



Abo Plan & Arkitektur AS

Referanser:

Dykkar: Bjørn Atle Drange
Vår: 14/3040 - 15/16450

Saksbehandlar:

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

10.09.2015

Møtereferat - Ekstramøte - Øvre Holsbergstien - Alternative utbyggingsformer

Det vart 3.9.15 halde møte å vårt kontor for å drøfte alternative utbyggingsformer for Øvre Holsbergstien.

Desse møtte:

Bjørn Atle Drange	frå Abo Plan & Arkitektur AS
Marit Røttingen	frå Abo Plan & Arkitektur AS
Tom Lingjerde	frå Boligsenteret Bergen AS
Harry Finseth	frå Meland kommune, VA
Tore Johan Erstad	frå Meland kommune, Byggesak
Anne-Lise Olsen	frå Meland kommune, Plan

Forslagsstillar orienterte:

Forslagsstillar har sett på ei ny utbyggingsløyising som dei ynskjer å leggje til grunn for eit revidert planforslag. Målet er å finne ei meir optimal utbygging, som ligg betre i terrenget, krev mindre vegbygging med langt færre avkjørsler, sikrar betre leike- og uteopphaldsareal for dei som skal bu i området, meir rom mellom bygningane, lite parkering på bakkeplan, endra etasjetal og mindre utnytting.

Forslagsstillar ynskjer å byggje rekkehus og leilegheitsbygg, der leilegheitsbygga kan ha to tilfylde etasjar i bakkant. Det er planlagt å byggje felles garasje under 2 av leilegheitsbygga, og det er planlagt å byggje 2 heisar som kvar kan nyttast felles for 2 leilegheitsbygg. Slik vil dei oppnå tilgjengeleg standard på alle bueiningane i leilegheitsbygga. Det er planlagt felles tun mellom dei to leilegheitsbygga som nyttar same heis.

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

Rekkehusa er planlagt i 3 høgder med halve etasjeplan. Desse bygningane er ikkje planlagt med tilgjengeleg standard, men det er planlagt å leggje til rette for tilgjengeleg gangtilkomst i samsvar TEK10. Parkering til desse husa er planlagt med markparkering.

Drøfting av ulike tema:

Generelt: Administrasjonen er positive til den nye utbyggingsløysinga som er skissert, og er einig med forslagsstillar om at dette er eit langt betre utgangspunkt og ei god alternativ løysing. Administrasjonen viste elles til tidlegare tilbakemeldingar når det gjeld infrastruktur, planskildring, rikspolitiske retningslinjer mm, og minna om at kommunen sine tidlegare innspel her lyt takast med i det vidare planarbeidet.

Leikeplassar: Me drøfta plassering av leikeplassar og tilkomst til desse. Det er ikkje planlagt at leikeplass i nordaust skal nyttast av nytt utbyggingsområde B9, i dette skisseutkastet. Me drøfta om ny leikeplass i nordvest ville kunne nyttast av nye planlagde bustadhus på eigedom 10/45 i nordaust. Dette hadde me ikkje ein klar konklusjon på. Me drøfta høve til å få til ein sandleikeplass ved rekkehuset i nordaust, dette i samsvar med føringane i ny kommuneplan samt retningslinjer for born og unge. Forslagsstillar ville sjå på høve til dette. Me drøfta tilhøve kring tilgjengeleg tilkomst til leikeplassane, og særleg øvst i sør. Det er bratt terreng og truleg ikkje så lett å få til. Administrasjonen meiner likevel det er viktig å leggje til rette for tilgjengeleg tilkomst til alle leikeplassane så sant det let seg gjere. Det lyt elles sikrast samla plan for leikeplassar før igangsetting av tiltak.

Overvann: Me drøfta avrenning frå planområdet, og forslagsstillar ynskjer å undersøkje høve til å leggje avrenning mot vest til eksisterande bekk, for store delar av utbyggingsarealet. Dei vil då ha ny gjennomgang med Cowi AS for å finne ei betre løysing for å transportere overvann. Administrasjonen var einig i at ein bør føre så masse overvann som mogeleg ut av utbyggingsområdet og mot vest. Dette vil også kunne avhjelpe situasjonen kring eigedom 10/217 som tidlegare har vore drøfta, og som lyt takast hand om.

Parkering: Me drøfta parkering i planområdet. Me drøfta kapasiteten generelt samt tema om gjesteparkering. Forslagsstillar vil leggje til rette for 2 parkeringsplassar pr. bueining for rekkehusa, og vil leggje til rette for 1,5 parkeringsplass pr. bueining i leilegheitsbygga. Forslagsstillar vil også planleggje med gjesteparkering i felles garasjeanlegg under leilegheitsbygga. Administrasjonen meiner det er viktig å vurdere kapasitet for gjesteparkering.

Eigedom: Me drøfta organiseringa i høve til eigedomsdeling eller felles sameige. I borettslag der bueiningar i ettertid vert delte frå hovudeigedommen, så kan ein ofte få problem i høve til maksimal BYA mm. Administrasjonen ynskjer at ein på eit tidleg tidspunkt vurderer korleis dette skal fungere og organiserast for dei ulike bustadbygga, at ein i planforslaget syner planlagde eigedomsgrenser, og greier ut

om korleis dette skal organiserast.

Felles veg: Utbyggjar på eigedom 10/45 har allereie fått løyve til å byggje tilkomstveg i nordvest, og planlegg bustadbygging på denne eigedommen. Administrasjonen meiner forslagsstillar lyt samarbeide med desse utbyggjarane, og at dei ilag avgjer bruken av vegen og om ev. dimensjoneringa bør endrast.

Anna veggrunn:

Administrasjonen ynskjer at det i detaljreguleringa vert regulert eit areal på min. 2 meter på begge sider av vegen til ta opp høgdeutjamning, skjering/fylling/mur, med formål anna veggrunn. Der det er ekstra høge skjeringar/murar, vil det truleg verta nødvendig med eit breiare areal for anna veggrunn. Forslagsstillar ville vurdere dette, men meiner det nokre stader kan vere hensiktsmessig å leggje bustadformål nærare inn til vegen.

Murar: Me var einige om at høge murar bør avtrappast, gjerne med beplantning i mellom.

Nytt møte: Me vil vurdere eit nytt møte før innsending av forslag. Forslagsstillar og kommunen vurderer ilag om dette er nødvendig, eller om kommunen berre skal kome med skriftleg tilbakemelding.

Med helsing

Anne-Lise Næs Olsen
Fagansvarleg Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.