

20 MAI 2016

Jnr.....

Ark.....Saksnr.....

Saksid. Kass.

13.04.2016

Til  
Meland kommune, byggesak og  
Statens vegvesen

## Søknad om dispensasjon fra plankrav og løyve til utvidet bruk

**Eiendom - gnr/bnr:** 45/130  
**Adresse:** Rosslundvegen 14 7/  
**Tiltakshaver:** Unni Steen  
**Ansvarlig søker, byggesak:** Sveinung Sem

På vegne av Unni og Kjell Steen søkes det om dispensasjon fra plankrav jf. plan- og bygningslovens § 19-1 til 19-4, og om løyve til utvidet eller endret bruk, jf. vegloven § 40.

### Bakgrunn

Unni og Kjell Steen eier og bor i Rosslundvegen 1471. Tomten på ca 2450m<sup>2</sup> og er bebygd med en romslig enebolig og garasje. Eiendommen ligger i et boligområde under utvikling, med kjøring til og fra eiendommene via Rosslundvegen til nærmeste hovedvei RV-564. Rosslund skole ligger rett sør for byggetomten, langs Skintveitvegen.

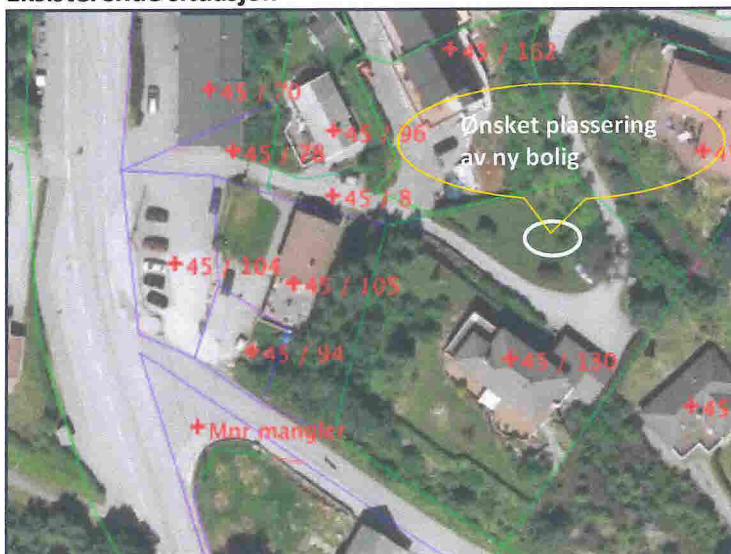
For å møte fremtiden i et mindre og mer lettstelt hus med alle hovedfunksjonene på ett plan, ønsker de nå å føre opp en ny enebolig, en «seniorbolig» for seg selv med en mindre leilighet for utleie i sokkeletasjen på en del av tomten som søkes fradelt til dette formålet. Slik kan Unni og Kjell bli boende i lokalmiljøet i de kommende faser av livet, og prosjektet kan med det være et lite bidrag til kommunens målsetting om «Eit samfunn for alle» og folk i alle aldre.

### Forhåndskonferansen

I forhåndskonferanse 03.09.2015 opplyste kommunen at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanens arealdel 2015-2026 § 1.2, da eiendommen er uregulert. I tillegg har kommunen oppgitt at prosjektet vil kreve godkjenning (dvs. løyve til utvidet bruk) etter vegloven § 40 fra Statens vegvesen.

Det er disse forholdene søknadene gjelder.

### Eksisterende situasjon



**Begrunnelse****1.Søknad om dispensasjon fra plankrav – Meland kommune**

Det søkes om dispensasjon fra plankrav gitt i § 1.2 i Kommuneplanens arealdel 2015-2026.

Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på hvilke konsekvenser dispensasjon får for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, og de statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt.

Kommuneplanens bestemmelse 1.2.1 sier:

*«Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder massedeponi og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader og til framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-5 og 20-6 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. ....»*

A:

Hensynet med bestemmelsen om plankrav må være at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området, herunder bl.a. forutsigbarhet i bolig- og stedsutvikling og det å sikre utbygging av trafiksikker infrastruktur, særlig i forhold til myke trafikanter og skole/skolevei. Plankravet antas også skal sikre en forsvarlig opplysning i saken og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utvikling i området.

Tiltaket ønskes gjennomført på en tomt som pr i dag er bebygd med enebolig, i et område med småhus og der utbygging til dette formålet pågår. Området er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanen, så tiltaket er i tråd med ønsket formål og ønsket utvikling.

Meland er en attraktiv kommune å flytte til og etablere seg i, og ikke minst bli værende i, fortrinnsvis der man bor så lenge forholdene ligger til rette for det. Og som en vekstkommune nær Bergen skal kommunen legge vekt på arealdisponering som stimulerer til folkevekst og næringsutvikling. Videre er det uttalt at det ønskes en bevisst satsning på folkehelse, noe som omfatter alle områder der folk bor, arbeider og lever sine liv. Dette kan skapes gjennom bl.a. gode oppvekst- og levevilkår, herunder muligheten til å eldes der man har tilknytning og røtter allerede.

Utarbeidelse av en reguleringsplan for en enkelttomt som denne, i et etablert/delvis etablert småhusområde, vil være lite hensiktsmessig for en enkel enebolig slik vi vurderer det. Skulle en reguleringsplan ha noe nytteverdi måtte det i så fall bli en plan for en større del av boligområdet det ville være naturlig å lage felles bestemmelser for, eller hvis man for eksempel skulle slå sammen enkelttomter for å utvikle det til flermannsboliger. Dette vil være noe som en eiendomsutvikler har tid og penger til å gjøre, ikke enkeltfamilier slik vi ser det. Tiltakets bruk og plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser og eksisterende boliger fremkommer på kartet og tegningene, som også viser at boligen får livsløpsstandard. Bygningen har et tradisjonelt saltak, er høydemessig godt innenfor det som er typisk for nabobyggene og føyer seg naturlig inn i områdets karakter og bebyggelsesstruktur. Boligen er som nevnt i tråd med kommuneplanens ønsket arealanvendelse for området.

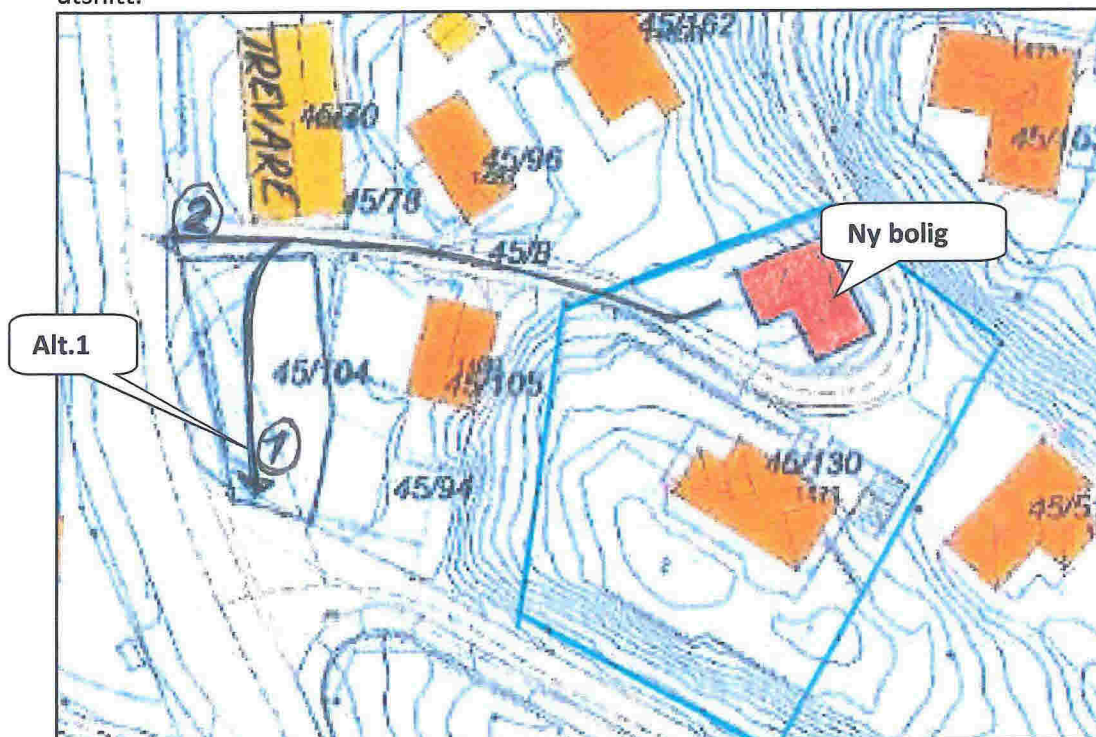
Vei- og vannett er etablert, så dagens infrastruktur vil ikke få en enorm kapasitetsøkning på grunn av et så vidt lite boligprosjekt som dette. Vi kan derfor ikke se at en reguleringsplan skal kunne tilføre

## 2. Søknad om Løyve til utvidet bruk – Statens vegvesen

I forbindelse med byggesaken for boligen og deling er det nødvendig å søke om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, og da vil saken uansett måtte sendes over på høring til Statens vegvesen. I forbindelse med forhåndskonferanse og kontakt med byggesaksavdelingen i Meland kommune ble Unni og Kjell Steen bedt om å ordne dette med løyve fra Statens vegvesen selv. Dette til orientering.

I forbindelse med byggeprosjektet er det behov for en mer trafikksikker utkjøring til riksvegen enn dagens situasjon (angitt som Alternativ 2 på kartskissen vår). Ønsket adkomst er vist som Alternativ 1. I følge tiltakshaver ligger det nå inne planer om å stenge og få lagt om Rosslundvegen slik at avkjøringen til riksvegen vil skje omtrent slik det er skissert på vedlagte kart, der ønsket adkomst kalt Alternativ 1 går over opparbeidet og asfaltert plass på tomt gnr. 45/bnr. 104. Løyve til å kunne kjøre over tomten og ut i kommunal veg, Skintveitvegen, er gitt av Frekhaug Trevare AS, tomtens hjemmelshaver. Løyvet er lagt ved her.

Alternativ 1 på kartet er det som det søkes løyve for å benytte. Se også foto på side 1 av samme utsnitt.



Forslaget til ny avkjørsel sendes derfor Statens Vegvesen for å få løyve til utvidet eller endret avkjørsel til RV-564.

Dersom dere ser behov for ytterligere dokumentasjon er vi tilgjengelig på telefon og mail, så ta gjerne kontakt så skal vi supplere saken.

**Med vennlig hilsen**

Ansvarlig søker



Sveinung Seim

5936 Manger

Mobilnr. 92044106

Epost: [sveinungseim@bkkfiber.no](mailto:sveinungseim@bkkfiber.no)

**Vedlegg:**

Kartskisse med ny avkjørsel/adkomst

Tegninger

Løyve fra grunneier

Uttalelse fra Rossland skole