i gjeldende plan.
- Det er lagt til rette for at areal avsatt til o_AVG02 i gjeldende plan, nytt formål o_ØK02 kan benyttes til oppstillingsplass for søppelspann for eksisterende beboere tilgrensende eller innenfor planen etter avtale.
- Areal satt av til renovasjon er noe omfordelt.
- Formål **f_ØK05** er flyttet til f_UA02 pga konflikt med flyttet veikryss for f_KV11 og ønske fra BKK.
- **f_BK05 er justert betydelig** grunnet endret plassering av bygg og planlagt tomannsbolig. Formål redusert og gjort til **f_UA06 – nytt formål** som kompenserer for justeringer ellers i planen som delvis har konsekvenser for LEK og UA pga justering i vei og videre i omliggende formål.
- **f_BK 11** – mindre justering, tillegg av «trekant» for å få tilsvarende areal som i vedtatt plan. Avkjørselpil flyttet til f_KV10. Årsak - justering av veg.
- **f_BK 12** – Areal lagt til på andre siden av tilkomstveg f_KV10 for å få tilsvarende areal som i vedtatt plan. Årsak - justering av veg.
- **f_BK 13** – arealformål utvidet noe mot f_LEK02 for å få tilsvarende areal og utnyttingsgrad som i vedtatt plan. Årsak - justering av veg.
- **F_LEK02 er redusert minimalt med 0,027daa. Kompensert for i nytt formål f UA06.**
- Justeringer i f_KV10 fører til justeringer i f_BK11 og 12
- Justeringer i f_KV11 fører til justeringer i f_BK13 og f_LEK02
- Justeringer medfører opprettholdt areal og lik utnytting for boligformålene som i gjeldende plan.
- f_UA02 øker likevel noe pga justeringer i kryssløsning f_KV08 og i f_KV11 er flyttet.
- I tillegg er f_ØK05 flyttet og økt i areal etter innspill fra BKK.
- **Nytt formål f_ØK01** er «gammelt ØK08»
- **f_UA01 reduseres med 0,012 daa. Også pga mindre justering for f_BK09 pga arealutjevning. Kompensert for nytt formål f UA06.**
- Mindre justering i f_BK02 og f_G01 på grunn av justeringer i f_KV06 påvirker f_LEK01. **f_LEK01 er derfor redusert med 0,070daa. Kompensert for i nytt formål f UA06.**
- Plassering av eksisterende vei (en eldre vei?), **f_KV05** er ikke regulert lik faktisk lokalisering, og planendringen justeres derfor i henhold til bygget vei. Dette var utløsende for behov for justering av f_KV06.
- **f_KV06** er endret som ønsket og medfører flere følgejusteringer i tilliggende formål.
- **Justering i f_BK02** er kompensert for mot f_LEK01 slik at ikke regulert og allerede fradelte tomter blir mindre.
- Arealet for **f_BK08** blir påvirket av justeringer for f_KV11 og 12. Grensen mot LNF er derfor justert noe. Dette synes som eneste mulighet for å ikke påvirke ytterligere andre byggesaker

- rundt. LNF arealet kan heller ikke sies å bli vesentlig forringet da dette er en bratt skråning.
- **f_BK14** påvirkes av justeringene i f_KV11 og f_KV13, arealet er justert med logisk avgrensning i ende av f_KV13 og mot f_KV08 og f_KV11.
 - Endret plassering av kryssløsning f_KV13 og f_KV08 påvirker ikke direkte boligarealene, men følge-justeringer gjør.
 - Pga terrengtilpassing for bedre opparbeiding uten høye skjæringer/murer er f_KV08 justert ekstra ved nordvestre hjørnet av f_BK21 og har fått litt ekstra sving. Dette påvirker f_BK17 noe. I tillegg medfører det noe mer areal til f_AVG05.
 - Arealet for f_BK17-20 påvirkes av justering av vei f_KV08. Grensen mot LNF er derfor justert noe for f_BK17. Resterende f_BK18-19 har ikke pågående byggesaker og formålet er derfor tilpasset justeringen fra veiformålet. **Arealene er derfor endret og redusert noe.**
 - F_KV09 er endret noe for tilkomst og påvirker omliggende arealer.
 - **Totalt medfører justeringer som går ut over LNF en reduksjon av LNF arealet fra 17.240 daa til 17.186 daa, -0,054 daa.**
 - **Totalt medfører justeringer at f_UA01 og f_LEK01-02 blir redusert med til sammen 0,099daa. F_BK05 er derfor redusert og det er i tillegg lagt til et nytt UA formål (f_UA06) ved sti ned til elv. Dette arealet er et attraktivt areal til felles uteopphold og er kompensasjonene er større(0,229daa) en arealet som er justert ned ihht gjeldende plan for UA og LEK(0,099daa).**
 - Mindre justeringer innenfor boligformål for å utjevne arealer er ikke omtalt her da de er minimale og uten direkte konsekvenser– se kart.

Justeringer i planeringshøyder boligformål:

Planeringshøyder justert for å bedre tilpasse terreng og veiføring, og for å unngå unødvendige terrenginngrep.

BK06 – ph justert **opp** fra +27 til +28,5ph

BK07 – ph justert **opp** fra +27ph til +29,5ph

BK08 – ph justert **opp** fra +32ph til +33ph

BK12 – ph justert **opp** fra +35ph til +36,5ph

BK13 – ph justert **opp** fra +36ph til +37ph

BK16 – ph justert **ned** fra +38 til +37ph

BK17 – ph justert **ned** fra +40ph til +39ph

BK18 – ph justert **ned på halve formålet (to enheter)**, øvre tomannsbolig ligger fortsatt på +35ph, mens nedre tomannsbolig justeres til +33ph for bedre terrengtilpassing

BK19 – ph justert **opp** fra +31ph til +32ph pga veilegemet. Påvirker ikke mønehøyde.

Veihøyder er justert flere steder pga justeringen på veien for bedre tilpassing til terreng.

Alle boligformålene er foruten endret planeringshøyde ikke endret i areal, men er noen steder endret noe i form for å kompensere for justeringer forårsaket av andre justeringer.

Generell bemerkning:

Noen arealer som AVG er justert pga endringer i vei. Disse er ikke nærmere opplistet her.

Endringer i planbestemmelser:

- Planbestemmelser er endret ihht endrede benevninger i plan, ombytte av formål (AVG02 og ØK02 f.eks) etc. Ingen endringer i bestemmelser endrer forutsetninger i vedtatt plan som utnytting og mønehøyde.
- KV10 er gjort felles for BK11 og BK12. Og BK 11 er tilført til fellesopplistingen for vei KV11.
- Rekkefølgekrav er endret i tråd med dialog med Meland kommune om logisk oppbygging av rekkefølgekrav i tråd med byggetrinn for å sikre de nødvendige opparbeidelsene.
- LEK03 tatt ut av trekkefølge for BK14-17 da dette vil være uhensiktsmessig pga bygging videre i feltet.
- Det er gjort noen justeringer og rettelser i §4.1 for å følge opp endringene som er gjort og å rette feil referanse i pkt 7.

Prosess:

Det er avklart med Meland kommune i møte 01.11.17 at det må gjennomføres en mindre endring av vedtatt reguleringsplan grunnet antallet mindre justeringer. Kommunen sin tilbakemelding er likevel at verken antallet endringer, karakteren av disse, eller konsekvensene vil utgjøre en vesentlig endring av planen som er godkjent.

Planmaterialet er derfor varslet og vil sendes inn tilsvarende.

Konsekvenser av endringer i plan:

Endringene av den gjeldende planen gir ikke vesentlige konsekvenser eller endringer for planen i seg selv, påvirkning på naboer eller konsekvenser for offentlige instanser.

Endringene har karakter av mindre justeringer for å få en bedre tilpasset plan til terreng etc, og berører ikke interesser til nærliggende naboer i større grad, men forbedrer veisituasjon, bosshåndtering og logikk i byggetrinn1 på Elvaåsen.

Alle endringene har karakter av justeringer og omfordelinger, og har ingen vesentlige konsekvenser for reguleringsplanen, naboer eller andre. Kommunen vil vurdere behandlingsprosess etter innlevert materiale og oversikt over endringer er mottatt.

Endrede planeringshøyder medfører ikke at maks mønehøyde overskrides ihht gjeldende plan, utenom ved f_BK07. Her overskrides mønehøyden med 1m. Planeringshøyde for f_BK07 ble også i gjeldende plan satt i forhold til regulert veihøyde. Denne avstanden synes likevel noe høy, og når planen nå justeres ihht ny veihøyde får en altså et litt høyere avvik enn ved de andre formålene. Det er likevel ikke sannsynlig at dette får vesentlige konsekvenser for noen av naboene eller naboer lengre unna. Bedre terreng tilpassing vil på generelt og helhetlig sett gagne både nærliggende naboer og fjerntliggende naboer.

For øvrig er mønehøyden blitt mindre ved BK20 på grunn av lavere planeringsnivå.

Disposisjonsplan viser til felles lekeområde (LEK) og felles uteareal (UA). Minimum 70 m2 per enhet. Dette gjelder for BK21, men er ikke oppgitt for BK01-20. i gjeldende reg.plan. Vi har gått likevel lagt til grunn at det gjelder pr. enhet. Kravet til UA og LEK er basert på dette og det at det er maksimum 46 enhet innen planområdet, 3,220daa. I gjeldende plan var det satt av 3, 393daa til felles UA og

LEK. Etter justeringen nå er det 3,340daa til UA og LEK. Merk nytt formål f_UA06 som bidrar til å kompensere justeringer i originalt UA og LEK, samt LNF. I tillegg er arealet som nå er omgjort fra BK05 til UA06 et areal med gode kvaliteter ned mot elven, og bidrar til bedre sammenheng mellom de sentrale felles uteoppholdsarealene og LNF-området med elven.

I rekkefølgekrav for byggetrinn 1 (BK01, 02, 03, 04, 10) er ferdigstilling av UA01 tatt ut. Dette er fordi det er vanskelig å ferdigstille UA 01, mens BK05 ikke er bygget. Rekkefølgekrav til UA1 følger derfor ferdigstillingen av BK05, eller byggetrinn 2. Rekkefølgekravene er listet opp i henhold til dersom byggerekkefølge endrer seg, og der er det noen ting som må være sikret bygget opp, så kan disse henges på flere rekkefølgekrav.

Det foreligger noen endringer i arealtallene og i nummerering av formål.

Frist for innspill/merknad: 3 uker etter mottatt varsel.

Merknader som har virkning eller interesse for planarbeidet kan sendes til Opus Bergen AS per brev
OPUS Bergen AS
Strandgaten 59
5004 Bergen

Eventuelt: e-post: post@opus.no
eller e-post til undertegnede, ina@opus.no.

Dersom det er spørsmål eller uklarheter til varselet, kontakt gjerne undertegnede. Vi ser gjerne at merknader kommer på epost.

Vi ber om at det i merknaden blir referert til prosjektnummer P17056.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av innspill til Meland kommune – dette vil ivaretas av OPUS Bergen AS. Alle mottatte dokumenter, innspill og lignende blir sendt til kommunen.

Frist for innspill er satt til 3 uker etter mottatt nabovarsel.

Ina B.Sem-Olsen,
Opus Arkitektur AS /Opus Bergen AS