
Fra: Thomas Tofthagen <thomas@fortunen.no>
Sendt: onsdag 9. januar 2019 13.47
Til: Postmottak Meland
Emne: Reguleringsendring Litlebergen Gnr.26 Bnr.31 - korrigert beskrivelse
Vedlegg: 12.1.1 Reguleringsføresegner_Pdf.pdf; 12.7.1 ROS-analyse Litlebergen omregulering..pdf; Planbeskrivelse Litlebergen_20190107.pdf

Viktighet: Høy

Hei.

Gjelder reguleringsendring for Litlebergen Gnr.26 Bnr.31 som ble sendt til 1.gangs behandling 16.10.18.

Etter tilbakemelding fra kommunen har vi nå korrigeringer deler av innsendt materiell, da omsøkt endring kan behandles som forenkla prosess.

Vedlagt ligger korrigert:

Planbeskrivelse

12.1.1 Reguleringsføresegner_Pdf

12.7.1 ROS-analyse Litlebergen omregulering.

Resten av tidligere oversendt materiale skal være uendret.

Materiell er også oversendt saksbehandler Merethe Tvedt.

Med vennlig hilsen

Thomas Tofthagen
Sivilarkitekt

FORTUNEN ARKITEKTUR

Torgallmenningen 7, 5014 Bergen

T: 55 36 66 00

E: thomas@fortunen.no

www.fortunen.no

Fra: Merethe Tvedt <Merethe.Tvedt@meland.kommune.no>

Dato: tirsdag 18. desember 2018 11.42

Til: "thomas@fortunen.no" <thomas@fortunen.no>, Heidi Hauen <heidi@fortunen.no>

Emne: Reguleringsendring av reguleringsplan for Litlebergen

Hei,

Sender som avtalt tilbakemelding om trong for dokumentasjon for endring av reguleringsplan for Litlebergen, (planid 1256 2018 0001).

Som referat frå oppstartsmøte viser, skulle administrasjonen komme tilbake til saksbehandlingstype då endeleg forslag blei innsendt. Dette med bakgrunn i at det på oppstartsmøte tidspunktet var muligens fleire aktuelle endringar forslagstillar ville endre i planen for Litlebergen.

Slik innsendt planmaterial viser no, gjeldt omsøkt reguleringsendring flytting av byggegrense, og endring av %BRA for byggeområde F/T (forretning og tenesteyting).

Administrasjonen vurderer difor at omsøkt endring kan handsamast etter Plan- og bygningslova (Pbl) § 12-14, som ein forenkla prosess.

Dette er vurdert ut i frå at endringa vil:

- I liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- Ikkje gå utover hovudrammene i planen
- Berører ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområder.

Administrasjonen har gjennomgått planforslaget og ser at det er nokre manglar som må ettersendast:

Varsling:

I utsending til berørte partar ser vi det naturleg at Litlebergen båtforening blir teken med. Reguleringsendringa er sendt Postmottak Meland kommune, og kommunen finn at dei ulike rådene må varslast særskild (RMF, elderrådet, ungdomsrådet). Dette kan vi videresende til dei aktuelle når punkta nedanfor er på plass.

Universell utforming av passasje på 2,02 m:

Vi ser at endringa som er fremma er basert på den vurderinga byggesak gjorde ved søknad om dispensasjon i forhold til tilstrekkeleg krav for universell utforming av bygd pasasje ved oppført bygg. Då det i byggesaken var vurdert at muligheten for snuradius for rullestol var ivaretatt, gjaldt tiltaket dåverande bygg. Der langsida på bygget (der passasjen går) hadde på dåverande tidspunkt ein akseptert snumulighet ved starten og enden av veggliv på oppført bygning.

No når endringa vil opne for at byggegrensa skal gå frå eksisterande (oppført) veggliv og forlengast til heile område FT. Vil ein for framtida ha mulighet til å setje opp eit nytt modulbygg i forlenging av eksisterande veggliv. Og då ser vi at det kan vera utfordrande å tilfredstille snuareal for universellutforming.. (-Då strekket som får smal passasje blir lengre før ein har mulighetene for å snu).

Vi ber dere sjå på denne problemstillinga, og minnar vidare om at endringa må ikkje fremmast i strid med teknisk forskrift. (det må gå fram av planomtalen korleis dette er vurdert, og korleis dette er ivaretatt iht. krav).

Endring av teiknekode:

Når det gjeldt endringa av koden frå FO (forretning) som ikkje lenger eksisterer i Focus Arealplan til F/T (forretning/tjenesteyting) må denne bli erstatta gjennomgåande i heile planforslaget: reguleringsføresegnene/kartet. Evt legge det inn med begge kodene. Slik at føresegnene samsvarer med plankartet.

Ved endring av formålet frå berre forretning FO til også å gjelde tjenesteyting, ligg det fleire underformål til koden. Desse vil naturleg kanskje begrenses pga arealtilgang i området. Men har de vurdert dette i planforslaget? Eg tenker at det muligens bør spesifiserast meir at dette gjeldt båtverksted? Kva tankar har de om det?

-Nokon skrivefeil i ROS analysen, Litlebergen er bytta ut med Indre Arna..

Men venleg helsing

Merethe Tvedt
Konsulent private planar
Meland kommune
e-post: merethe.tvedt@meland.kommune.no



Meland kommune
- Et samfunn for alle -