



John Roald Fløysand
Elvavegen 3
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3576 - 14/14925

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

Dato:
03.10.2014

Merknader til førespurnad om bygging av fellesgarasje og opparbeiding av leikeareal i LNFRN-område - GBNR 23/99 og 23/1

MERKNADER TIL SØKNAD OM DISPENSASJON OG FØRESPURNAD OM UTTALE FOR PLANLAGT TILTAK I FRIOMRÅDE.

Bakgrunn og omsøkt tiltak:

Det vert vist til orienteringsskriv og søknad frå Dykk i brev dagsett 16.6.2014. Følgjande er opplyst:

«John Roland Fløysand har saman med fleire av bebuarane i Elvavegen ønskje om å setje opp større felles garasje på eigedomen gbnr 23/99. På grunn av typografien på staden lyt det og gjerast tiltak (fyllast massar) på delar av naboeigedomen/friområdet F5 på gbnr 23/1. Dette fellesprosjektet kan då både gje moglegheit for fellesgarasje og gje området ein ny funksjonell leikeplass, det det i dag berre er bratt og unyttbart terreng.

Søknad om garasje vil vere avhengig av dispensasjon høve gesimshøgde, vidare lyt kommunen godkjenne avstand til nabogrense nærare enn 4m. Vidare ber vi kommunen om å førehandsvurdere tiltak på friområdet. Om kommunen er negativ til eit av punkta vil det ikkje vere grunnlag for å gå vidare med byggesøknad for tiltaket.»

Velforeininga på staden, eigarane av gbnr 23/99 (Marianne Knudsen) og 23/3 (Nordhordland Indremisjon/Folkehøgskulen) har samtykka i prosjektet.

Oppføring av fellesgarasje og tilrettelegging for leikeplass er avhengig av at kommunen gjev løyve til påfylling av massar på tilgrensande eigedom, gbnr 23/1.

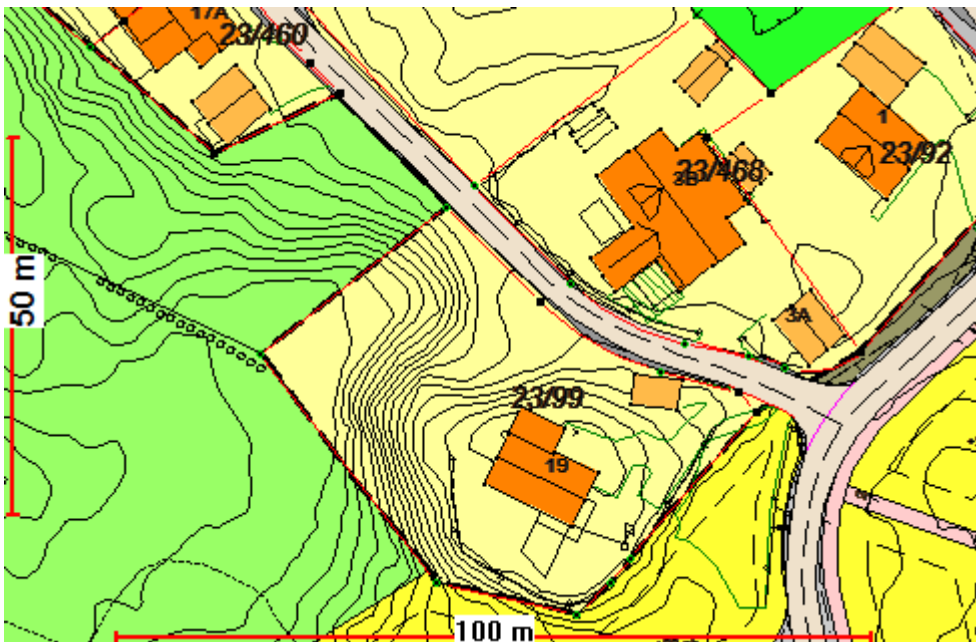
Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen gbnr 23/99 er gjennom reguleringsplan for Frekhaug senter/vest (arealplanid: 125619951011) regulert til føremål einebustad (Felt B6). Oppføring av garasje er ikkje i strid med dette arealføremålet, men må i tillegg vere i samsvar med planføresegnene om mellom anna byggehøgder og utnyttingsgrad.

Eigedomen 23/1 er gjennom reguleringsplan for Elvaåsen (arealplanid 125620110003) regulert til naturføremål (LNFRN_O1), jf pbl § 12-5. Generelt er dette eit arealføremål som nyttast for å markere områder som ikkje skal byggast på, men takast ivare av omsyn til alminnelege natur- og friluftssinteresser. I føresegnene til reguleringsplanen er det bestemt at vegetasjon og natur skal takast i vare, men det er opna for at «...fyllingar i randsona av områda» kan tillast utanfor omsynssone for bevaring av naturmiljø. Slike fyllingar skal tilståast og plantast.

Det går ikkje fram av arealplankartet i kva område slik randsoneutfylling er tillat, noko som gjer rekkevidda av denne føresegna uklar. Administrasjonen viser til reguleringsføresegna § 3.3 nr 1.

Gjelande reguleringsplanstatus går fram av utsnitt:



Kommunen ser slik på vidare handsaming av saka:

Etter ei førebels vurdering av saka finn administrasjonen at utfylling som planlagt etter søknad frå dykk kan handsamast dispensasjon frå reguleringsplanen. Utfylling som skildra vil vere eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav (k) og må omsøkast av føretak med ansvarsrett for prosjektering og utføring.

Administrasjonen meiner – etter ei førebels vurdering – at planlagt utfylling går ut over det som reguleringsføresegna § 3.3 nr 1 opnar for som utfylling i «randsona». Til det er tiltaket for

omfattande kva gjeld masseutfylling, og det går heller ikkje fram av plankartet at utfylling på staden er tillat.

Vilkåra for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-2. Omsøkt arealutnytting må ikkje vere vesentleg i strid med omsyna bak reguleringsføremålet LNF, og det må vere ei klar overvekt av fordelar ved tiltaket.

Dersom slik dispensasjonssøknad vert fremma, vil administrasjonen førebu saka for behandling i Utval for drift og utvikling. Administrasjonen kan ikkje på førehand binde resultatet av ei slik handsaming, men ser det som relevante fordelar ved prosjektet at arealet i LNFRN-området skal nyttast til leikeareal for nærområdet og at oppføring av fellesgarasje løyser eksisterande parkeringsproblem i området.

Tiltakshavar må sjølv vurdere om vilkåra for dispensasjon er til stades. Dersom søknad vert fremja er det viktig at tiltaket (masseutfylling) vert skildra på ein god måte med illustrasjonar og teikningar som viser tiltaket før og etter utfylling. Heile fyllingsfoten må vere innafor det areal som vert omsøkt. Utføring av skråning mot tilgrensande areal for naturføremål må gjerast på ei estetisk god måte, til dømes med natursteinsmur. Det er tiltakshavar/ansvarleg føretak sitt ansvar å vurdere korleis dette best kan gjerast, men det må vedleggast god dokumentasjon. Eksisterande steingard i terrenget i naturområdet må bevarast.

Det er høve til å be om fritak for nabovarsling av slik dispensasjonssøknad, dersom allereie gjennomført nabovarsling gjer tilstrekkeleg informasjon til at naboar kan ivareta sine interesser, jf pbl § 21-3.

Administrasjonen oppfattar dykkar skriv av 16.6.2014 slik at bygging av fellesgarasje er avhengig av at løyve til masseutfylling i naturområdet vert gjeve, og at ein ikkje vil å vidare med byggeprosjektet før tilhøvet til naturområdet er avklart. Innsendt søknad om dispensasjon frå byggehøgder for garasjen vert difor ikkje handsama no, men lagt i ventearkiv i påvente av dispensasjonssøknad for masseutfylling i naturområdet. Dersom dykk vel å ikkje gå vidare med prosjektet ber kommunen om underretning. Innsendt søknad vil då bli returnert utan vidare handsaming.

Avslutningsvis seier kommunen seg lei for lang sakshandsamingstid, som skuldast stor arbeidsmengde ved avdelinga.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

John Roald Fløysand

Elvavegen 3

5918

FREKHAUG