

DISPENSASJONSSØKNAD

Eiendom: Gnr. 322/ Bnr. 18, 37, 57, 63, 76, 248, 249, 247, 263
Adresse: Sveåsen felt B1a og B1b i reguleringsplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av nye eneboliger med tilhørende carport og utomhusanlegg, søkes det herved om dispensasjon fra følgende:

1. vegformål i gjeldende reguleringsplan for Mjåtveitmarka (planID 125620060002)
2. avkjørslser i gjeldende reguleringsplan for Mjåtveitmarka (planID 125620060002)
3. krav til snuareal, jf. kommuneplan Meland punkt 1.6.10.

Gjeldende plangrunnlag

Kommunedelplan for Meland 2015-2026

Plannummer: 125620100001

Arealformål: Bolig

Reguleringsplan Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.

Plannummer: 125620060002

Vedtatt i kraft 24.06.2009, bestemmelser revidert 11.12.2012.

Arealformål: Frittliggende eneboliger, felt B1a og B1b.

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka blir supplert av kommunedelplan for Meland, jf. referat fra forhåndskonferanse og KDP pkt. 1.1.

Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene. I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

ADRESSE

Vaskerelven 8,
5014 Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80/81
995 60 975

E-POST

marianne@entilen-
arkitekter.no

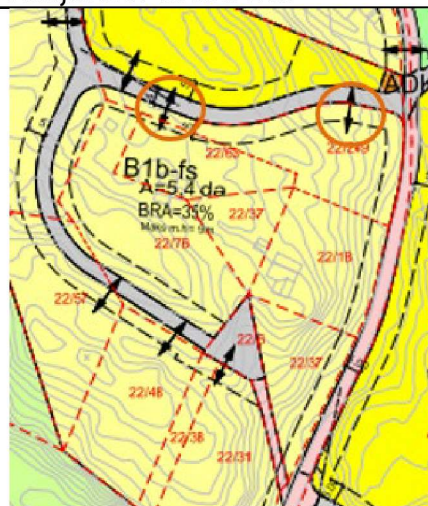
INTERNETT

entilen-arkitekter.no

1. Avkjørsler

Det søkes om dispensasjon reguleringsplan da regulerte avkjørsler flyttes og det legges til 2 nye avkjørsler. Se beskrivelse og begrunnelse under, samt vedlegg fra Haugen VVA datert 10.12.2021 og utomhusplan.

Avkjørsler til felt B1b



Figur 1 Utklipp reguleringsplan med avkjørsler til felt B1b markert. Disse er ikke realiserbare pga. ny veg blir liggende 3-5 meter lavere ift. dagens terreng.

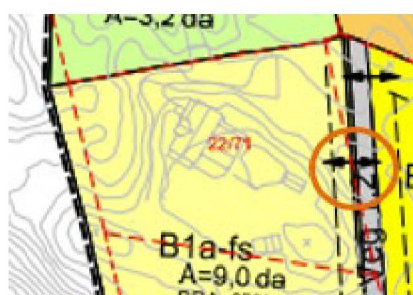


Figur 2 Utklipp utomhusplan med prosjekterte avkjørsler. Det er prosjektert 4 avkjørsler til feltet, altså 2 nye i forhold til regulert antall.

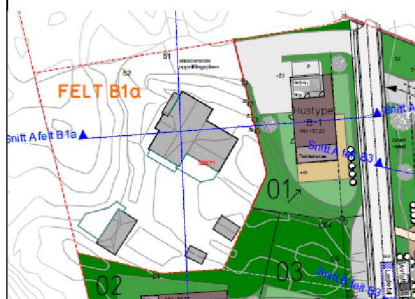
Jf. notat fra Haugen: «Regulerte avkjørsler er ikke mulig å realisere ettersom de føres direkte inn i fjellskjæringen som oppstår på grunnlag av utforming av hovedvegen. Høydeforskjell mellom veg og boliger på felt B1b ligger mellom 3-5 meter ved regulerte avkjørsler.»

Avkjørselene er prosjektert sør på felt B1b, der vegen treffer nærmere på høyde med dagens terreng. Med valgte løsning kan man etablere to nivåer innenfor feltet, ett nivå for tomt 01-03 og ett nivå for tomt 04-06, med en slak skråning imellom. Dette gjør at man får etablert nivåer i landskapet som i størst mulig grad er i tråd med dagens terreng.

Avkjørsel til felt B1a tomt 01



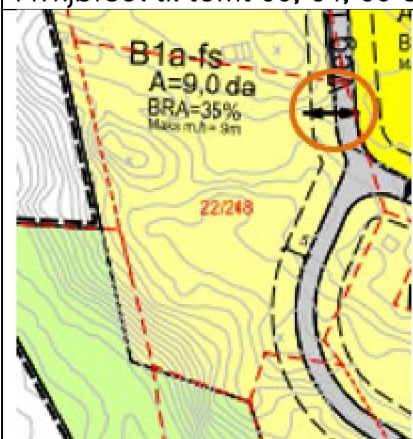
Figur 3 Utklipp reguleringsplan med avkjørselspil til tomt 01 på felt B1a.



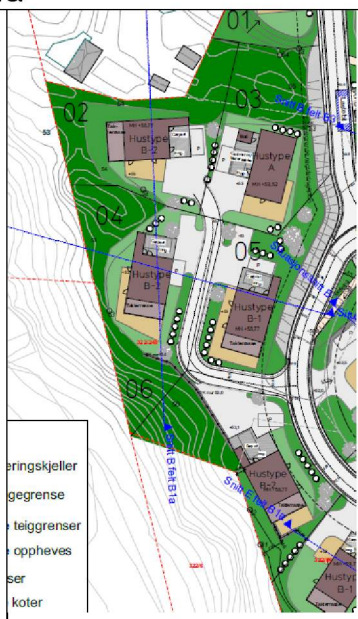
Figur 4 Utklipp utomhusplan:

Avkjørsel flyttes noe nordover for å fungere som felles avkjørsel til ny og eksisterende enebolig på gnr. 322 bnr. 71.

Avkjørsel til tomt 03, 04, 05 og 06 felt B1a



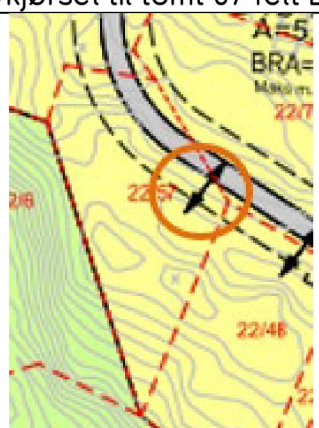
Figur 5 Regulert avkjørsel kommer for nært kryss.



Figur 6 Prosjektert avkjørsel vist i

Regulert avkjørsel kommer for nært kryss og legges derfor lenger sør i avstand til krysset. Man får samlet avkjørsel til 5 boenheter, noe som regnes som en fordel med tanke på trafiksikkerhet.

Avkjørsel til tomt 07 felt B1a



Figur 7 Regulert avkjørsel.



Figur 8 Prosjektert avkjørsel.

Regulert avkjørsel flyttes noen meter lenger vest på grunn av ønsket utforming på tomten (plassering hus, parkering under bygg og uteoppholdsareal).

Samlet vurdering

Haugen VVA har vurdert prosjektert løsning og anbefaler endringen ift. reguleringsplan:

- Haugen VVA sin vurdering er at regulerte avkjørsler ikke gir realiserbar eller trafikksikre løsninger og nye avkjørsler bør derfor heller byggest i høve til utomhusplanen.
- Avkjørsler til felt B1a og B1b er prosjektert og frisikt og utforming er kontrollert.
- Det er også kontrollert at avkjørsler til tomtene gir naudsynt frisikt (4x20m) mot anten hovudveg eller felles køyreveg. Gjeld spesielt tomtene 01-03 (felt B1b) og tomt 07 (felt B1a).

Bakgrunnen for å regulere avkjørsler i reguleringsplan er å sikre trafikksikker tilkomst til de aktuelle eiendommene/feltene. Etter Haugens vurdering gir ikke regulerte avkjørsler realiserbare eller trafikksikre løsninger. Fordelen ved å gi dispensasjon er at dette blir ivaretatt, jf. Haugens vurdering ovenfor. Vi kan ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon.

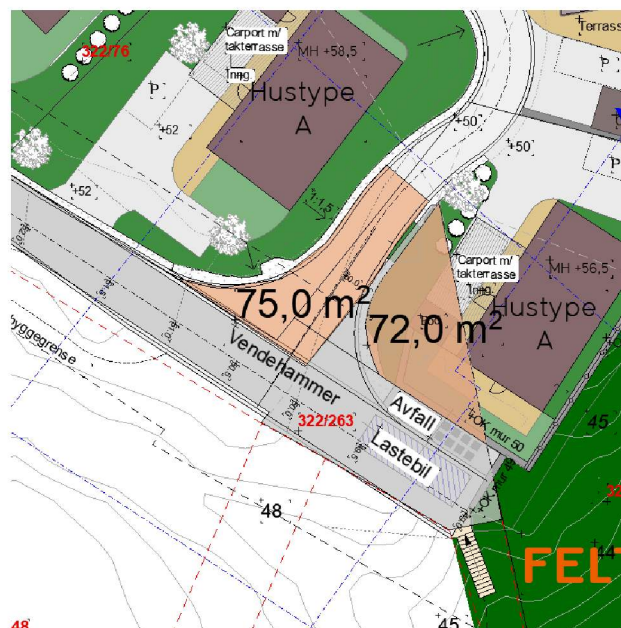
Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra avkjørsler at hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrig blir vesentlig tilsidesatt. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene. Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

2. Vegformål

Regulert snuareal innerst i området er endret i forbindelse med infrastruktursøknad, og det er i den saken søkt dispensasjon fra formålsgrenser. Endringen medfører at boligareal omdisponeres til vegareal og at deler av regulert vegareal ikke vil bli benyttet til vegformål. Arealene er tilsvarende lik hverandre, henholdsvis 75 m² og 72 m².

Resultatet av endringen gjør at grunneier (som er samme for de berørte eiendommene) mister areal regulert til bolig. Det synes derfor rimelig å omdisponere arealet som ikke lenger er nødvendig for vegformål til boligformål. Arealene er omtrent tilsvarende i areal, så endringen vil ikke medføre økt boligareal/utnyttelse i forhold til det som er regulert.

I tillegg til rettferdighet for grunneier, er fordelen ved å gjøre omsøkte omdisponering at tilgrensende eneboligtomt får en mer hensiktsmessig utforming, slik at man kan trekke nybygg lenger inn på tomten og unngå større terrenginngrep/støttemurer.



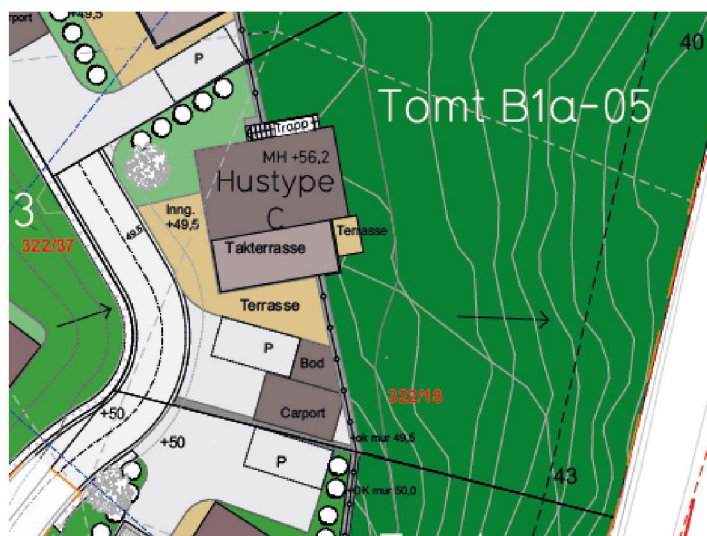
Figur 9 Utklipp fra utomhusplan der omsøkte omfordeling er vist.

Hensynet til vegformålet i reguleringsplan, altså å legge til rette for et egnet snuareal i enden av boligområdet, blir ikke tilsidesatt ved å gi omsøkt dispensasjon. Vi kan ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon.

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra vegformål vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrig. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene. Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

3. Snuareal på egen eller felles grunn utenfor veg

I kommuneplanens arealdel er det stilt krav om at biler kan snu på egen eller felles grunn utenfor veg, jf. punkt 1.6.10 i KPA Meland. Hensynet bak bestemmelsen er trafiksikkerhet. På eneboligtomt B1b-05 er legges det opp til å bruke veg til å snu. Vegen er privat blindveg benyttet av 3 boenheter. Vegen ligger på areal regulert til boligformål, og er dermed ikke regulert til vegformål.



Figur 10 Utklipp av utomhusplan.

Det vises til vurdering fra vegingeniør Haugen VVA (notat datert 10.12.2021):

- Haugen VVA vurderer dette som uproblematisk på grunnlag av:
 - Det er berre 3 bustader som nyttar seg av denne vegen.
 - Utforminga på vegen tilseier at tomt 05 vil ha ein sikt på minst 20m sørover i vegen. Køyretøy som køyrer inn i vegen vil derfor også sjå eventuelle bilar som snur på god avstand og kan reagere deretter.
- For snuing for større køyretøy vert avkøyrsla til felt B1b mot hovudveg utforma med ein utviding tilsvarande godkjent dimensjonert vendehammar.

Løsningen vurderes som trafiksikker da det er tilstrekkelig friskt og kun 3 boliger som benytter denne vegen. Tomt B1b-05 er bratt. Slik den nå er prosjektert er boligen og carport lagt nærmest mulig adkomstvegen for å unngå store støttemurer. Siden trafiksikkerheten er ivaretatt, regnes ikke hensynet bak bestemmelsen å være tilsidesatt. Vi kan ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon.

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra snuareal på egen eller felles grunn utenfor veg vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrig. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene. Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi håper med dette at etaten har tilstrekkelig dokumentasjon til å behandle søknaden.

Vedlegg:

- D2 Utomhusplan felt B1
- Q4 Notat kontroll av trafiksikkerhet

Med Vennlig Hilsen

En Til En Arkitekter AS
Marianne Ø. Aasebø

10.02.2022