

Meland kommune
v/ Byggesak
5918 Frekhaug

Frekhaug 06112014

Jan Roald Fløysand m/fl, Elvavegen 3, 5918 Frekhaug
Med fullmakt og samtykke frå Marianne Knudsen og Nordhordland Indremisjon/Folkehøgskulen.

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i reguleringsplan Elvaåsen til etablering av fylling og felles leikeplass på gbnr 23/1.

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/LNF området på gbnr 23/1.

Med planering av delar av område for utfylling på gbnr 23/1 kan dette gje området/bustadfeltet ein ny funksjonell leikeplass der det i dag berre er bratt og unyttbart terreng. Det er gjeve samtykkje og fullmakt frå alle eigarar, naboar og Elvavegen velforening til tiltaket.

Etablering av felles garasjelegging med tilhøyrande parkering skal skje på bustadeigedomen gbnr 23/99, som er ein del av reguleringsplan *Frekhaug senter/vest*. Tiltaket i seg sjølv (garasje) er i samsvar med reguleringsplanen. For å kunne etablere garasjen trengs det løyve til fylling på naboeigedomen gbnr 23/1, som tilhøyrer reguleringsplan *Elvaåsen*. Arealet på gbnr 23/1 er i denne planen avsett til LNF-område.

Tilhøvet til reguleringsplan Elvaåsen

Området på 23/1 (fylling/leikeplass) ligg i reguleringsplan Elvaåsen som føremål LNF Reguleringsplanen sitt punkt 3.3 opnar mellom anna for at det kan fyllast i LNF området

- I områda o_LNFRN01 og o_LNFRF01 skal vegetasjon og natur takast ivare
- Det kan tillatast fyllingar i randsona av områda, men ikkje innanfor omsynssone for bevaring av naturmiljø. Fyllingar skal tilsåast og plantast

Administrasjonen har i sitt brev av 03.10.2014 vurdert at utfylling som omsøkt er for stor i høve det som er tiltenkt i punktet, og det er naudsynt med søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for fylling og etablering av leikeplass.

Søknad om dispensasjon

Jf. plan og bygningslova skal søknad om dispensasjon grunngjevast, vidare heiter det at: *dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Behov for garasje

Dei tre søkjarane har alle kvar sin bubil, men i området og på privattomtane deira finnast ikkje gode parkerings- og oppbevaringsløyningar for bilane. Dei ulike tomtane til eigarane er trange og bubilane vert då ofte parkert i vegkanten i feltet noko som er uhelding i høve trafikktryggleik og framkommelegheit. Det vil difor vere ei føremon for bustadfeltet om desse finn anna løyning.

Behov for leikeplass.

Det er fleire leikeplassar i feltet. Den næraste leikeplassen F4 som er avsett i planen (Fr senter/vest) er i liten grad opparbeidd, og er i dag overgrodd med vegetasjon. Etablering av ny leikeplass, vil gje opparbeidd nærleikeplass til dette området, samt kunne vere eit positivt element i resten av bustadfeltet, både i høve leik og opphald elles.

Samla løyning til gunst for alle partar.

Det omsøkte området kan i dag ikkje nyttast for nokon eller til noko. Området er i dag usikra og delar av dette utgjer i dag ein risiko både for bilar (spesielt om vinteren) og gåande (t.d barn på sykkel) Dersom ein kan gjennomføre denne heilskapsløyninga for området, vil ein oppnå følgjande:

- Det vert etablert ein god leikeplass på som kan nyttast av ålmenta på LNF-området.
- Området vert sikra i høve både kjørande og gåande
- 3 bebuarar i feltet får tilgang til god parkering og oppbevaring av bubil.
- Eigar av gbnr 23/99 får utnytta si bustadtomt.
- Løyninga vil gje heilskap for området.
- Samla løyning vil kunne gje ein ny felles møteplass for bebuarane og andre.
- Aktivitet i nærleiken av LNF-området kan gje meirbruk av det resterande område.

Om tilhøvet til LNF føremålet i reguleringsplanen

I planen for Elvaåsen er det sett av fleire store areal til LNF (ca 20.000 m²). Planen opnar for fleire tiltak i delar av dette området, mellom anna fylling i randsoner, rensesepark for overvatn, traktorveg m.v. Vårt tiltak er fylling/planering av ca 500 m² i randsona ved bustadfeltet. Dette er i samsvar med planen, men truleg i ein slik utstrekning at det sansynlegvis overskrider intensjonen i planen.

LNF- Landbruk-

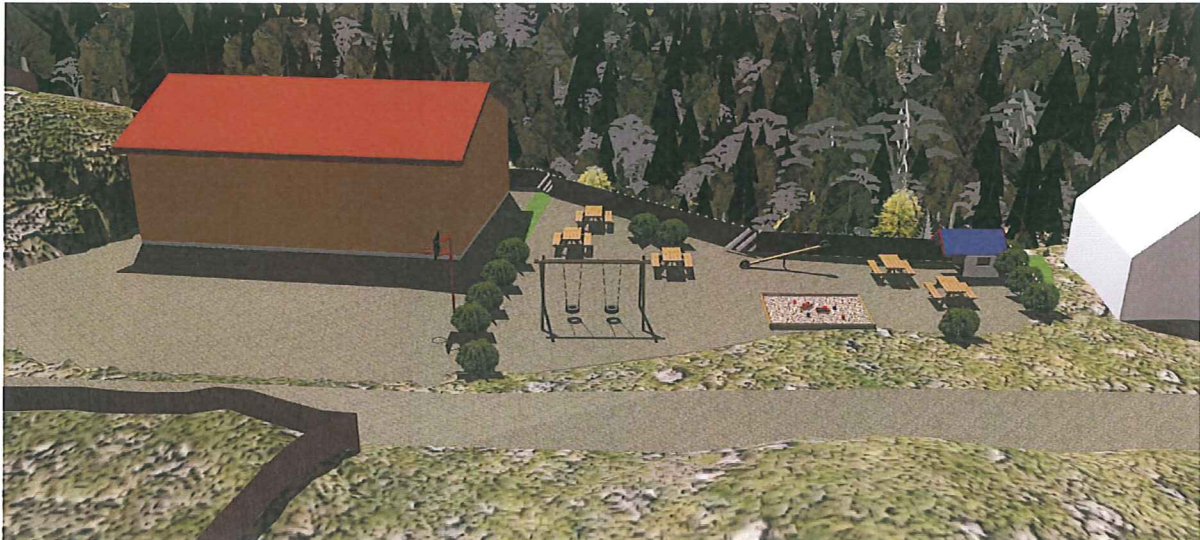
Tiltaket får ingen konsekvensar for landbruk.

LNF- Natur.

Heile LNF området er i dag overgrodd med skog og kratt, det er i samband med utarbeiding av reguleringsplanen ikkje funne viktige eller sårbare element i denne delen av området. Skråinga er tenkt med topplag av tilsådd jord, og vil etter ei tid framstå som resten av området.

LNF- Friluftsliv.

Som nemnd er området i dag overgrodd med skog og kratt og er i liten grad nytta til friluftaktivitetar. Om dette i framtida vert meir aktuelt vil tiltaket på omsøkte areal virke negativt i sær sær liten grad. Tiltaket på ca 500 m² utgjer ein sær liten del av det totale LNF området i planen.



Samla vurdering.

Det er i planen allerede opna for fylling i randsonene i LNF området, omsøkte fylling er truleg noko større enn intensjonen i planen. Tiltaket på gbnr 23/1, fylling og etablering av leikeplass vil som vi har peika på i liten grad virke negativt i høve omsyna til LNF- føremålet i reguleringsplanen. Etablering av leikeplass/uteopphaldsareal vil tilføre ålmenta tilgang og moglegheit for bruk av eit areal som i dag ikkje vert nytta. At dette vert lagt i tilknytning til LNF området kan medføre at resten av området vert meir brukt. Terrengmessig legg opp til ein mjuk overgang til eksisterande terreng, slik at vil gje ei god visuell løysing for området.

Tiltaket er ein del av eit fellesprosjekt der det er ønskje om etablering av felles garasjelegg for bubilar på gbnr 23/99. Dette tiltaket vil gjere dei trafikkale tilhøve i bustadfeltet/området betre, då ein t.d unngår parkering av bubilar langs vegen. Oppføring av garasjelegg med tilhøyrande parkeringsplass, samt leikeplass like ved, vil truleg medføre at dette vert ein god møteplass for bebuarane i bustadfeltet, som igjen vil skape auka trivsel og eit betre bumiljø.

Tiltaket vil jf. ovannemnde vere i samsvar med loven sin formålsbestemmelse §1-1
Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Etter dette meiner vi at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er tilstades jf. definisjonen i §19-2 både i høve til at LNF- føremålet, og intensjonen i føremålsbestemmelsen ikkje vert vesentleg tilsidesatt, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Unnatak for ny nabovarsling.

Det er tidlegare gjeve nabovarsel for tiltaket, alle naboar og eigarar av eigedomane, samt velforeinga for Elvavegen har aktivt samtykka til tiltaket. Vi ber om unnatak for ny nabovarsling i samband med søknad om dispensasjon jf. pbl §23-1

John Roald Fløysand