

Meland kommune

Vår dato: 15.01.2018

Vår ref.:17-45

Deres dato:--

Deres ref.:

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE – Vedlegg 1.

Mindre endring av reguleringsplan Gnr.26 bnr. 31

1. KORT PRESENTASJON AV TILTAKET

1.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET/HISTORIKK

Fortunen AS er engasjert av Jan Erik Kolstad AS for mindre endring av reguleringsplan for gnr.26 bnr.31. Tomten er regulert til FO2 (område for forretning) med regulert byggegrense 4m mot sjø.

Reguleringsendring gjelder utvidelse av byggegrense mot sjø.

Det har tidligere vært gitt igangsettingstillatelse for oppføring av ny verkstedhall til Litlebergen Båtsenter AS.

Tiltaket, som allerede er oppført, har vist seg å være i strid med regulert byggegrense mot sjø, da plassering er trukket lenger inn mot sjø enn først godkjent. Dette ble oppdaget ved søknad om ferdigattest, da innmålingsdata av verkstedhallen ble oversendt kommunen.

Det har vært søkt dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av ny verkstedhall, som ikke har blitt tatt til følge (UDU).

Det har også vært sendt inn klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, som heller ikke ble tatt til følge (UDU).

Saken er 11.12.17 sendt videre til fylkesmannen for endelig behandling (behandlingstid 6 uker).

På bakgrunn av kommunen sin klagevurdering som bla sier "Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242", ønsker Fortunen AS å bestille oppstartsmøte på Litlebergen gnr.26 bnr.31 for mindre endring av reguleringsplan.

1.2 HOVEDINTENSJONEN I PLANFORSLAGET

Reguleringsendring gjelder utvidelse av byggegrense mot sjø.



FORTUNEN

www.fortunen.no

1.3 DAGENS SITUASJON

Dagens bruk

Eiendommen på gnr.26 bnr.31 inklusiv kaien er regulert til FO2 (område for forretning). Eksisterende bygg på tomten, samt ny oppført verkstedhall, drives av Litlebergen Båtsenter AS (verksted, butikk og båtplasser) og er i tråd med dette formålet. Litlebergen Båtsenter AS har i dag utvidet sin praksis til 8 ansatte på heltid, dette som følge av ny verkstedhall for store båter som sikrer arbeid spesielt i vinterhalvåret.

Terreng/Landskap

Eiendommen ligger plassert mellom Fylkesvei 245 i vest og Flatøyosen i øst. På nordvest siden av tomten ligger avkjørsel fra FV245 samt parkering for Litlebergen Båtsenter AS. Østsiden av eiendommen består av kai og flytebrygger, og ligger vendt mot sjøen med utsikt mot Flatøy.

Tomtens topografi er svært bratt mot vest og både ny verkstedshall samt eksisterende bebyggelse ligger veldig nært FV245 (Vedlegg 4. Foto 1). En ytterligere uttakning av fjellet under vegen, for en eventuell flytting av verkstedshalen mot vest, vil medføre store terrenginngrep samt også medføre økt belastning på gjenværende fjell som FV245 er fundamentert til.

Fra sørøst siden av eiendommen er det i dag tilkomstvei til to flytebrygger som Litlebergen Båtsenter AS har til utleie, og som er forankret fra gnr.26 bnr.31 (Vedlegg 4. Foto 2). Tilkomst til bryggene skjer via en fri passasje på 1.87m i forkant av verkstedhallen. Passasjen er overbygd med tak og ivaretar krav til universellutforming (Vedlegg 4. Foto 3).. Trafikken til og fra flytebryggene er minimal i vinterhalvåret og av normal størrelse om sommeren, og det er ingen annen form for aktivitet som tilsier bredere passasje enn det som eksisterer i dag.

På sørsiden av tomten er det regulert inn et friluftsområde på land (FL4). Dette området er per i dag ikke tilgjengelig fra land, da terrenget består av en bratt fjellskråning som faller dramatisk fra FV245 i vest og ned i sjøen mot øst (Vedlegg 4. Foto 4). Reguleringsplanen viser at det er tenkt en felles gangvei (GA4) fra gnr.26 bnr.31 til friluftsområdet. Denne er per i dag ikke opparbeidet. På grunn av friluftsområdets topografi er størsteparten av området lite egnet til varig opphold, og vi kan ikke se at utarbeidelse av en ny gangvei vil medføre betydelig økning av ferdsel forbi verkstedshallen.

Eiendomsforhold

Det er tiltakshaver Jan Erik Kolstad som er hjemmelshaver til alle berørte eiendommer. Eiendommen ligger også plassert slik at det ikke er direkte innsyn fra nærliggende naboer.

2. HOVEDINNHold I PLANEN

2.1 AREALFORMÅL

FO2 – område for forretning.



FORTUNEN

www.fortunen.no

2.2 TYPE BYGNINGER

Forretning (verksted, butikk og båtplasser).

2.3 M2 NÆRINGSAREAL

BYA = 970m² (ny hall 357m² + eks.bebyggelse 613m²).

Tomtareal = 2087m²

Grad av utnyttning: $970m^2/2087m^2 \times 100 = 46,47\%$

Tillatt grad av utnyttning for FO2 er i reguleringsplanen satt til 50% BYA. Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan.

Eksisterende byggegrense = 1431m²

Ny byggegrense = 1812m²

Ihht gjeldende reguleringsplan er det krav om min. 1 parkeringsplass per 75m² for næringslokale. Krav til parkering er 13 parkeringsplasser, og ivaretatt i nærområde på eiendom gnr26 bnr115, som også eies av tiltakshaver Jan Erik Kolstad.

Ihht gjeldende reguleringsplan er det krav om maksimal høyde for høyeste del av taket satt til 13 m.o.h. Høyde på ny verkstedhall ligger på kote +12 m.o.h. og således i samsvar med reguleringsplan.



FORTUNEN

www.fortunen.no

2.4 KONSEKVENSER AV TILTAKET

- Smalere tilkomst til friluftsområde og sørliggende flytebrygger (2stk).
- Litlebergen Båtsenter AS får en bedre utnyttning av eiendommen i form av en større verkstedshall. Med ny hall kan de ta i mot store båter fra private, fiskeoppdrett og forsikringssselskap. Dette er med på å sikrer arbeid for bedriften spesielt i vinterhalvåret, og bedriften har økt med to nye fulltidsansatte etter at hallen ble oppført.

3. KART/ILLUSTRASJONER/SKISSER

3.1 FORSLAG TIL PLANAVGRENSING

Vedlegg nr.2 – Basiskart, ny og eksisterende byggegrense / formålsgrense.

Målestokk 1:500, A3.

3.2 IDESKISSE SOM VISER ØNSKET TILTAK

Vedlegg nr.3 – skisse av dagens situasjon og ønsket tiltak.

Målestokk 1:250, A3.

3.3 FOTO – DAGENS SITUASJON

Vedlegg nr.4 - Foto (1 til 4) av dagens situasjon.

3.4 GJELDENE REGULERINGSPLAN

Vedlegg nr.5 - Arealplan-ID: 125620060004

4. SPESIELLE TEMA FORSLAGSTILLER ØNSKER Å FÅ AVKLART I MØTE

4.1 UTFORDRINGER

- Byggegrense i sjø.
- Fjellskråning mellom fylkesvei 245 og verkstedhallen.

4.2 UKLARE OMSTENDIGHETER

Om byggegrense kan flukte med formålsgrense, eller om det er krav til en buffer sone mellom disse?

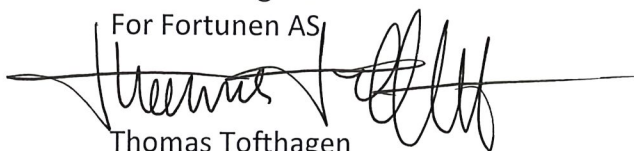
Hvordan kommunen definerer eierforhold mot sjøgrensa da byggegrense flyttes ut over denne?

5. VURDERING I HHT FORSKRIFTER OM KONSEKVENsutREDNINGER 2017

Det vil etter forskrifter om konsekvensutredninger, KU, ikke være krav om utarbeiding av konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen

For Fortunen AS



Thomas Toftagen
Sivilarkitekt



www.fortunen.no