



Abo Plan & Arkitektur AS

Referanser:

Dykkar: Marit G. Røttingen
Vår: 14/3040 - 14/17941

Saksbehandlar:

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

Dato:

26.11.2014

Møtereferat - gjennomgang av førebels planmaterieill - Holsberget B9

Det vart 18.11.2014 halde møte på vårt kontor for å gjennomgå førebels planmaterieill for området.

Desse møtte:

Frå kommunen: Marius F. Knudsen, Jens E. Dahl, Eirik B. Utne og Anne-Lise Olsen
Frå Abo Plan & Arkitektur AS: Marit G. Røttingen og Arne Kristian Kolstad
Frå Boligsenteret Bergen AS: Tom Lingjerde

Saksbehandlar orienterte om utfordringar som kommunen ser for planområdet. Desse var:

- Bratt terreng og utfordringar med uteopphaldsareal
- Born og unge sine interesser
- Oversikt over skjæringar, fyllingar, mur, sikring
- Høg planlagt utnytting i byggeområder innafor planområdet
- Planomtalen tynn på viktige områder

Forslagsstillar orienterte deretter om forslaget sitt:

Planlegg stigning på om lag 1:10 og fortau opp til første stikkveg. Ynskjer ikkje fortau lenger opp pga. høge skjæringar i bratt terreng.

Ynskjer å bygge tett og konsentrert i områda sett av til byggjeområde i planforslaget. I høve terrenget er områda sett på som best eigna å plassere bygg i, då det her er eit søkk inn i terrenget. Resultatet vert at ein ikkje treng å omforma heile området sett av som bustad B9, men kan bevare større grønne område på kvar side, samt turstigar i området.

Grad av utnytting er i tillegg sett høg for byggjeområda i planforslaget for å kunne ivareta høge kostnadar når det gjeld infrastruktur i det bratte terrenget. Utnyttinga for området i sin heilheit er innanfor gjelende reguleringsplan sin utnytting på 30 % TU.

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

Ved vegframføring som går inn i bratt terreng, er det lagt opp til terrengbearbeiding som gjev jordbeslåtte skråningar i staden for høge skjæringar. Det vert truleg lagt opp til steinmurar langs veg på maks 1 meter.

For vegframføring vil det langs leikeplass BLK1 måtte bli ein litt høgare mur og skråning. Muren vil bli sikra.

Maks steinmur er planlagt å verte 1 meter ved lange skjæringar.

Leikeplass BLK2 har ein høgdeskilnad på kring 8 meter frå nord til sør. Dei forventer å måtte fylle litt i nord fordi vegen her ligg litt høgt i terrenget, medan leikeplassen i sør ligg i skjæring.

Leikeplass BLK3 har gode kvalitetar og er langt flatare. Her vil det også kunne vere tilgang til terrenget i sør m.o.t. turterreng.

Eirik B. Utne orienterte om tilhøve kring turstiar og steingardar:

Her er ein tursti vest i planområdet, men denne vil truleg ikkje verta roka av utbygginga. Tutstiane er laga slik at ein får ein rundtur i terrenget, og han er oppteken av at ein held denne turstien open også gjennom byggeperioden. Tursti som ligg i grøntområdet i aust vil verta roka av utbygginga og den høge skjæringa som her er planlagt. Her er det ynskjerleg at ein gjer tiltak for å legge om stien, ved t.d. å hogge trær og kratt. Ein lyt samstundes tenkje på sikkerheita dersom ein legg opp til sti nær høge skjæringar. Turstiane i dette området ligg ikkje inne i karta frå før, truleg fordi dei er ganske nye. Det er ynskjeleg at desse vert lagt inn i plankartet.

Her er elles fine steingardar som ligg i utkantar av utbyggingsområdet. Desse vil ikkje verta råka av utbygginga.

Marius F. Knudsen orienterte om naturmangfald i området mm:

Beiteområdet for hjort strekkjer seg godt inn i planområdet og bør omtalast i planomtalen. Han ynskjer også ei generell vurdering av naturmangfaldet innafør planområdet.

Jens E. Dahl orienterte om overvannsproblematikk og vegbreidde:

Her er jevnlege problem kring området ved eigedom 10/217 når det kjem store nedbørsmengder. Dette lyt difor særskilt utgreiast gjennom rammeplan for VA.

Når det gjeld vegbreidde så minner han om at vegen må halde forsvarleg breidde i jamn stigning, og at vegbreidde bør vere 5 meter. Gjesteparkring er eit sårbart punkt då her ikkje er planlagt dette. Ein kan ikkje leggje opp til parkerer langs veg.

Når det gjalt overtaking av vegen, eller deler av denne, så er dette ikkje avklara enda. Dette kan avklarast når endeleg planforslag ligg føre.

Administrasjonen orienterte likevel om at det lyt vere 5 meter vegbreidde, fortau og høve til snømåking dersom kommunen skal overta vegen.

Drøfting av uklare punkt:

Me drøfta tema kring bratt terreng, uteopphaldsareal og leikeplassar. Saksbehandlar påpeika ansvaret som kommunen har om å ivareta barn og unge sine interesser, og kor viktig det er at uteopphaldsareala har god kvalitet. Felles uteopphaldsareal må vere tilgjengeleg for alle og stette dei krav som loverket set. Det vart stilt spørsmål til manglande nærleikeplassar for dei minste borna, og at dei ikkje bør liggje meir enn 50 meter frå bustad. Administrasjonen minna også om at leikeplass BLK1 ikkje kan nyttast av området B9 slik som forslaget ligg føre i dag.

Me drøfta korleis ein kunne ivareta dette i planen. Dette problemet er størst lengst nord i planområdet der det er langt også til næraste områdeleikeplass.

Forlagsstillar vil vurdere alternative løysingar for å få til leikeplassar for dei minste, og for å opparbeide planlagte leikeplassar på ein tilgjengeleg måte innafor dei krav som lova set.

Me drøfta også kvar det kunne vere høve til å ha samlingsplass for alle i planområdet, og me var einige om at leikeområde BLK3 kunne eigne seg til dette.

Det vart vidare stilt spørsmål til snarvegar inne i planområdet då det ellers vil verte eit stykke å gå innad i området. Forslagsstillar meiner likevel at snarvegar er vanskeleg å få til i dette planområdet sidan det er såpass bratt som det er, men at det kanskje er mulig å få til noko i planlagt område for grønnstruktur. Administrasjonen meiner at ein bør prøve å sjå på muligheter for dette sjølv om området er bratt og ein ikkje kan halde krava til universell stigning på desse vegane. Forslagsstillar vil ta drøftingstema med i sitt vidare arbeid med planen.

Me drøfta vidare høge skjæringar/fyllingar som er planlagt i området. Administrasjonen stilte også spørsmål til skjæringar og fyllingar langs tilkomstvegane, og om dei er illustrert i tråd med faktiske tilhøve, dette med tanke på tilkomst til og får dei ulike byggje- og leikeområda.

Me fann at det lyt gjerast ein del bakgrunnsundersøking og lagast profilar for å kunne ta endeleg stilling til høgdeplassingar i området. Lengdeprofil for vegen er laga og vil bli sendt inn til kommunen saman med snitt-teikningar for spesielt høge og lange skjæringar, når korrigerert planmateriell vert sendt inn.

Me drøfta også murar og høgder på desse lyt gå fram av planmateriell. Utbygger ynskjer i stor grad å byggje slik at ein unngår krav om sikring med gjerde. Ved behov vil det likevel sikrast langs mur.

Me drøfta tilkomst til områda og høve til å snu på eiga tomt. Planforslaget med illustrasjon legg ikkje opp til at ein kan snu på eigen eigedom, men at ein lyt ta tilkomstveg til feltet i bruk for å kunne snu. Dette er etter administrasjonen sitt syn svært uheldig, og er ein av følgene av at ein planlegg å byggje så tett som ein her gjer. Forslagsstillar ynskjer at brukarane i området skal kunne rygge inn i carport/garasje, men administrasjonen meiner dette ikkje er ei god løysing og at ein i stor grad bør kunne snu på eigen grunn. Forslagsstillar ser dette som ei utfordring, men understrekar at illustrasjonsteikninga er ein førebels illustrasjon, og at her truleg vert endringar når ein har gjort nærare vurderingar av området.

Me drøfta den høge utnyttingsgraden som er føreslege i bustadområda. Denne medfører etter administrasjonen sitt syn, vanskar med å oppnå gode tilhøve innafor planområdet. Dette gjeld m.a. omtala problematikk kring uteopphaldsareal og leikeplassar, men og tilkomst og snutilhøve.

Forslagsstillar meiner det er eit betre utbyggingsprinsipp at ein i planen og innafor gjeldande plan sin utnyttingsgrad, byggjer tett innafor ein mindre del av planområdet, framfor å bygge meir spreidd med inngrep i form av bygningar og tomter innanfor heile felt B9. Deira utbyggingsprinsipp vil då samstundes føre til at ein kan bevare større grønne område og leikeområde. Utnyttingsgrad som er ihht. gjeldande reguleringsplan må også forsvare infrastrukturkostnader for vegframføring i feltet.

Administrasjonen orienterte om at utnyttingsgrad inntil 75 % BRA er ei særst høg utnytting, som ikkje tidlegare i kommunen har vore nytta for så store bustadområder, og som er særst uheldig i slikt bratt byggjeland.

Ubyggjar held fast ved at dei vil halde seg innafor samla utnyttingsgrad på 30 % BRA for området sett under eitt, då dette er kva eksisterande reguleringsplan opnar for. Forslagsstillar ynskjer såleis å oppretthalde utnyttingsgraden i bustadområda, men vil finne betre løysingar for å ivareta dei andre krava me har drøfta.

Ubyggjar minna om at grad av utnytting er sett ihht. gjeldande reguleringsplan for byggjeområda, for å kunne forsvare kostnader når det gjeld infrastruktur i det bratte terrenget.

Administrasjonen påpeika elles at her er ein del uklarheiter kring kor mange bueiningar her eigentleg er planlagt, og at dette lyt gå klart fram av endeleg planforslag. Forslagsstillar ynskjer på si side å utarbeide planen slik at ein har litt spelerom på dette område. Særleg med omsyn til kva type bygnigar ein skal føre opp.

Me drøfta planomtalen og var eininge om at den må verte ein god del meir utfyllande når det gjeld tema som utnyttingsgrad, leik og uteopphaldsareal, born og unge, snutilhøve til og frå eigedom, overvatn, skjæring/fylling/mur og ev. sikring, korleis dette skal gjerast, stiar og ivaretaking av desse, naturmangfald, trafikksituasjonen og korleis denne påverkar eksisterande bebyggelse, samt støy jf. støyrapport.

Ein lyt i omtalen m.a. drøfte kvifor ein har valgt å gjere som ein har føreslege, og kva grep ein har gjort og kan gjere for å leggje til rette området.

Administrasjonen minna om at det var viktig at formålsnamn mm. må vere like i planomtalen som i planforslag, føresegner og illustrasjonar.

Deler av grep ein har gjort kan vere aktuelt å ta inn som føresegner.

Me drøfta tema om frisktone, og forslagsstillar vil ivareta dette.

Me drøfta universelt utforma parkeringsplassar. Administrasjonen rår til at ein legg til rette for dette, og forslagsstillar planlegg å leggje til rette for fleire tilgjengelege bustadar.

Me drøfta tema om gatelys. Forslagsstillar vil planlegg gatelys i område B9, men manglande lys i Holsbergstien var me einige om at eksisterande bebuarar lyt ta seg av og koste sjølve.

Me drøfta føresegner:

- Administrasjonen ynskjer at ein tek med eit formål om uteopphaldsareal i planmaterieill og i føresegner under § 1.2. Det lyt framgå av føresegner kva krav som gjeld for dei ulike uteopphaldsareala.
- §§ 2.2.2 og 2.2.3 lyt endrast ang. utbyggingsavtale
- Formålsnamn mm. lyt vere korrekte i føresegnene
- § 2.5 2. setning lyt ut. Dette unntaket er dessutan lovfesta gjennom TEK10 kap. 8.
- Frisiktsone for veg lyt inn under § 5
- Dersom ein vurderer universelt utforma parkeringsplasser så kan dette takast med under § 4.6

Med helsing

Anne-Lise Næs Olsen
plankonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Marius Flemmen Knudsen
Jens Erik Dahl
Abo Plan & Arkitektur AS
Boligsenteret Bergen
Eirik Bouwer Utne
Marius F. Knudsen

Mottakere:

Abo Plan & Arkitektur AS