



Håvard Matland  
Elvavegen 2  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2959 - 18/4620

Saksbehandlar:  
Ingrid Raniseth  
ingrid.raniseth@meland.kommune.no

Dato:  
06.03.2018

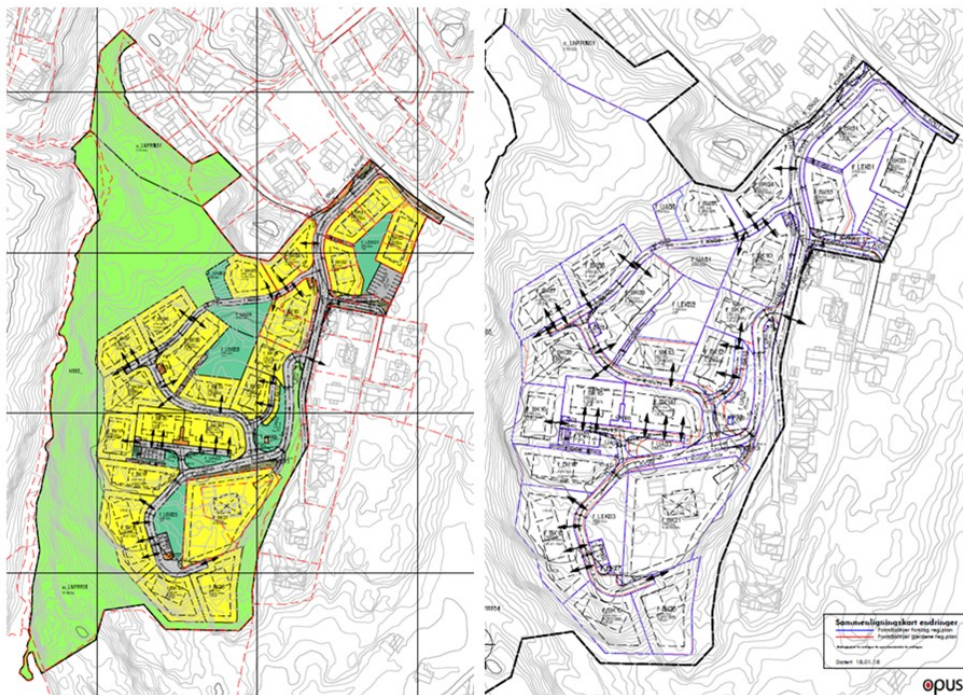
## Godkjenning mindre reguleringsendring - justering av gjeldande plan, Elvaåsen gbnr 23 bnr 1 m.fl.

**Administrativt vedtak. Saknr: 17/2959**

### Bakgrunn:

Opus AS fremjar på vegne av JOA Gruppen AS forslag til endring i reguleringsplan som «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», jf. plan- og bygningsloven (pbl) 12-14, 2. ledd.

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan PlanId 1256 2011 0003, vedtatt i 2013, regulert til bustad-konsentrert småhus. I kommuneplanen sin arealdel er området sett av til noverande bustad.



Bakgrunn for endring av plan er knytt til følgjande forhold:

**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](http://www.nordhordlandskart.no)

- Justering av vegtrasé
- Justering i planeringshøgder
- Endring i mønehøgd BK06, BK07, BK08, BK12, BK13 og BK19
- Endring av avkjørsel f\_KV06
- Endring av formålet o\_AVG02

#### Oppsummering av føreslåtte endringar:

For fullstendig oversikt over endringane viser administrasjonen til forslagsstillar sin gjennomgang i utsend varsel. Administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt å gjenta desse i detalj her.

Endringane kort oppsummert:

- **Justering av vegtrasé**  
Endring i dimensjonering på bakgrunn av feil kjøremåte i originalt materiale fører til justering av vegformål i lengde- og tverrprofil, samt justering av formål som grensar til vegen.
- **Justering i planeringshøgder**  
Planeringshøgder justert for å tilpasse terreng og vegføring, og for å unngå unødvendige terrenginngrep. Gjeld BK06-08, BK12-13 og BK16-19. Justeringane det gjeld ligg på mellom – 2 m til + 2,5 m.
- **Endring i mønehøgd BK06, BK07, BK08, BK12, BK13 og BK19**  
Justering av planeringshøgde fører til at topp bygge-/mønehøgde potensielt vil auke samanlikna med situasjonen i gjeldande reguleringsplan.
- **Endring av avkjørsel f\_KV06**  
Prosjektert avkjørsel i gjeldande plan oppnådde ikkje tilfredsstillande stigning pga. av feilaktige terrenghøgder i kartgrunnet . Avkjørselen er no teikna inn slik den er bygd.
- **Endring av formålet o\_AVG02**  
o\_AVG02 vert endra til o\_ØK02. o\_ØK02 skal vere hentestad for eksisterande bustader i området.

#### Innkome merknader og uttaler ved varsel:

Før det vert gjort vedtak «skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg», jf. pbl § 12-14, 3. ledd.

Saka vart sendt ut til berørte partar 17.01.2017, med frist til å komme med merknad eller uttale innan 3 veker.

Det kom 2 uttaler frå offentlege instansar og 2 private merknader. Desse er oppsummert og kommentert av plankonsulent, sjå vedlegg. Administrasjonen vurderer dokumentet som tilfredsstillande.

Følgjande vart peikt på i innkomne uttaler/merknader:

- Endring av formålet o\_AVG02 til o\_ØK02
- Ønske om å regulere inn ny avkjørsel til Elvavegen 44-50

#### Vurdering:

Administrasjonen har vurdert endringa i sin heilhet. Kommentar til hovudproblemstillingane og innkomne merknader følgjer nedanfor.

### **Justering av vegtrasé**

Administrasjonen vurderer at endringane legg til rette for betre løysingar enn gjeldande plan, og at endringane fylgjeleg er naudsynt og hensiktsmessige.

### **Justering av planeringshøgder**

Intensjonen med justeringane er å unngå unødige terrengingrep samt betre tilpassing til ny vegtrasé. Administrasjonen meiner dette er hensiktsmessig og har ikkje innvendingar til dette. Det er ikkje motteke merknader til endringane på dette punkt.

### **Justering av mønehøgder for felt BK06, BK07, BK08, BK12, BK13 og BK19**

Administrasjonen oppfattar at desse felta potensielt vil få auka mønehøgde samanlikna med gjeldande plan. Dette som ein konsekvens av at planeringshøgda vert justert 1-2,5 meter, samt at planføresegn § 3.1 nr 2 opnar for oppføring av bygg med mønehøgde inntil 9 meter over planeringsnivå. Tiltakshavar har opplyst at det berre er for felt BK07 at mønehøgda i praksis vil overskride høgdepotensialet i gjeldande plan. Det har ikkje vore motteke merknader til dette.

Administrasjonen meiner at justeringane har ein overvekt av fordelar sett i samanheng med topografi, justeringane av ny vegtrasé og planeringshøgder omtalt ovanfor. På bakgrunn av opplysningane frå forslagsstillar legg administrasjonen til grunn at justeringane ikkje vil medføre særskilte ulemper for naboar.

### **Endring av avkjørsel f\_KV06**

Løysinga er ikkje ideell, men er blitt naudsynt som følgje av feil i prosjekteringsgrunnlaget for gjeldande plan. f\_ØK02 i gjeldande plan er fjerna på grunn av uhensiktsmessig plassering for henting av bossdunkar. Hentepunkt for desse bustadene er flytta til f\_ØK03. Samla sett vurderer administrasjonen at løysinga kan akseptast.

### **Endring av formålet o\_AVG02 til o\_ØK02**

Utbygginga av reguleringsområdet har medført problem knytt til plassering og henting av bossdunkar for eksisterande bustader i området. Dette fordi desse bustadene før utbygging plasserte sine dunkar på byggeområde innanfor planområdet.

Administrasjonen har vore i dialog med både utbyggjar og eksisterande bustadeigarar for å finne ei hensiktsmessig løysing. Det er ikkje oppnådd semje om utvida bruk av f\_ØK03. Etablering av o\_ØK02 blir gjort for å løyse utfordringa som har oppstått. Kommunen vil stå for opparbeiding av arealet og vil ta omsyn til innsendt merknad. Løysinga vert vurdert som tilfredsstillande.

### **Ny avkjørsel til Elvavegen 44-50**

Administrasjonen slutter seg til forlagsstiller si vurdering i merknadsskjema og vil ikkje krevje ny avkjørsel i denne planendringa.

## Konklusjon

Administrasjonen sluttar seg til dei føreslåtte endringane. Forslaget til mindre endring av gjeldande reguleringsplan vert vurdert til å vere tilfredstillande og anbefalas vedtatt.

## Vedtak

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vedtas følgjande forslag til endring av reguleringsplan:*

*Endring Elvaåsen, Gnr. 23, bnr. 1 mfl., PlanId 1256 2011 0003, vist på plankart datert 18.01.2018 og tilhøyrande føresegner datert/revidert 18.01.2018.»*

\*\*\*\*

Reguleringsendringa fell inn under kategorien «små endringar» og er behandla administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4, plan- og bygningslova §12-14 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Ingrid Raniseth  
Plansakskonsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

## Vedlegg:

Plankart

Reguleringsbestemmelse\_konvertert\_justerte bestemmelser mindre endring\_18.01.18

Merknadsskjema-nabovarsel

