



Og Arkitekter AS
Postboks 24
5819 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1544 - 14/15513

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
15.10.2014

Merknad til søknad om mellombels bruksløyve for bustadane Jakob 1-2 i Løypetona på gbnr. 23/542 og 543 i Meland kommune

Innleiingsvis

Det vert vist til søknad motteke 23.9.2014 om mellombels bruksløyve for bustadane Jakob 1 og 2.

I søknaden er det opplyst at attståande arbeid i dei aktuelle byggjetiltaka omfattar FDV-dokumentasjon, avfallsplan og sluttmontering av listverk, dører og ventilar.

Det er tidlegare gitt mellombels bruksløyve for fleire bustadar innanfor same byggjeområde (B1), jf. mellom anna vedtak av 10.7.2014 tilknytt Jakob 3 og 4 (saksid. 14/1544). Sistnemnde bruksløyve vart gitt på bakgrunn av opplysningar frå ansvarleg søkjar om at berre FDV-dokumentasjon og avfallsplan stod att, jf. søknad om mellombels bruksløyve dagsett 3.7.2014:

Same dato som kommuneadministrasjonen mottok føreliggjande søknad om mellombels bruksløyve, mottok kommunen òg ein førespurnad frå ein tredjepart om forholdet mellom planføresegnene for B1 fellesområde Fe1 og den faktiske utbygginga i dei same områda. Førespurnaden omhandla i hovudsak følgjande forhold:

«Følgjande punkter inneber brudd/konflikt med planføresegn, men denne lista er ikkje uttømmande.

- § 2.1.4. "Det skal sikras gangstiar gjennom feltet mellom friområde og fellesområde Fe1". Desse områda (gangsti) er per i dag opparbeida på ei slik måte at dei ikkje er tilgjengelege (privatisert), og kan ikkje nyttast av fellesskapet. Dette vil hindre adkomst til fri/fellesareal.
- § 6.4.2. "Fe1 er felles leike- og grøntområde for felt B1,B2,B3. Delar av området skal leggest til rette for leik. Furuskogen skal takast vare på tynning er tillate for å sikre tilgjenge til området og sol (...)". Her er alle furutrær fjerna, samt den øvrige skogen. Det står nokre få bjørketrær att, men dette fungerer ikkje som grøntareal, hverken som fri/leikeareal eller som område som ivaretek naturmangfald. JM har uttalt at dei ikkje kjem til å tilretteleggje for leik i Fe1 (dei skal ikkje gjere noko meir der), og jamfør førre punkt har dei ikkje sikra tilgjenge gjennom gangstiar.

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

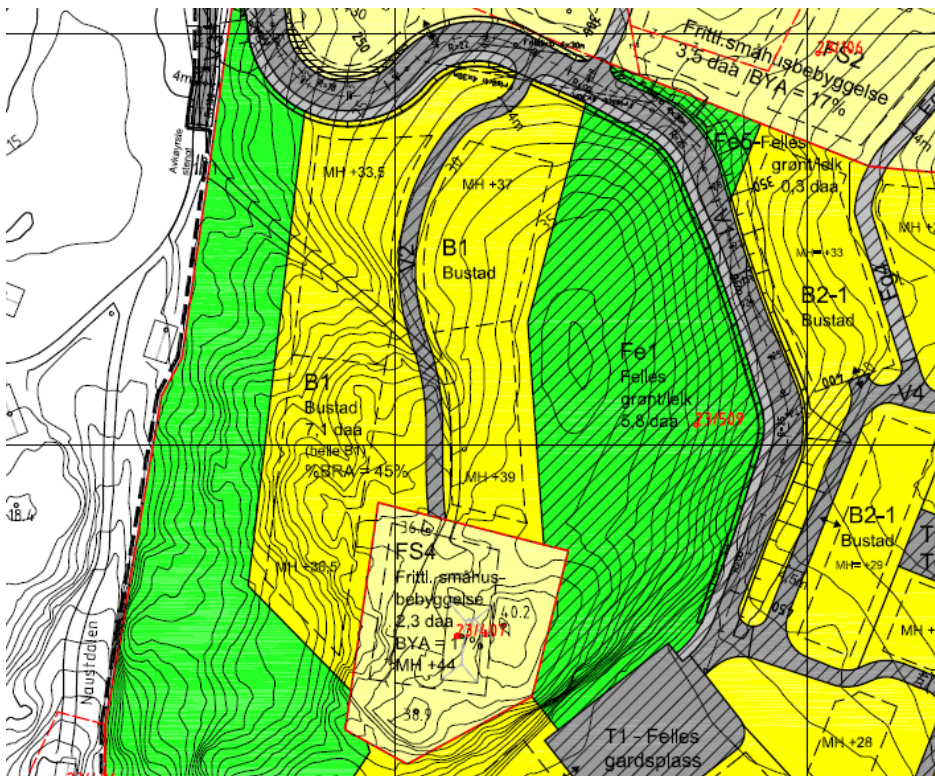
- § 4.1.2. For det vidare arbeidet med byggetrinn 2 og 3, anmodar me at § 4.1.2 vert fulgt opp og at det krevjas ein samla hogstplan for vegetasjonen som skal godkjennas av kommunen.
- §§ 1.7.1/1.7.2/1.7.3. Den opparbeide leikeplassen/fellesområdet tilhøyrande B1 er ikkje i henhold til § 1.7.1, og kan ikkje seiast å vere sikra mot trafikk (§ 1.7.2). Det er stedvis gjerne 20-40 cm frå sandkasse til bilregulert veg/oppkjørsel, så eg undrast om ikkje lokalisering/utnyttingsgrad er rangert over krav til uteoppholdsareal (§ 1.7.3)
- § 2.1.3. "(...) leggje den sørlege delen til rette som samlande fellesområde...". Dette området er ikkje tilrettelagd som fellesområde. JM har uttalt at dei ikkje har planar om å gjere noko meir her.

Det er bekymringsverdig å sjå korleis utbyggar ikkje har respektert flerie av føresegna i reg.plan., og eg meiner derfor der er viktig å gje beskjed til kommunen som er ansvarleg. (Ikkje minst med tanke på at dei no berre er ferdig med eitt av i alt tre byggetrinn. Sjølv om irreversible inngrep er gjort i trinn ein, kan ein hindre potensielle brudd på reg.plan. i den vidare utbyggingsprosessen).»

Merknadane er relevante for føreliggjande søknad om bruksløyve fordi dei peiker på forhold som er regulert gjennom rekkjefølgjekrav i planføresegnene, jf. § 1.1 og Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Det vert særleg vist til planføresegn § 1.1.1, idet denne slår fast at kommunen ikkje kan gi bruksløyve til nye bustadar før tilstøytande internveggar og leike- og opphaldsareal er ferdig opparbeidd i samsvar med § 1.7.

Planstatus, tidlegare søknadar og føreliggjande godkjenningar

Planområde B1 og tilgrensande fri- og fellesområde ser ut slik i gjeldande plankart:



Gjennom brev m/ vedlegg frå ansvarleg søkjar OG Arkitekter AS av 11.1.2012 vart det søkt om rammeløyve for oppføring av m.a. bustadhusa Jakob 1 og 2. I svarbrev frå Meland kommune av 14.2. s.å. vart det opplyst at kommunen ikkje kunne handsame saka pga. fleire manglar ved søknaden. Administrasjonen satt dertil m.a. som føresetnad for vidare sakshandsaming at det vart sendt inn ein ny situasjonsplan og nye terrengprofilar som kunne dokumentere at tiltaket stettar lov- og planføresegnene sine krav til opparbeiding av private og felles utomhusareal mv. Det vert vist til brevet frå kommunen i sin heilskap.

På bakgrunn av nye opplysningar i e-post med vedlegg frå ansvarleg søkjar av 20.2.2012 vart situasjonsplanen nedanfor godkjent, jf. rammeløyve m/ vedlegg av 7.3.2012 i DNT-sak 043/12:



Gjennom nytt vedtak av 11.12. s.å. gav administrasjonen igangsettingsløyve (IG) for oppføring av m.a. bustadhusa Jakob 1 og 2 m/ tilhøyrande utomhusareal. I same vedtak vart det igjen vist til situasjonsplanen som vart godkjent i samband med rammeløyvet, ettersom søknaden om IG ikkje omfatta endringar i høve til kva som vart godkjent om utomhusareal gjennom rammeløyvet.

Førebels vurdering av føreliggjande søknad om mellombels bruksløyve

Administrasjonen har som del av handsaminga av føreliggjande søknad vært på synfaring på staden.

Etter ei førebels vurdering finn administrasjonen at det synast å vere avvik mellom gitt byggjeløyve og faktisk opparbeiding av utomhusareal på fleire punkt:

- Utforming og sikring av leike- og uteoppholdsareal m.o.t. dei krav som er stilt til desse areala gjennom planføresegn §§ 1.7.1 og 1.7.2.
- Opparbeiding og klargjøring og areal som i godkjent situasjonsplan er avsett som fellesområde.
- Opparbeiding, klargjøring og eventuell merking av gangstiar gjennom feltet mellom friområde og fellesområde Fe1, slik desse er skildra i høvesvis planføresegn § 2.1.4 og godkjent situasjonsplan.
- Opparbeiding og klargjøring av området i sørenden av vestre rekke, jf. høvesvis planføresegn § 2.1.3 tredje punktum og den godkjente situasjonsplanen.

Nemnde synfaring viste i tillegg at det er utført omfattande hogst innanfor planområde Fe1 (fellesområde for grøntanlegg/leik). Trefelling er i utgangspunktet ikkje eit søknadspликтig tiltak etter pbl. – og kommunen har p.t. heller ikkje motteke noko søknad om tiltak innanfor dette planområdet – men planføresegnene stiller uansett følgjande krav til ivaretaking av skogen innanfor Fe1, jf. planføresegn § 6.4.2:

«Fe1 er felles leike- og grøntområde for felt B1, B2 og B3. Delar av området skal leggjast til rette for leik. Eksisterande furuskog skal takast vare på, tynning er tillate for å sikra tilgjenge til området og sol til leikeområdet og bustadene i B1.»

Ansvarleg søkjar vert med dette oppmoda til å sende inn sine kommentarar til dei forhold som er omtala i gjennomgangen over – m.o.t. opparbeidinga av utomhusareala innanfor B1 – innan kommunen tek endeleg stilling til føreliggjande søknad om mellombels bruksløyve. Frist for slike kommentarar vert sett til 28.11.2014. Dersom kommunen ikkje har motteke dykkar kommentarar innan nemnde frist, vert søknaden vurdert på bakgrunn av dei opplysningar om tiltaket som i dag ligg føre, jf. gjennomgangen over.

I høve til Fe1 ber administrasjonen om at det innan same frist vert sendt inn ei skildring av kva tiltak som er utført innanfor Fe1 og kva tiltak som er planlagd for å imøtekomme planen sine krav til høvesvis grøntanlegg og tilrettelegging for leik innanfor dette fellesarealet. Administrasjonen gjer i den samanheng igjen merksam på at det p.t. korkje er omsøkt eller gitt løyve til byggjetiltak innanfor Fe1. Eventuelt søknadspликтige tiltak – som ledd i ei oppfyljing av planen sine krav til grøntanlegg og tilrettelegging for leik – må difor først godkjennast gjennom eige søknad. Det vert vidare gjort merksam på at det ikkje kan setjast i verk tiltak som kjem i strid med planføresegnene tilknytt (m.a.) fellesområde Fe1, uavhengig av om slike tiltak i utgangspunktet er søknadspликтige etter pbl. kap. 20.

Dersom det er utført byggjetiltak i strid med føresegner gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven har kommunen ei plikt til å følgje dette opp, jf. pbl. 31-2. Om handsaming av ulovlege byggjetiltak vert det vist til reglane om oppfølging av ulovlege byggjetiltak i pbl. kap. 32.

Med heimel i Gebyrregulativ (2014) pkt. 10.2.10 vert gebyr for kommunen si handsaming ettersendt gjennom eige skriv.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

JM Norge AS

Postboks 453

1327

LYSAKER

Mottakere:
Og Arkitekter AS

Postboks 24

5819

BERGEN