

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 23/99, FA - L42, Gbnr - 23/1	14/3576

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
109/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.12.2014

GBNR 23/1 og 99 - Søknad om dispensasjon for utfylling i regulert naturområde (LNF) for etablering av felles leikeplass og garasjeanlegg i Elvavegen

Tiltakshavar John Roald Fløysand mlf.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for utfylling og etablering av leikeplass på gbn 23-1

Søknad om dispensasjon for utfylling og etablering av leikeplass på gbnr 231, ref 143576

1- Situasjonsplan 1-500 A3 06112014

2- Terrengsnitt 2-2 1-200 A4 gbnr 23-1

3- Terrengsnitt A-A 1-200 A4

4- Terrengsnitt 1-1 1-200 A4 - gbnr 23-99

5- Illustrasjonar Elvavegen

Søknad om kommunal godkjenning av plassering av garasje og leikeareal

Samtykke

Nabovarsel

Kart og teikningar

Søknad om bygging av fellesgarasje og opparbeiding av leikeareal i friområde

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 10.11.2014 har John Roald Fløysand søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for utfylling og planering av massar på gbnr 23/1. Den delen av gbnr 23/1 som er planlagt utfyllt skal nyttast til leikeplass for bustadområdet. Totalt er det planlagt utfylling av eit areal på om lag 500 m².

Utfyllt areal grenser til gbnr 23/99, som er regulert bustadeigedom. På denne eigedomen planlegg tiltakshavarane å setje opp felles garasjeanlegg for parkering av tre bobilar. For å kunne nytte arealet på gbnr 23/99 til felles garasjeanlegg er det som følgje av terrenget på staden naudsynt med utfylling og planering av massar på gbnr 23/1. Tiltaka (leikeplass og felles garasjeanlegg) er soleis gjensidig avhengig av kvarandre.

Tiltaket er skildra i situasjonskart og illustrasjonsteikningar vedlagt søknaden.

Søknad om dispensasjon:

I følgjeskriv til dispensasjonssøknaden dagsett 6.11.2014, har tiltakshavarane gjort gjeldande at vilkåra for dispensasjon er tilstade og framheva følgjande grunngjeving for søknaden:

Med planering av delar av område for utfylling av gbnr 23/1 vil området få ein ny funksjonell leikeplass der det i dag berre er bratt og utilgjengeleg terreng. Det er gjeve samtykke og fullmakt frå alle eigarar, naboar og Elvavegen velforening til tiltaket.

Dei tre tiltakshavarane har alle kvar sin bubil, men i området og på privattomtane deira finst det ikkje gode parkerings- og oppbevaringsløyser for desse bilane. Dei ulike tomtane til eigarane er tronge og bubilane vert ofte parkert i vegkanten. Dette er uheldig i høve til trafikktryggleik og framkommelegheit.

Det er fleire leikeplassar i feltet. Den næraste leikeplassen F4 som er avsett i reguleringsplanen, er i liten grad opparbeidd, og er i dag overgrodd med vegetasjon. Etablering av ny leikeplass vil gje opparbeidd nærleikeplass til området og vere eit positivt element for resten av bustadfeltet.

Kort oppsummert har tiltakshavarane peikt på følgjande:

Det omsøkte området kan i dag ikkje nyttast for nokon eller til noko. Området er i dag usikra og delar av dette utgjer i dag ein risiko både for bilar (spesielt om vinteren) og gåande (t.d barn på sykkel)

Dersom ein kan gjennomføre denne heilskapsløysinga for området, vil ein oppnå følgjande:

- Det vert etablert ein god leikeplass på som kan nyttast av ålmenta på LNF-området.
- Området vert sikra i høve både kjørande og gåande
- 3 bebuarar i feltet får tilgang til god parkering og oppbevaring av bubil.
- Eigar av gbnr 23/99 får utnytta si bustadtomt.
- Løysinga vil gje heilskap for området.
- Samla løysing vil kunne gje ein ny felles møteplass for bebuarane og andre.
- Aktivitet i nærleiken av LNF-området kan gje meirbruk av det resterande område.

Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

Vurdering:

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket vart nabovarsla i samband med at tiltakshavarane først vende seg til kommunen med førespurnad om førehandsvurdering av tiltaket. Denne nabovarslinga vart gjennomført i perioden juli-august 2014. Alle naboar og Elvavegen velforening har samtykka i tiltaket. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-3 gjev Meland kommune fritak for ny nabovarsling i samband med føreliggjande søknad. Tiltaket er ikkje endra og vart godt skildra gjennom tidlegare varsling.

Nordhordland Indremisjon, grunneiger av gbnr 23/1 har ved skriv dagsett 19.6.2014 gjeve fullmakt til å fremje søknad og etablere leikeplass og fellesgarasje som skildra i søknaden.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt statlege eller regionale sektormyndene for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/regional utvikling for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen 23/1 er gjennom *Reguleringsplan for Elvaåsen* (arealplanid 125620110003) regulert til naturføremål (LNFRN_O1), jf pbl § 12-5. Generelt er dette eit arealføremål som nyttast for å markere område som ikkje skal byggjast på, men takast i vare av omsyn til alminnelege natur- og friluftsiinteresser. I føresegnene til reguleringsplanen er det bestemt at vegetasjon og natur skal takast i vare, men det er opna for at «...fyllingar i randsona av områda» kan tillatast utanfor omsynssone for bevaring av naturmiljø. Slike fyllingar skal tilståast og plantast. Administrasjonen viser til reguleringsføresegna § 3.3 nr 1.

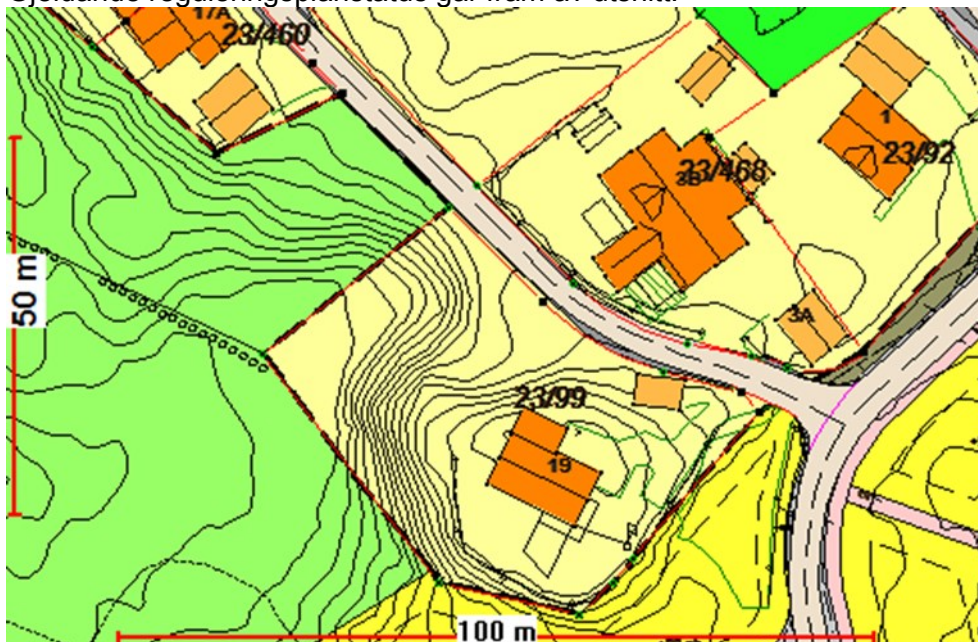
Det er i arealplankartet ikkje vist område for utfylling i randsona den staden søknaden gjeld. Saman med omfanget av utfyllinga gjer dette at tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i planen.

Eigedomen gbnr 23/99 er gjennom *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* (arealplanid: 125619951011) regulert til føremål einebustad (Felt B6). Oppføring av garasje er ikkje i strid med dette arealføremålet, men tiltaket må i tillegg vere i samsvar med planføresegnene om mellom anna byggehøgder og utnyttingsgrad.

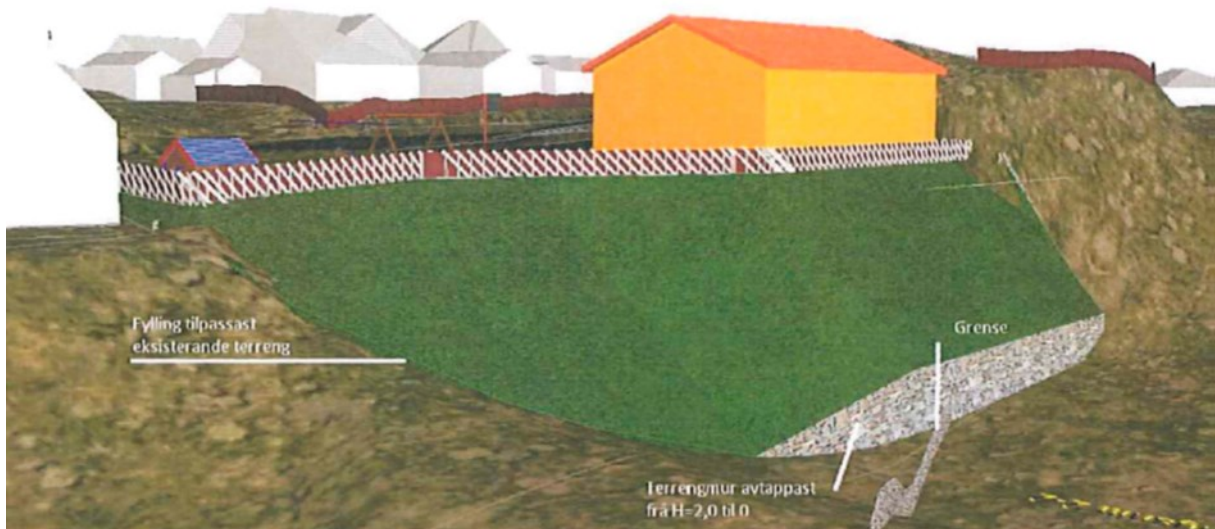
Til orientering vert det gjort merksam på at planlagt garasje vil krevje dispensasjon frå reguleringsføresegna § 3 (c) som gjeld for gbnr 23/99. Denne føresegna avgrensar maksimal gesimshøgde for bygg i 1 etasje til 4,0 meter. Planlagt garasje vil få ein gesimshøgde på 4,7 meter målt frå ferdig planert terreng. Høgda er naudsynt for å kunne fungere som garasje for bular. Det vert vist til søknad og skriv frå tiltakshavarane dagsett 16.6.2014.

Desse tilhøva vil verte endeleg vurdert og avgjort når det ligg føre ei avklaring av om utfylling kan gjennomførast som omsøkt i føreliggjande sak. Administrasjonen tek sikte på å handsame dispensasjonen knytt til byggehøgde som delegert sak, dersom Utval for drift og utvikling gjev løyve til utfylling på gbnr 23/1.

Gjeldande reguleringsplanstatus går fram av utsnitt:



Tiltakshavarane har i vedlegg til søknaden illustrert tiltaket etter gjennomføring slik:



Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå Reguleringsplan for Elvaåsen, for utfylling av areal på gbnr 23/1 og 99 som omsøkt. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad journalført 10.11.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt løyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom løyvet ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

Utval for drift og utvikling - 109/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå Reguleringsplan for Elvaåsen, for utfylling av areal på gbnr 23/1 og 99 som omsøkt. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad journalført 10.11.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er

gjeve naudsynt løyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom løyvet ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»