

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Planutvalet	21.01.04	JHB	006/04
Planutvalet	18.02.04	JHB	019/04

Avgjerd av: Planutvalet	Ansv.	Arkiv: 504.16	Arkivsaknr
Saksbeh.: Jens H. Bjordal	JHB	Objekt:	2004000091

MELAND KYRKJEGARD - MINDRE VESENTLEG REGULERINGSENDRING.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	02.01.04	Adv. Thommessen Krefting Greve Lund AS	UTVIDING AV MELAND KYRKJEGARD - KLAGE.
2	I	08.01.04		DOKUMENT FÅ 1992 - GODKJENT REGULERINGSPAN FOR MELAND KYRKJE.
7	I	23.01.04	Thommesen Krefting Greve Lund AS	BER OM ATTENDEMELDING TIL MERKNAD.
4	U	26.01.04	Adv. Thommessen Krefting Greve Lund AS	MELAND KYRKJEGARD - MINDRE VESENTLEG REGULERINGSENDRING.
5	U	26.01.04	Knut Magne Bjørnstad	MELAND KYRKJEGARD - MINDRE VESENTLEG REGULERINGSENDRING.
6	U	27.01.04	Håvard Sudmann	MELAND KYRKJEGARD - MINDRE VESENTLEG REGULERINGSENDRING.
8	I	04.02.04	Adv. Thommessen Krefting Greve Lund AS	UTVIDING AV MELAND KYRKJEGARD - PROTEST.

Vedlegg

Saksutgreiing:

Reguleringsplanen for Meland kyrkje vart godkjent i kommunestyret i 1992. Etter den tid er det to arealkategoriar som er endra i reguleringsplanen. Den eine kategorien har nabo, i brev av 2. januar 2004, peika på. Inne i området for gravlundar var det tidlegare ein privat hytteeigedom. Denne eigedomen var difor regulert som arealkategori hytte. Denne eigedomen har nå kommunen kjøpt, med tanke på at han skal vera ein del av gravlunden i området. I samband med utbygginga av området har ein i utbyggingsplanen kome noko inn på det arealet som i reguleringsplanen var avsett til hytteeigedom (omlag 450 m².)

Den andre kategorien som er endra er kategori fareområde, der ei høgspenlinje var innregulert. Denne er nå fjerna og vil bli lagd i kabel. Arealkategorien fell då bort.

For at reguleringsplanen skal vera i samsvar med aktuell bruk i området, bør arealkategori hytte og arealkategori fareområde regulerast til spesialområde gravlund.

Sidan dette er endringar som ligg innafør reguleringsområdet, og ikkje endrar intensjonen i reguleringsplanen, kan endringa sjåast på som mindre vesentleg i samsvar med Plan- og bygningslova § 28-1 pkt. 2.

Før planutvalet gjer endeleg vedtak skal eigarar/festarar av eigedomar som vert direkte råka av reguleringsendringa, ha høve til å uttale seg . Jfr. pkt. 4 i PBL. § 28-1.

Vurdering:

For å få reguleringsplanen for området i samsvar med den utnytting som området er planlagd nytta til dvs. gravlund og ikkje hytteområde/kraftlinjer, er det viktig at reguleringsplanen vert endra slik som nemnd i saksutgreiinga.

Det kan vurderast om einaste nabo til området som indirekte vert råka skal få uttale seg noko meir enn det som han alt har gjort i brev av 2. jan. 2004. I dette brevet går han i mot slik endring, då han meiner at gravene vil vera til sjenanse for han. Dei gravene som vil kome nærare han enn forutsett i nåverande reguleringsplan, vil kome omlag 20 m frå baksida frå hans bustad, og på eit nivå som ligg vesentleg høgare enn taket frå bustaden. Sjenansen vil derfor bli svært liten. Men for å vera på den trygge sida, bør nabo få høve til å uttale seg før planutvalet gjer endeleg vedtak om reguleringsendringa.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Planutvalet godkjenner at framlegg til å omregulere hytteområde og regulert fareområde (høgspenlinje) til spesialområde gravlund i reguleringsplan for Meland kyrkje, slik som synt i vedlagde kartutsnitt for området, vert sendt på høyring i samsvar med Plan- og bygningslova § 28-1 pkt. 4. Planutvalet vil ta endeleg stode til reguleringsendringa i neste møte 18. februar 2004.”

21.01.2004 PLANUTVALET

PLU-006/04 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Planutvalet godkjenner at framlegg til å omregulere hytteområde og regulert fareområde (høgspenlinje) til spesialområde gravlund i reguleringsplan for Meland kyrkje, slik som synt i vedlagde kartutsnitt for området, vert sendt på høyring i samsvar med Plan- og bygningslova § 28-1 pkt. 4. Planutvalet vil ta endeleg stode til reguleringsendringa i neste møte 18. februar 2004.”

PLANUTVALET 18.02.2004

Saksutgreiing:

Planutvalet vedtok i sak PLU.006/04 å sende framlegg til mindre vesentleg endring av reguleringsplan for Meland kyrkje på høyring i samsvar med Plan- og bygningslova § 28-1 pkt. 4. Høyringsfristen vart sett til 09.02.04.

Reguleringsendringa og grunngevinga for denne går fram av saksutgreiinga og vurderinga i sak PLU.006/04.

Det er kome merknad frå eigar av gnr. 16 bnr. 4 v/adv. Endre Grande i brev av 04.02.04. Merknaden går ut på at nabo meiner at utviding av gravarbeidet vil tyda at terrenget vert heva med omlag 3m i høve til i dag, og at dette vil tyda ei fylling som vil starte 8-10m frå naboen sitt bustadhus og vil få ei kraftig stigning som kjem over hustakshøgda etter naboen si oppfatning. Dette vil føre til innsyn til naboen sin bustad sin kjøkken/inngangsparti, samt uteplass og parkeringsplass på austsida av bustadhuset. Nabo meiner vidare at ved planting av hekk/tre på kanten av gravområdet vil desse i framtida kunne redusere det sollyset frå eigedomen som kjem frå aust dvs. morgonsola/føremiddagssol. Naboskapet til kyrkjegarden vil ved ei slik planlagd utviding bli "påtrengjande". Nabo vil derfor gå i mot omsøkt reguleringsendring.

Vurdering:

I gjeldande reguleringsplan er området mot nabo delvis regulert som kyrkjegard og delvis regulert som hytteområde. Innsyn til nabo frå tidlegare hytte vil falle bort, då hytta vil bli fjerna. Avstand frå nærast gravplass, på det område som nabo har merknad til, vil etter utbyggingsplanen bli omlag 15 m frå grensa mot nabo. Dette er omlag same avstand som for næraste gravområde som nabo tidlegare ikkje har hatt noko merknad til, og som låg i området som tidlegare var regulert til gravplass. Størstedelen av nytt gravområde kjem lenger enn 15m frå grensa. Gravområda vil bli sprengt ned i fjellet, slik at topp grav ikkje vil bli noko særleg høgare enn 1-2m over nåverande terreng mot nabo. Ingen gravplass vil bli høgare enn cote 133m som er 4m lågare enn den høgda hytta nå ligg på. Den haugen hytta ligg på, og området i skråninga ned mot naboen sin eigedom, er det i dag ein god del skog som i dag gir meir skugge enn det gravplassen og aktuell planting omkring denne nokon gong vil gi. Ein kan derfor ikkje sjå at nabo samla sett vil få noko meir ulempe med endra regulering og utbygging enn det som nåverande plan og godkjent utbygging ville gitt. Administrasjonen vil derfor tilrå at planendringa vert godkjent slik som fremja og at merknad frå nabo ikkje vert teke omsyn til.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Planutvalet godkjenner mindre vesentleg reguleringsendring for Meland kyrkje, slik som det går fram av sak PLU.006/04 og av plankart datert 08.01.04.

Planutvalet meiner at nabo samla sett ikkje vil få større ulemper enn det som tidlegare reguleringsplan ville gi. Merknadene frå nabo vert difor ikkje tatt til følge.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningslova § 28-1 pkt.2."

18.02.2004 PLANUTVALET

Det vart føreteke synfaring.

PLU-019/04 SAMRØYSTES VEDTAK:

"Planutvalet godkjenner mindre vesentleg reguleringsendring for Meland kyrkje, slik som det går fram av sak PLU.006/04 og av plankart datert 08.01.04.

Planutvalet meiner at nabo samla sett ikkje vil få større ulemper enn det som tidlegare reguleringsplan ville gi. Merknadene frå nabo vert difor ikkje tatt til følge.

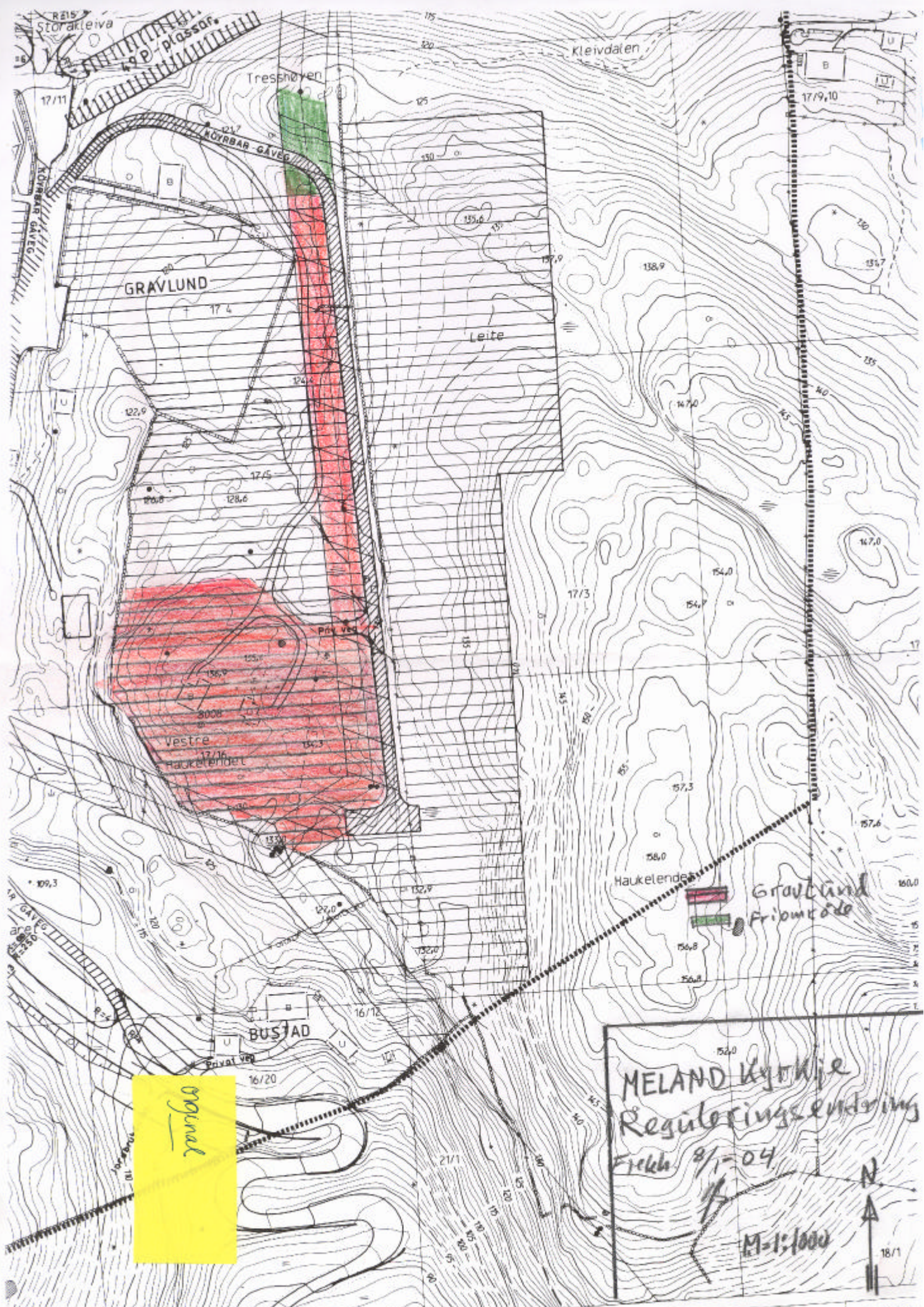
Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningslova § 28-1 pkt.2."

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Knut Magne Bjørnstad
Thommesen Krefting Greve Lund AS



original

MELAND Kystkve
Reguleringsendring
Fekst 8/1-04
M=1:1000
18/1