
Fra: Bjarte Buanes
Sendt: 16. mai 2014 13:47
Til: 'Olafia Zoega'
Kopi: tor.stensaker@jm.no; Anny Bastesen; Hans Kristian Dolmen
Emne: SV: Utomhusplan Løypetona B2

Hei igjen.

Ref. dine nedenstående e-poster av hhv. 12. og 16.5.2014:

I e-post til deg av 4.2.2014 ba jeg om en samlet søknad om opparbeiding av felles uteoppholdsareal innenfor felt B. Fra e-posten refereres følgende:

«På bakgrunn av vår telefonsamtale av d.d. antar jeg at det vil være mest hensiktsmessig for dere å omsøke byggearbeidene tilknyttet fellesområdene/utenomhusarealene i byggeområde B2 i Løypetona under ett. Det blir da trolig enklere for dere å dokumentere at utbyggingen av B2 samlet sett imøtekommer reguleringsplanens krav til utforming av felles- og utenomhusareal, samtidig med at det også legges til rette for å kunne imøtekomme gjeldende rekkefølgekrav innen dere søker om bruksløyver/ferdigattester (saml planbestemmelse § 1-1).

En slik samlet behandling vil videre kunne bidra til å dokumentere oppfyllelsen av flere av kravene som gjelder for de enkelte boligene ift. igangsettingsløyve – f.eks. grad av utnytting (planbestemmelse § 1.5), tilgang og avstand til lekeplass (§ 1.7.4) og universell utforming der dette er påkrevd (§ 1.12) – saml. vilkårene i foreliggende rammeløyve tilknyttet de omsøkte boligene i felt B2.»

Dette hadde altså sin bakgrunn i at flere av kravene som er stilt for boligoppføring innenfor B2 – både i forhold til blokkene og tomannsboligene – er knyttet direkte opp mot bl.a. uteoppholdsarealet, og hvor det til vil være nødvendig å vurdere utformingen av uteoppholdsarealet for å kunne ta stilling til om vilkårene for å gi byggeløyve for boligene er til stede. Planbestemmelse § 1.7 («Uteopphaldsareal») lyder slik:

«1.7.1 For felta B1, B2 og B3 skal det settast av minst 25m² pr. bueining til felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav som i § 1.7.2. Minst 30% av arealet skal leggjast i dei respektive felta, resten kan leggjast i tilstøytande fellesområde.

1.7.2 Uteopphaldsareala skal ha følgjande kvalitetar:

- *Hensiktsmessig utforming og god tilgjenge frå bustaden uavhengig av alder og funksjonsevne*
- *Gode soltilhøve (sol på ½ arealet i 4 timar ved jamdøger) og klimatisk skjerma*
- *Ikkje brattare enn 1:3*
- *Skjerma mot trafikk*

1.7.4 Innanfor uteopphaldsarealet skal det opparbeidast leikeplass med gode kvalitetar maks 50m frå bustaden (gjeld ved konsentrert utbygging).»

I ettertid er det i forhold til blokkene søkt om dispensasjon fra planens krav om «*minimum 25m² privat uteopphaldsareal per bueining*», jf. § 2.2.3 i planbestemmelsene. Kommunens planavdeling v/ Hans Kristian Dolmen har etter en foreløpig vurdering opplyst at slik dispensasjon trolig vil kunne blitt gitt på

vilkår om at det i stedet avsettes og opparbeides ytterligere areal til opphold og lek innenfor fellesarealet på B2, jf. Dolmens brev til deg av 2.5.2014. Dispensasjonssøknaden har også innvirkning på de omsøkte tomannsboligene, da uteoppholdsarealet skal tjene hele planfeltet B2. I tillegg er søknadene om oppføring av tomannsboligene p.t. avgjørende knyttet også til blokkene og fellesarealene ved at de nødvendige parkeringsplassene til tomannsboligene er planlagt plassert enten i felles garasjeanlegg i blokkene eller på utendørs parkeringsanlegg innenfor fellesareal. Planens krav om parkeringsdekning for tomannsboligene vil dermed ikke være dokumentert oppfylt før det er avklart hvordan den endelige utformingen av blokkene og fellesarealene skal være.

I nevnte brev av 2.5.2014 gjentok Dolmen at det må sendes inn en egen søknad om godkjenning for samlet opparbeiding av felles utenomhusareal innenfor B2, slik at kommunen bl.a. kan ta stilling til om planens rekkefølgekrav og krav til størrelse og utforming av leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet blir oppfylt. Fra brevet hitsettes følgende:

«Me vil difor slik dykk vart tilrådd om i dialog og sist pr mail 04.02.2014, be om at det vert levert eiga og separat søknad om opparbeiding og utforming av alle uteareala i delområde B2. Avgjerande for oss er ei avklaring om kva som skal opparbeidast, kva slag kvalitet desse område har og når er kravet om opparbeiding fullført. Skildring av uteområda må gjerast detaljert som til dømes i utsnittet nedanfor.»

På bakgrunn av gjennomgangen over vil jeg anbefale at du snarest mulig sender inn en søknad om samlet opparbeiding av utenomhusarealet felt B2; gjerne med utgangspunkt i utenomhusplanen som var vedlagt din e-post av 12.5.2014. Av hensyn til sakshistorikken vil byggesaksavdelingen gi en slik søknad høy prioritet. Planavdelingen har dertil opplyst at omsøkt dispensasjon fra planens krav om privat uteoppholdsareal tilknyttet blokkene trolig vil kunne imøtekommes umiddelbart etter at godkjenning for opparbeiding av felles utenomhusareal foreligger, forutsatt at utenomhusarealene med dette imøtekommer de varslede vilkårene for å gi dispensasjon, se igjen brevet fra Dolmen til deg av 2. dm.

Byggesaksavdelingen vil gjenoppta behandlingen av søknadene om igangsetting – både i forhold til blokkene og tomannsboligene – straks søknadene om hhv. opparbeidingen av fellesarealet og dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.2.3 er godkjent.

Dersom du har spørsmål eller kommentarer til ovenstående kan du gjerne kontakte meg på tlf. 56 17 10 00.

Med vennlig hilsen

Bjarte Buanes
Juridisk rådgjevar – fung. fagansvarleg byggjesak
Tlf: 56 17 10 00
E-post: bjarte.buanes@meland.kommune.no



Fra: Olafia Zoega [<mailto:Olafia@tippetue.no>]

Sendt: 16. mai 2014 09:46

Til: Bjarte Buanes

Kopi: tor.stensaker@jm.no

Emne: VS: Utomhusplan Løypetona B2

Hei Bjarte og takk for telefonsamtale.

Sendte deg dette 12/5 men siden jeg ikke har hørt noe fra HKD angående saken håper jeg du kan se på den og gi meg snar tilbakemelding dersom noe er uklart.

Håper du kan på dette grunnlaget behandle IG for tomannsboligene. Vedlagt ligger beskrivelse til omsøkt utomhusplan med endringer etter kommentarer fra Hans Kristian og mer detaljert plan og planbeskrivelse ift. rekkefølgekrav.

Takk!

Mvh,

Olafia Zoega
Master i Arkitektur
Telefon: 97 439 470

TIPPETUE
ARKITEKTER AS

Fra: Olafia Zoega

Sendt: 12. mai 2014 11:49

Til: Hans Kristian Dolmen (HansKristian.Dolmen@meland.kommune.no);
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Kopi: Tor Stensaker (tor.stensaker@jm.no)

Emne: Utomhusplan Løypetona B2

God dag.

Her kommer en detaljert utomhusplan med beskrivelse av kvaliteter og ferdigstillelse som tillegg til søknad om Igangsetting for felt B2 på Løypetona.

Viser til epost fra Hans K. Dolmen fra 2/5/2014. Håper dette tillegget gir grunnlag for å gi igangsetting for tomannsboligene snarest.

Mvh,

Olafia Zoega

Master i Arkitektur
Telefon: 97 439 470

TIPPETUE

ARKITEKTER AS

Tippetue Arkitekter AS, Plan og Arkitektur

Fantoftveien 44

5072 Bergen

Mobil: 97 439 470

Tlf: 55 563 301

E-post: olafia@tippetue.no

Web: www.tippetue.no

Facebook: <http://www.facebook.com/pages/Tippetue-Arkitekter-as/>