

Meland kommune, NNT
PB. 79
5906 Frekhaug

Raymond Vikebø Fosse
Tjørnavegen 31
5918 Frekhaug

Frekhaug, 03.03.15

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Mjåtveitmarka, PlanID 1256 2006 0002

Med henvisning til plan- og bygningslovas kapittel 19, som omhandlar lovverket om dispensasjonar, søker vi herved om dispensasjon frå reguleringsplanen for Mjåtveitmarka, datert 11.12.2012.

Dispensasjonssøknaden er todelt og gjelder følgjande tiltak:

1. Plassering av støttemur, høgde 50 cm på det lågaste og opp til 135 cm på det høgaste. Muren er ynskja plassert 1,0 m frå tomtegrensa mot veg.
2. Plassering og høgde på garasje plassert langsgåande med veg, med avstand på 2 meter frå tomtegrensa.
Mønehøgde på 5,25m.

Dei overnevnte tiltaka er ynskja oppført på vår eigedom, gnr 22 bnr 193, med adressa Tjørnavegen 31, i Mjåtveitmarka. Tiltaka er ikkje i henhold til krava som går fram i reguleringsplanen, § 1.7 om plassering av bygg.

Punkt 1- Plassering av støttemur

Innleiing og beskriving

Då utbyggjar var ferdig å planera tomta, etterlot dei seg ein skråning med lausmassar og stein ut mot tilkomstvegen til tomta.

Tomta vår ligger ligg planert ca 1,1m over nedanforliggjande tomt.

I følgje planane for området er det moglegheiter for at tilkomstvegen overtas av kommunen når byggjefeltet er ferdigstilt. På plankartet er det teikna inn byggjegranser 4 meter innanfor tomtegrensa på vår eigedom. Etter samtale med kommunen sin plan og bygningsetat, fekk me tilbakemelding på at alle tiltak som skal førast opp utanfor denne byggegrensa, må ha spesifikk dispensasjon, ref. reguleringsplanens §1.7.1.

Tomta vår er planert på kote +48. Tilkomstvegen har gradvis nedovergåande helling langs tomtegrensa på kote +48 ved øverste del av innkjørsel til tomten, og ned til litt i underkant av kote +46 ved hjørnet på tomten (på grensa mot gnr 22, bnr 211). Skråninga med stein går frå nedre del av innkjørselen og ned til hjørnet på tomta.

For å sikra denne skråninga, samt utnytte tomta for å få plass til garasje, så er det ynskjeleg å sette opp ein støttemur frå nedre kant av innkjørselen, og ned til hjørnet av tomta.

(Sjå vedlegg E, side 8-9 for bileter av terreng med mål)

Tiltaket skal følgja vegen langs tomta og vil derfor få ein gradvis aukande høgde frå ca 50 cm ved nedre del av innkjørsel og opp til 135 cm ved enden av tomta. Muren vil ikkje komma i konflikt med siktlinjene i utkjørselen, då toppen av muren ikke vil komme noko særleg høgare enn høgda tomten er planert på. Tiltaket skal leggjast i ei rett linje langs vegen, og skal førast i lag med muren som skil vår og nabotomta i høgde. Denne delen av muren vil ha ei høgde på 135 cm i hjørna, for deretter å følgja terrenget og være maks 50 cm høg etter 8,9 meter. Toppen av muren vil naturlegvis vera i samme kotehøgde heile vegen, like over det planerte terrenget.

(Sjå vedlegg D, for skisse av tiltaket i situasjonsplanen)

Muren er ynskja plassert langs vegen med ein avstand på 1,0 meter frå tomtegrensa. Dette vil gje plass til grøft og brøytekant mellom veg og mur. Plasseringa på 1,0 meter frå tomtegrensa er også i henhold til andre tiltak i området som er oppført mot samme type tilkomstvei.

Argumentasjon

Tiltaket skal støtta opp eit allereie eksisterande terreng, og vil difor ikkje komma i konflikt med siktlinjer. Hensikta med muren er å støtte opp terrenget for å hindre utsig og ras, samt fylle ut tomten av praktiske og estetiske hensyn.

Tiltaket skal på grunn av sin høgde på over 0,5 m sikrast med gjerde. Ved val av gjerde vil det gjerast med bakgrunn i viktigheita av å ivareta siktlinjer. Gjerdet vil difor ikkje vera hemmande for sikt langs vegen.

I dag framstår skråninga som ein fristande stad for born å klatre opp, og det er fare for at dei lause steinane kan rasa ut og utgjera fare for helse og sikkerheit. Skråninga er ikkje så høg, men lause steinar som rasar ut kan likevel gjera skade på born. Ein støttemur som vert sikra med gjerde vil eliminere denne risikoen. Plan- og bygningslovas kapittel om dispensasjonar seier at ein skal ta spesielt hensyn til dispensasjonens påverknad til helse, miljø og sikkerheit. Tiltaket vil medføra ei klar forbetring av terrenget i forhold til helse og sikkerhet, og dermed ha ein positiv effekt i forhold til desse to faktorane som skal vektleggjas høgt i en dispensasjon.

Tiltaket vil ha stor estetisk betydning, då den vil støtte opp, avslutta og ferdigstillast tomtegrensa mot vegen.

Tiltaket er også av stor praktisk betydning for tiltakshavar, då terrenget i området må støttast opp før ein kan føre opp ein garasje.

Punkt 3 - Plassering og høgde på garasje

Innleiing og beskriving

I reguleringsplanen, punkt 1.7.2 framgår ein del krav til plassering og utforming av garasjar som skal oppførast i området. Med henvising til reguleringsplanen er det nedanfor satt opp dei punkta ein kan tyda ut ifrå punkt 1.7.2.

1. Garasje med grunnflate inntil 50 kvm skal som utgangspunkt plasserast innanfor regulert byggjegrænse.
2. Garasje plassert langsgående med vegen kan plasserast inntil 1m frå vegkant, så lenge hensynet til siktlinjer er ivaretatt.
3. Garasje med direkte inn- og utkjøring må ha en minsteavstand til vegen på 5 m.
4. Garasje kan føres opp i ein etasje utan målbart areal på loft og ha ei utforming og takvinkel tilpassa hovedhuset. Loft kan ikkje nyttast til varig opphold.
5. Maksimal gesims- og mønehøgde er satt til å kunne vera inntil h.h.v. 2,7 m og 4,5 m.

Vi er ein aktiv småbarnsfamilie på fire. Med to små born ser vi også nytten av to bilar for å få kvardagen til å gå opp. Difor ynskjer vi å byggje ein dobbel garasje, med grunnflate 6,50 m x 7,00 m, der breidda er 6,5 m og lengda er 7,00 m. Ein dobbel garasje som skal ha plass til to familiebilmar må minimum ha 6 meter breidde, då kvar bil vil ha ein total breidde på +/- 2 meter.

Ein garasje på 6,50 x 7,00 m får ei grunnflate på 45,5 m², noko som er godt innanfor kravet i reguleringsplanen på 50 m². Garasjen skal ha ein langsgående plassering med vegen, utan direkte inn- og utkjøring. Difor er det planlagt at den skal plasserast 2 m frå grensa mot vegen, innanfor kravet i reguleringsplanen. Sjølv om dette er i henhold til reguleringsplanen krever det særskilt dispensasjon, på grunn av byggegrensa som er innteikna på plankartet.

Vedlagte teikningar viser at plassering av garasjen 2 meter frå vegen ivaretar krav til siktlinjer. Garasjen skal oppførast i ein etasje, utan målbart areal på loft, men garasjen vil få ein hems/loft utan målbart areal, som tilsvarar ei takhøgde på under 1,90 cm. Loftet skal ikkje nyttast til varig opphald, men er kun meint som ekstra lagring og oppbevaringsplass.

Huset vårt har ein takvinkel på 38 grader og ein gesimshøgde på 2,40 m. For å ivareta reguleringsplanen sitt estetiske formål, der garasjen skal ha samme utforming og takvinkel som huset, må garasjen byggjast med ein gesimshøyde på 2,40 m og takvinkel på 38 grader.

På dette punktet oppstår det då ein konflikt med reguleringsplanen. Det er ikkje fysisk mogleg å byggja ein dobbel garasje med minimum 6 m breidde, som har takvinkel på 38 grader og som samtidig er innanfor reguleringsplanens maksimalhøgde på 4,50 m.

Ovanforståande påstand er bekrefta av fleire ulike garasjeleverandørar. Dette framgår også i garasjekatalogane til dei ulike leverandørane. Det er også framlagt døme på dette i forbindelse med tilsvarande garasjesøknadar i Mjåtveitmarka.

Ein dobbel garasje med breidde på 6,50 m vil få ein mønehøgde på 5,25 m. Dette vil medføre ein overskridelse på reguleringsplanens krav til høgde. Dette er bakgrunnen for vårt ynskje om dispensasjon frå høgdekravet, slik at vi kan byggja ein garasje som passar til husets utforming.

(Sjå vedlegg E, side 2-7 for bileter av terreng, teikningar/skisse av garasje, bilete av ynskja garasje og teikningar av hovedhus.)

(Sjå vedlegg D, for innteikning av tiltaket i situasjonsplanen)

Argumentasjon

Reguleringsplanen vil i forhold til vårt tiltak innehalde to punkt, som etter vår meining, vert motstridande.

Tiltaket vil anten få ein mønehøgde som avviker frå planens henvising til makshøgda for garasjar, eller ein takvinkel som avviker frå planens formål om at garasjen skal tilpassast hovedhuset si utforming og takvinkel. Det vil ikkje vera mogleg å innfri begge desse krava.

Garasjar vert normalt levert som standardgarasjar i to utføringar når det kjem til takvinkel. Dette er hhv 22 grader og 38 grader. Ein dobbel garasje med mønehøgde på 4,50 m vil dirfor få ein takvinkel på 22 grader.

Forskjellen på hovedhusets 38 graders takvinkel og garasjens 22 graders takvinkel vil verta svært synleg, då garasje og hus vil liggja parallelt og dermed ha mønet vendt samme veg. Dette vil ha stor estetisk betydning då garasjen heilt tydelig ikkje vil passa til huset.

Det synes tydelig at reguleringsplanen vektleggjer estetiske hensyn høgt, då den har spesifisert ei anbefaling om at garasjen skal tilpassast hovedhuset. Med bakgrunn i at planen heilt konkret ber om at det vert tatt hensyn til takvinkel på hus og garasje skal vera lik, burde dette vera eit godt argument for å få innvilga ein dispensasjon som heilt klart er i samsvar med planens overordna mål.

Hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, som ifølge plan- og bygningsloven særleg skal vektleggjast i dispensasjonssøknadar, vil ikkje påverkast i negativ grad av at garasjen er 5,25 m i staden for 4,50 m. Ved å auka mønehøgda med 75 cm, vil ein innfri reguleringsplanens anbefaling om at garasjens takvinkel og utforming bør tilpassast hovedhuset. Moglegheita for å utnytte garasjen med moglegheit for loft/hems som bod med begrensa takhøgde, vil bidra til auka moglegheit for lagringsplass av utstyr og liknande. Difor vil dette ha ein positiv innvirkning på miljøet, då det gjer større moglegheiter for å bevare utstyr og eigendelar i god stand for gjenbruk og arv. Dagens boligar har avsatt mykje mindre areal til bod og oppbevaringsplass, enn det eldre boligar har.

Slik vi ser det vil ikkje auka på 75 cm få noko utvida betydning eller vera til ekstra belastning for naboar. Solforholda vil ikkje forringast av den auka mønehøgda. Alle naboar på nabolista er varsla både muntleg og skriftleg om dispensasjonssøknaden, slik loven krev.

Reguleringsplanen slår fast at garasjar som er plassert langsgående med vegen kan ha ein avstand frå vegen på 1m. På grunn av byggjegransene på plankartet, vil det også her oppstå motstridane krav i reguleringsplanen, som også seier at alle tiltak som skal oppførast på tomte skal førast opp innanfor gjeldande byggjelinjer. Vi ynskjer difor ein dispensasjon som gjer at vi kan følgja reguleringsplanens henvising om at garasje kan plasserast inntil 1 meter frå tomtegrensa. I vårt tilfelle ynskjer vi ein avstand på 2 m.

Vi ynskjer også å trekkja garasjen mot nabo (gnr 22, bnr 211), slik at avstanden frå tomtegrensa bak garasjen vert 1,0 m. Dette for å få god passasje mellom huset og garasjen. I vedlagt samtykke frå Therese og Andreas Aalhus, forelegg det samtykke frå grunneigar av tomta for ei slik plassering.

(Sjå vedlegg Q, godkjenning for plassering av garasje mot tomt 22/211)

Oppsummering

Punkt 2 i dispensasjonssøknaden gjelder dispensasjon for oppføring av tiltak i forhold til punkt 1.7.2 i reguleringsplanen. «Maksimal gesims- og mønehøyde er satt til å kunne vera inntil h.h.v. 2,7 m og 4,5 m.»

Søknaden omfattar følgjande ynskje om dispensasjon frå reguleringsplanen :

1. Plassering av støttemur, høgde 50 cm på det lågaste og opp til 135 cm på det høgaste. Muren er ynskja plassert 1,0 m frå tomtegrensa mot veg.
2. Garasje med dispensasjon for utvida mønehøgde i forhold til planen på maksimalt 5,25 m for å ivareta reguleringsplanens anbefaling om takvinkel og utforming tilpassa hovedhuset. Garasje plassert langsgående med veg, med avstand på 2 meter fra tomtegrensa.

Det søkes herved om dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunne oppføre dei overnevnte tiltak i forhold til den overnevnte og vedlagte informasjon, kart og teikningar.

Denne søknaden er også tilnærma lik tidlegare behandla dispensasjon for gnr/bnr 22/211, for garasje og støttemurar. Sidan desse søknadane er like mtp ynskja mønehøgde og støttemur mot veg, ber vi om at desse søknadane vert sett i samanheng.