



Meland kommune
Avd. byggesak
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:
2013000888

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
03.01.2014

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Moldekleiv gnr 27 bnr 75 m.fl.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak. Tiltaket består i oppføring av forstøtningsmur i tomtegrensen ved gbnr. 27/247.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Moldekleiv gnr 27 bnr 75m.fl., planid: 125619780001. I henhold til reguleringsplanens § 9 skal det, i området mellom vei og frisiktlinje, ikke være planter eller lignende som hindrer eller minsker sikten. Det er også vist frisiktssone på plankartet. Muren som planlegges oppført medfører at man bryter denne siktlinjen. Som følge av dette søkes det dispensasjon.

Det søkes også dispensasjon for å kunne føre opp mur utenfor byggegrensen.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

1. Dispensasjon fra frisiktssonen:

Formålet med å ha frisiktlinjer er for å ivareta trafikksikkerhet. Med trafikksikkerhet siktes det her både til forholdet mellom billister, men også til forholdet mellom billister og myke trafikkanten. Frisiktssonen skal sikre at kryss og veianlegg er oversiktlige slik at risiko for skade minimeres.

I denne saken er krysset midt i en sving som kurver *mot* avkjørselen. Dette medfører at man, på tross av muren, har god sikt i begge retninger. Som vist på situasjonsplanen klarer man

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

fortsatt å opprettholde en frisikt på 4x50 meter.

Videre er det tale om avkjørsel inne i et boligfelt. Fartsgrensen er 30 km/t noe som i seg selv reduserer faren for trafikkuhell.

Det gjøres også oppmerksom på at utkjøring til denne veien bare vil ha kryssende trafikk fra tilhørende tomter, da veien er sperret for trafikk 100 meter lengre sør. Ny hovedvei i vest ble laget for hele området for ca. 2 år siden.

Av fordeler nevner vi at muren er prosjektert og vil bli utført slik at den innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dens funksjon og dens bygde og naturlige omgivelser og plassering. Den estetiske betydningen er stor, for både tilhørende eiendom og boligfelt sett under ett, da muren vil samsvare/gå igjen, med murer bakkant.

Tiltaket vil ha en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og muren vil være funksjonell og trygg. Avslutningsvis vil vi fremheve at oppføringen av forstøtningsmur medfører at tiltakshaver på en bedre måte får utnyttet tomtens uteoppholdsareal. Det medfører at man får et større uteoppholdsareal, men også at kvaliteten på arealet heves. Dette vil resultere i et område som i større grad kan benyttes til rekreasjon og aktivitet av ulike aldersgrupper.

Basert på ovenfor nevnt argumentasjon finner vi at tiltaket ikke tilsidesetter de hensyn som frisiktlinjene i plan skal ivareta. Hovedargumentet for dette er at stedspecifikke forhold tilsier at man fortsatt klarer å opprettholde en frisikt på 4x50 meter. Å gi dispensasjon vil således ikke gå på bekostning av trafikksikkerhetshensyn. Videre finner vi at fordelene er klart større enn ulemene.

Konklusjon:

Dispensasjon bør gis.

2. Dispensasjon for å kunne bygge utenfor byggegrensen:

Det søkes også dispensasjon for å bygge utenfor byggegrensen. Hensynet med å innta byggegrenser i plankart, i denne saken - byggegrense mot vei, er blant annet å ivareta trafikksikkerhet, samt å sikre at drift og vedlikehold av veien ikke blir forringet.

Regelen bygger mye på de samme hensyn som nevnt ovenfor. De samme argumenter vil således også gjøre seg gjeldende. Vi viser hovedsakelig til disse. Muren får ingen negativ innvirkning i forhold til frisiktssoner, jf. ovenfor, og vil heller ikke negativt påvirke trafikksikkerheten. Samtidig vil vi presisere at veien er privat og at muren ikke vil skape problemer med vedlikehold.

Fordelen er at tiltakshaver får planert ut tomten på en mer hensiktsmessig måte og oppnår et kvalitetsmessig forbedret uteoppholdsareal. Vi vil avslutningsvis poengtere at dette anses som et viktig satsingsområde og forhold som bør vektlegges, jf. Miljøverndepartementets veileder til Grad av utnytting. Det uttales at:

”Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne”.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at muren ikke tilsidesetter noen av de hensyn som byggerensen i plan er ment å ivareta. Vi ser ingen særlige ulemper med å tillate tiltaket. Fordelene må således sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org. nr. 997 089 782

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no

arkoconsult

Arkoconsult AS

Postboks 103, Fossen Senter

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no



Meland kommune
 Avd. byggesak
 Postboks 79
 5906 FREKHAUG

Arkoconsult AS
 Postboks 103
 5291 Valestrandsfossen
 Telefon: 56 39 00 03
 Telefaks: 56 19 11 30
 E-post: post@arkoconsult.no
 www.arkoconsult.no

Deres ref:
 2013000888

Vår ref:
 Tom Andre Sivertsen

Dato:
 03.01.2014

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Moldekleiv gnr 27 bnr 75 m.fl.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak. Tiltaket består i oppføring av forstøtningsmur i tomtegrensen ved gbnr. 27/247.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Moldekleiv gnr 27 bnr 75m.fl., planid: 125619780001. I henhold til reguleringsplanens § 9 skal det, i området mellom vei og frisiktlinje, ikke være planter eller lignende som hindrer eller minsker sikten. Det er også vist frisiktssone på plankartet. Muren som planlegges oppført medfører at man bryter denne siktlinjen. Som følge av dette søkes det dispensasjon.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å ha frisiktlinjer er for å ivareta trafikksikkerhet. Med trafikksikkerhet siktes det her både til forholdet mellom billister, men også til forholdet mellom billister og myke trafikkanter. Frisiktssonen skal sikre at kryss og veianlegg er oversiktlige slik at risiko for skade minimeres.

I denne saken er krysset midt i en sving som kurver *mot* avkjørselen. Dette medfører at man, på tross av muren, har god sikt i begge retninger. Som vist på situasjonsplanen klarer man fortsatt å opprettholde en frisikt på 4x50 meter.

Videre er det tale om avkjørsel inne i et boligfelt. Fartsgrensen er 30 km/t noe som i seg selv

reduserer faren for trafikkuhell.

Det gjøres også oppmerksom på at utkjøring til denne veien bare vil ha kryssende trafikk fra tilhørende tomter, da veien er sperret for trafikk 100 meter lengre sør. Ny hovedvei i vest ble laget for hele området for ca. 2 år siden.

Av fordeler nevner vi at muren er prosjektert og vil bli utført slik at den innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dens funksjon og dens bygde og naturlige omgivelser og plassering. Den estetiske betydningen er stor, for både tilhørende eiendom og boligfelt sett under ett, da muren vil samsvare/gå igjen, med murer bakkant.

Tiltaket vil ha en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og muren vil være funksjonell og trygg. Avslutningsvis vil vi fremheve at oppføringen av forstøtningsmur medfører at tiltakshaver på en bedre måte får utnyttet tomtens uteoppholdsareal. Det medfører at man får et større uteoppholdsareal, men også at kvaliteten på arealet heves. Dette vil resultere i et område som i større grad kan benyttes til rekreasjon og aktivitet av ulike aldersgrupper.

Basert på ovenfor nevnt argumentasjon finner vi at tiltaket ikke tilsidesetter de hensyn som frisiktslinjene i plan skal ivareta. Hovedargumentet for dette er at stedspecifikke forhold tilsier at man fortsatt klarer å opprettholde en frisikt på 4x50 meter. Å gi dispensasjon vil således ikke gå på bekostning av trafikksikkerhetshensyn. Videre finner vi at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Tom André Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS

Postboks 103, Fossen Senter

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

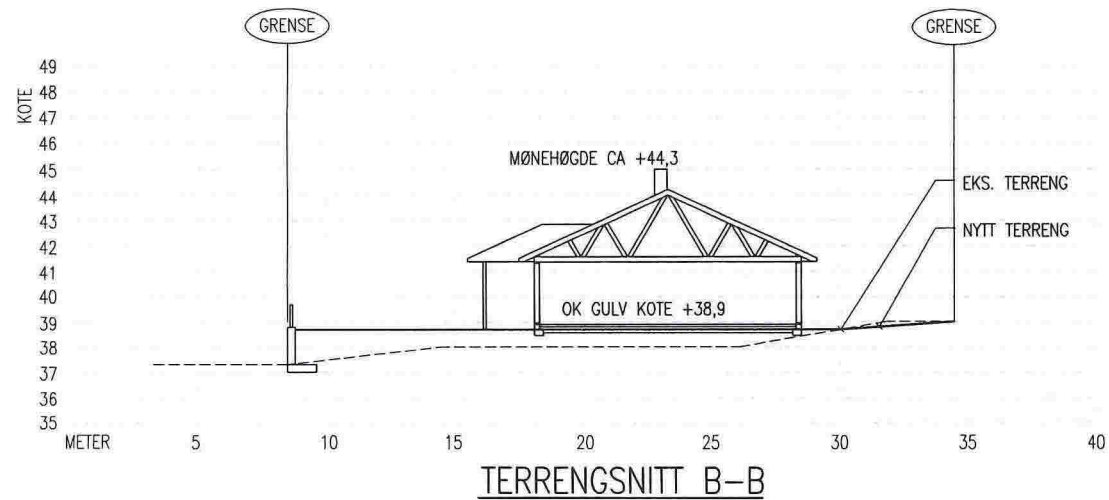
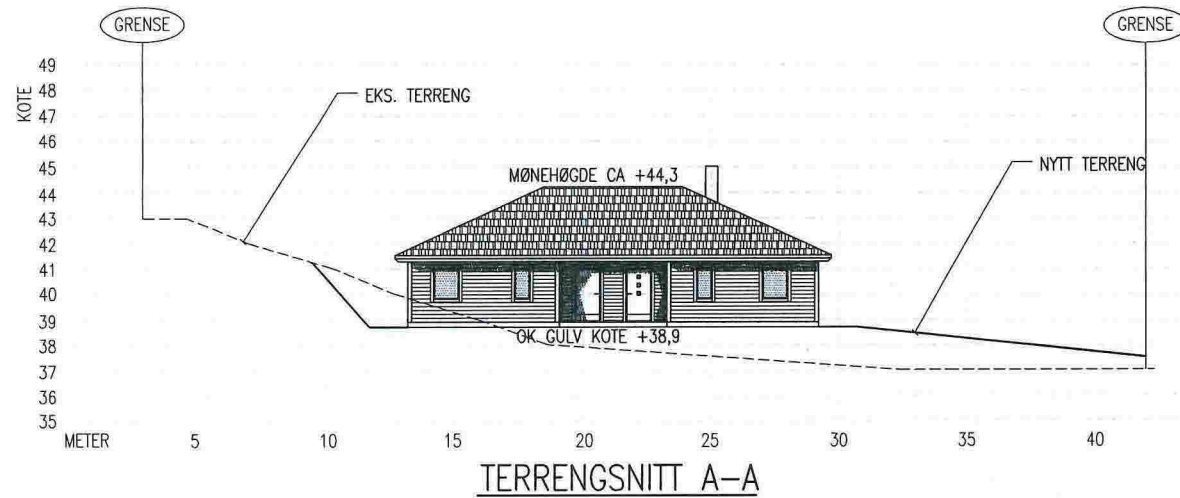
FRISIKT 4X50 m
 MUR C
 UTE OMRÅDE
 BYGGE GRENSE



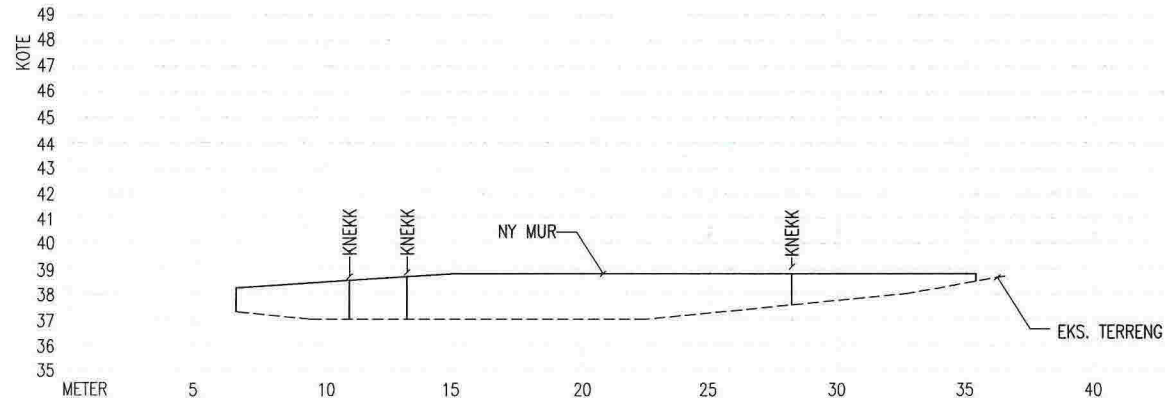
AVKJØRSEL
 FRI SIKT 4X20M
 PARKERING
 MULIGHET FOR
 GARASJE
 NY ENEBOLIG
 TRINNFRI ADKOMST
 TOMTEGRENSE

SITUASJONSPLAN
GNR 27, BNR 247, MELAND KOMMUNE
FOR TERRENGPROFILER SE TEGN.NR 31413026A03
FOR MURPROFIL SE TEGN.NR 31413026A05
OK GULV +38,9.

21.10.13/PKT DATE/SIGN A NY MUR I GRENSE MOT VEG REV/ DESCRIPTION	NOTE! * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	TORE MICHAL HELLAND MELAND, GNR.27, BNR.247	REVISION/DATE: A/21.10.13	
	SITUASJONSPLAN	PROJECT NO.: 2013026	
	 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 997089782 MVA	DRAWING NO.: 31413026A04	SCALE: 1:500 FORMAT: A3
CHECKED:	DATE: 15.02.2013	DATE:	DATE:



DATE/SIGN	NOTE!	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	* PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS		
REV. DESCRIPTION	TORE MICHAL HELLAND MELAND, GNR.27, BNR.247	REVISION/DATE:	
		PROJECT NO.: 2013026	
	TERRENGPROFILER A-A OG B-B	DRAWING NO.: 31413026A03	
ARKOCONSULT	SCALE: 1:200	FORMAT: A3	
	DRAWN: LAH	DATE: 15.02.2013	
	CHECKED:	DATE:	
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 997089782 MVA			



MURPROFIL C

DATE/SIGN	NOTE! * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	TORE MICHAL HELLAND MELAND, GNR.27, BNR.247	REVISION/DATE: PROJECT NO.: 2013026	
REV. DESCRIPTION	MURPROFIL C	DRAWING NO.: 31413026A05	
	 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 997089782 MVA	SCALE: 1:200	FORMAT: A3
		DRAWN: LAH	DATE: 26.09.2013
	CHECKED:	DATE:	