



Boligsenteret Bergen as  
Ervikveien 70B  
5106 ØVRE ERVIK

Referanser:  
Dykkar: Tom Lingjerde  
Vår: 15/86 - 15/12351

Saksbehandlar:  
Anne-Lise Næs Olsen  
anne.lise.olsen@meland.kommune.no

Dato:  
25.06.2015

## Mindre reguleringsendring - Reguleringsplan for Holmemarka aust, B8 - PlanID 1256 2003 1029

**Administrativt vedtak. Saknr: 211/2015**

### Vedlegg:

Revidert planmaterieill m/div. illustrasjonar datert 28.5.2015

### Saksopplysningar:

**Forslagsstillar:** Boligsenteret Bergen as

### Omtale av reguleringsendringa

Boligsenteret Bergen as søkte 13.1.2015 om ei lita endring av B8 innafør Reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 1256 2003 1029. Kommunen har i ettertid motteke diverse dokument, m.a. plankart, SOSI-fil og illustrasjonsplan for området, sist revidert 28.5.2015.

Endringa omfattar ei lita omlegging av tomtedelinga innafør B8, men talet på bustadtomter vil verte uendra. Infrastruktur justerast slik at det m.a. vert opparbeidd ein ekstra avkjøring frå hovudtilkomstvegen, og det er regulert inn fortau på 2,5 meter mellom tilkomstvegen og bustadformåla.

Bakgrunnen for endringssøknaden er at forslagsstillar ynskjer å byggje tilgjengelege bustadar i samsvar med Plan og bygningslova, samt å ivareta tilfredsstillande tilkomstar og god terrengtilpassing.

## **Planstatus**

Gjeldande reguleringsplan for Holmemarka aust er godkjent i Meland kommunestyre i sak 081/03 den 29.10.2003, med plankart og reguleringsføresegner revidert 25.09.2003.

Det er i ettertid godkjent 3 mindre endringar innafor planområdet.

## **Tilhøva kring høyring/offentleg ettersyn**

Administrasjonen vurderer at endringa berre omfattar ei justering innafor hovudtrekka i planen, og at endringa er så liten at den kan behandlast administrativt, jf. delegasjonsreglementet.

Reguleringsendringa er nabovarsla og det er ikkje kome nabomerknader. Saka rører ikkje ved andre offentlege mynde sitt ansvarsområde.

## **Vurdering**

Reguleringsplanen for Holmemarka er relativt detaljert, og viser m.a. prinsipp for avkjørsler, bygningsplassering og byggjegranser. I samband med prosjektering av bygningane på dei enkelte tomtene, er det avdekka at reguleringsplanen ikkje i tilstrekkeleg grad tok omsyn til terrenghøva den gongen prinsippa vart nedfelt. Profilar og snitt som følgjer søknaden viser korleis bygningar og anlegg kan plasserast for å få til ein tilgjengeleg standard.

Av planendringa går det fram at nødvendig areal til skjeringar/fyllingar/murar langs fellesveggar mm. skal ivaretakast innafor bustadformåla. Det same vil måtte gjelde for plassering av vegljøs langs fortauet.

Vegljos skal såleis plasserast innafor bustadformålet langs fortau.

Det er allereie utført ei fylling på om lag 2,5 meter mot felles grøntområde i nord. Forlagsstillar opplyser om at parsellane mot nord allereie er masseutskifta med komprimert sprengsteinfylling, og at skråninga mot fellesarealet er jordbeslått og tilsådd.

Det vil vidare verta nødvendig med ein del fjellskjeringar, alternativt gråsteinsmur, sør i planområdet fordi det her er stigande terreng. Snitt-teikningar syner at skjeringar vil verte om lag 2,5-6 meter høge, men skal sikrast med nødvendig flettverksgjerde etter forskriftene.

På parsell nr. 7 vil det verte størst skjering. Denne parsellen hadde i utgangspunktet tilkomst får sørsida via same tilkomst som for parkeringsplass P2. Administrasjonen meiner det vil verte betre for både parsell nr. 6 og 7 om bygningane vert ståande meir i høgde med kvarandre. Dette særleg pga. utsikt, men også pga. soltilhøve. Dersom bygning på parsell nr. 7 vert høgdeplassert mykje høgare enn for parsell nr. 6, så vil det medføre at store delar av kveldssola for parsell nr. 6 vert borte.

Administrasjonen er difor positiv til at tilkomst til parsell nr. 7 vert flytta, og tilkomsten vert den same som for parsell nr. 6.

Det er viktig at høge skjeringane ikkje kjem i konflikt med naboeigedommar, og skjeringar/murar lyt difor halde god avstand til nabogrensar.

Administrasjonen vurderer at skjeringar/støttemurar ikkje kan kome nærare nabogrense enn 1,5 meter, slik at sikring kan ivaretakast på eigen grunn.

Administrasjonen vurderer at den omsøkte endringa oppfyller krava til tilgjengeleg standard på ein betre måte enn reguleringsplanen legg til rette for, og ser at endringa inneheld klare fordelar for området samla sett. Utdrøyingar kring terrengutjamning vil ein uansett måtte ha, og administrasjonen vurderer at det er tryggare med høge skjeringar i overkant av bygningane enn det ville ha vore dersom ein skulle byggje høge støttemurar nedom bygningane.

Endringa påverkar elles ikkje trafikktryggleiken, og området er planlagt slik at alle parsellane har høve til å snu på eigen eigedom.

I dokumentasjon av 28.5.2015 går det fram at buss-oppstillingsplass for B8 vil verte på same stad som for dei andre bustadane inne i feltet. Bustadane vil liggje mellom 30-80 meter frå oppstillingsplassen.

SOSI-fil som kommunen har motteke syner eit mellomrom mellom regulert veg i gjeldande plan og B8, som utgjer planlagt fortau. Dette lyt leggjast inn i SOSI-fila i samsvar med planendringa.

Siktsonar er heller ikkje lagt inn i SOSI-fila, og dette lyt likeeins korrigerast.

Justert SOSI-fil i samsvar med reguleringsendringa lyt sendast til kommunen før byggjeløyve vert gjeve innafør planområdet.

I føresegnene til reguleringsplanen § 3, står det at husa skal plasserast innanfor byggjegrensa. Dette er likevel ikkje til hinder for at mindre garasje/uthus kan plasserast utanfor byggjegrensa i samsvar med pbl § 29-4. Det same vil gjelde for mindre tiltak som levegg, innhegning mot veg, mindre støttemur, mindre terrenginngrep mm. i samsvar med til ei kvar tid gjeldande saksforskrift.

Når det gjeld rekkjefølgjekrav for utbyggingsområdet vil vilkår i gjeldande reguleringsføresegner og i tidlegare utbyggingsavtale vidareførast. Det er ein føresetnad at infrastruktur vert omsøkt og godkjent av kommunen før byggjetiltaka innafør bustadformåla vert sett i gang. Like eins lyt bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar vere på plass før bruksløyve for bygningar kan gjevast.

Administrasjonen vurderer at reguleringsendringa får liten innverknad på folkehelse eller miljø.

Når det gjeld økonomi, så vil endringa truleg ikkje medføre kostnadsauke for utbyggjar, og endringa vil ikkje ha økonomisk innverknad for kommunen.

Administrasjonen rår til at mindre reguleringsendring som her ligg føre med plankart datert 28.5.2015, vert godkjent på dei vilkår som går fram av saksutgreiinga. Vilkår i vedtaket må tilføyast som tillegg i eksisterande føresegner.

## Vedtak

«Meland kommune godkjenner i medhald av plan og bygningslova § 12-14 andre ledd, mindre endring av reguleringsplan for Holmemarka aust - B8, i samsvar med søknad av 13.1.2015, men med revidert plankart datert 28.5.2015.

Reguleringsplan med føresegner er ikkje til hinder for at mindre garasje/uthus kan plasserast utanfor byggjegrensa i samsvar med pbl § 29-4. Det same vil gjelde for mindre tiltak som levegg, innhegning mot veg, mindre støttemur, mindre terrenginngrep mm. i samsvar med til ei kvar tid gjeldande saksforskrift. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Godkjenninga er gjeve på følgjande vilkår:

1. Skjeringar/støttemurar kan ikkje kome nærare nabogrense enn 1,5 meter slik at sikring kan ivaretakast på eigen grunn.
2. Vegljøs skal plasserast innafør bustadformålet langs fortau.
3. Eksisterande føresegner skal justerast slik at vilkår 1 og 2 vert tilføygd som tillegg i føresegnene.
4. Justert SOSI-fil i samsvar med reguleringsendringa lyt sendast til kommunen før byggjeløyve vert gjeve innafør planområdet.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr

4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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 tiltakshavar. Gebyret vil omfatte kommunen si handsaminga av saka etter pbl kap. 32 (avdekking av ulovleg tiltak og pålegg om stans, samt gebyr for føreliggjande løyve til tilbakeføring). Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 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

Anne-Lise Næs Olsen  
Fagansvarleg Plan

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

**Vedlegg:**

Mindre endring av reguleringsplan

**Kopi til:**

Niels T. Granum

**Mottakere:**

Boligsenteret Bergen as

Ervikveien 70B

5106

ØVRE ERVIK