

Meland kommune, NNT
PB. 79
5906 Frekhaug

Therese Aalhus
Tjørnavegen 29
5918 Frekhaug

Frekhaug, 28.04.14

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

Med henvisning til plan- og bygningslovens kapittel 19, som omhandler lovverket om dispensasjoner, søker vi herved om dispensasjon fra reguleringsplanen for Mjåtveitmarka, datert 11.12.2012.

Dispensasjonssøknaden er tredelt og gjelder følgende tiltak:

- 1) Plassering av støttemur, høyde 80 cm på det laveste og opp til 135 cm på det høyeste
 - Plassert 0,5 m fra tomtegrense mot vei, subsidiert 1 m fra tomtegrense mot vei dersom muren fungerer som ringmur til garasje, og langs tomtegrensen mot tilstøtende grøntområde.
- 2) Plassering av kantmur, høyde under 50 cm.
 - Plassert langs tomtegrense
- 3) Plassering og høyde på garasje
 - Plassert langsgående med veien, med avstand på 1 meter fra tomtegrensen. Mønehøyde på 5,25 m.

De overnevnte tiltak ønskes oppført på vår eiendom, gnr 22 bnr 211, med adresse Tjørnavegen 29 i Mjåtveitmarka. Tiltakene er ikke i henhold til krav som fremkommer i reguleringsplanen § 1.7 Plassering av bygg.

Punkt 1 – Plassering av støttemur

Innledning og beskrivelse

Etter at utbygger planerte tomten har de etterlatt en skråning med stein ut mot tilkomstvei for tomten. I følge planene for området er det muligheter for at tilkomstveien overtas av kommunen når byggefeltet er ferdigstilt. På plankartet er det tegnet inn byggegrenser 4 meter innenfor tomtegrensen på vår eiendom. Etter samtale med kommunens plan og bygningsetat har vi fått vite at alle tiltak som skal oppføres utenfor denne byggegrensen på 4 meter må ha spesifikk dispensasjon, ref. reguleringsplanens §1.7.1.

Tomten er planert på kote +47. Tilkomstveien har gradvis nedovergående helling langs tomtegrensen på kote cirka +47 ved øverste del av innkjørsel til tomten, og ned til litt i underkant av kote +46 ved hjørnet på tomten. Skråningen med stein går fra nedre del av innkjørselen og ned til hjørnet på

tomten. For å sikre og denne skråningen, samt utnytte tomten for å få plass til garasje, så er det ønskelig å sette opp en støttemur fra nedre kant av innkjørselen og ned til hjørnet av tomten.

[Se vedlegg 1 for bilder av terreng og områdekart]

Tiltaket skal følge veien langs tomten og vil derfor få en gradvis økende høyde fra ca 80 cm ved nedre del av innkjørsel og opp til 135 cm ved enden av tomten. Muren vil ikke komme i konflikt med siktlinjene i utkjørselen, da toppen av muren ikke vil komme mer enn noen centimeter over høyden som tomten er planert på. Tiltaket føres i rett linje langs veien, og må derfor stives av ved å vinkles videre inn langs tomtegrensen som fører bort fra veien. I samråd med entreprenør er det besluttet at muren bør trekkes ca. 6 meter inn langs denne grensen, for å stive av og sikre muren. Denne delen av muren vil ha en høyde på 135 cm i hjørnet, for så å følge terrenget og være 50 cm høy etter 6 meter. Toppen av muren vil naturligvis hele tiden være i samme kotehøyde, like over det planerte terrenget.

[Se vedlegg 2 for skisse av tiltak og områdekart med inntegnet plassering.]

Muren ønskes plassert langs veien med en avstand på 0,5 meter fra tomtegrensen. Dette vil gi plass til grøft og brøytekanal mellom vei og mur. Plasseringen på 0,5 meter fra tomtegrensen er helt i henhold til andre tiltak i området som er oppført mot samme type tilkomstvei. Alternativt kan muren plasseres 1 m fra tomtegrensen, dersom 0,5 m ikke kan innvilges. Muren vil da bli en del av garasjens ringmur og fundament.

Argumentasjon

Tiltaket skal støtte opp allerede eksisterende terreng, og vil derfor ikke komme i konflikt med siktlinjer. Hensikten 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 høyde på over 0,5 m sikres med gjerde. Valg av gjerde vil gjøres med bakgrunn i viktigheten av å ivareta siktlinjer. Vi vil derfor sette opp et gjerde som ivaretar sikt.

Skråningen er slik den står i dag et yndet sted for barn å klatre opp, og det er fare for at de løse steinene kan rase ut og utgjøre fare for helse og sikkerhet slik skråningen er i dag. Skråningen er ikke høy, men løse stein som raser ut kan likevel gjøre skade på barn. En støttemur som sikres med gjerde vil eliminere denne risikoen. Plan- og bygningslovens kapittel om dispensasjoner sier at man skal ta spesielt hensyn til dispensasjonens påvirkning til helse, miljø og sikkerhet. Tiltaket vil medføre en klar forbedring av terrenget i forhold til helse og sikkerhet, og dermed ha positiv effekt i forhold til disse to faktorene som skal vektlegges høyt i en dispensasjon.

Tiltaket vil ha stor estetisk betydning, da den vil støtte opp, avslutte og ferdigstille tomtegrensen mot veien.

Tiltaket er også av stor praktisk betydning for tiltakshaver, da terrenget i området må støttes opp før man kan føre opp en garasje.

Den delen av muren som går fra veien og innover er det ønskelig å plassere på tomtegrensen. Området som vi deler grense med er regulert som grøntområde. Grunneiere av området er Nina Helene og Terje Gunnar Eriksen. Vi har innhentet samtykke fra grunneiere på plassering av tiltaket. Vi

har også orientert grunneierne om kantmuren som skal gå i forlengelse av støttemuren, selv om denne er for lav til å gå inn under krav til avstand fra nabogrense.

[Se vedlegg 3 for samtykkeerklæring fra grunneiere av nabotomt og kopi av nabovarsel]

Punkt 2 – Plassering av kantmur

Innledning og beskrivelse

Som en fortsettelse av overnevnte tiltak ønsker vi å sette opp en kantmur langs resten av tomtegrensen. Denne kantmuren vil ha en høyde på under 0,5 m og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig og går i følge www.bing.nu heller ikke inn under krav til avstand fra nabogrense. På grunn av byggegrensene på plankartet inngår denne likevel i dispensasjonssøknaden, fordi den ønskes oppført på grensen av tomten.

Kantmuren vil følge grensen til enden av tomten. Området som deler denne grensen med oss, er eies av Rygir Tomteutvikling AS. På grunn av at muren i utgangspunktet er fritatt fra krav til avstand fra nabogrense har vi ikke innhentet noe skriftlig samtykke på plasseringen av denne muren. Vi har likevel vært i kontakt med Rygir Tomteutvikling AS som på mail har samtykket til plasseringen. De oppgir advokat Bjørn Liabø som sin kontaktperson, og spørsmål rundt samtykket kan sendes til kontaktpersonen på mailadresse bl@acda.no.

[Se vedlegg 4 for bilder av terreng og kart med plassering av kantmur]

Argumentasjon

Formålet med kantmuren er at den skal danne et fundament for å fortsette gjerdet som sikrer støttemuren, slik at dette gjerdet kan fortsette rundt hele tomtegrensen. Den skal samtidig sikre at jord, gressplen og grus holder seg på plass på tomten. I tillegg har den en estetisk betydning da den er med på å ferdigstille tomten ut mot omgivelsene.

Oppsummering Punkt 1 og Punkt 2

Punkt 1 og 2 i dispensasjonssøknaden gjelder dispensasjon for plassering av tiltak i forhold til punkt 1.7.1 i reguleringsplanen. «Bustader skal plasseres innenfor regulert byggegrense der disse er vist i plankartet.»

Søknaden omfatter følgende ønske om dispensasjon fra reguleringsplanen:

- 1) Støttemur som plasseres 0,5 m fra vei for å støtte opp eksisterende terreng mot tilkomstvei. Støttemuren stives av ved å vinkles inn langs tomtegrensen som fører bort fra veien, med plassering på tomtegrensen. Alternativ plassering 1 m fra vei, der muren blir del av garasjens ringmur.
- 2) Kantmur på under 0,5 meter som plasseres på tomtegrensen og følger denne som fundament for gjerde og for å støtte opp jord til plen.

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanen for å kunne søke kommunen om å oppføre de overnevnte tiltak i forhold til den overnevnte informasjon, kart og tegninger.

Henviser også til telefonsamtale med saksbehandler hos kommunen i starten av denne prosessen, hvor det ble vist til at det ikke kom tydelig fram i formuleringene i reguleringsplanen om det var nødvendig med dispensasjon for kantmuren (punkt 2). Ber derfor, som avtalt med nevnte saksbehandler, om at det vurderes om dispensasjonen er nødvendig for dette tiltaket.

Punkt 3 – Plassering og høyde på garasje

Innledning og beskrivelse

I reguleringsplanen, punkt 1.7.2 fremgår en del krav til plassering og utforming av garasjer som skal oppføres i området. Med henvisning til reguleringsplanen setter jeg opp følgende punkt, som kan tydes ut fra punkt 1.7.2.

1. Garasje med grunnflate inntil 50 kvm skal som utgangspunkt plasseres innenfor regulert byggegrense.
2. Garasje plassert langsgående med veien kan plasseres inntil 1 m fra veikant, så lenge hensynet til siktlinjer er ivaretatt.
3. Garasje med direkte inn- og utkjøring må ha en minsteavstand til veien på 5 m.
4. Garasje kan føres opp i en etasje uten målbart areal på loft og ha en utforming og takvinkel tilpasset hovedhuset. Loft kan ikke nyttes til varig opphold.
5. Maksimal gesims- og mønehøyde er satt til å kunne være inntil h.h.v. 2,7 m og 4,5 m.

Som en travel småbarnsfamilie på 5, med 3 små barn har vi bruk for 2 biler for å få hverdagen til å gå opp. Vi ønsker med bakgrunn i dette å bygge en dobbel garasje, med grunnflate 6,00 m x 6,60 m, der bredden er 6 m og lengden er 6,60 m. En dobbel garasje som skal ha plass til to familiebiler må minimum være 6 meter bred, da hver bil kan ha en total bredde på pluss/minus 2 meter. Det er kun bredden på garasjen som har betydning for takvinkelen på garasjen.

En garasje på 6,60 x 6,00 m får en grunnflate på 36,9 m², noe som er godt innenfor kravet i reguleringsplanen på 50 m². Garasjen skal ha en langsgående plassering med veien, uten direkte inn- og utkjøring. Det er derfor planlagt at den skal plasseres 1,0 m fra grensen mot vei, i henhold til kravet i reguleringsplanen. Selv om dette er i henhold til reguleringsplanen krever det særskilt dispensasjon, på grunn av byggegrensene som er inntegnet på plankartet.

Vedlagte tegninger viser at plassering av garasje 1 meter fra veien ivaretar krav til siktlinjer. Garasjen skal oppføres i en etasje, uten målbart areal på loft, men garasjen vil få en hems/loft uten målbart areal, som tilsvarer takhøyde på under 1,90 m. Loftet skal ikke nyttes til varig opphold, men er kun ment som ekstra lagring og oppbevaringsplass.

Huset på tomten har en takvinkel på 38 grader og en gesimshøyde på 2,40 m. For å ivareta reguleringsplanens estetiske formål, der garasjen skal ha samme utforming og takvinkel som huset, må garasjen bygges med en gesimshøyde på 2,40 m og takvinkel på 38 grader.

På dette punktet oppstår det da en konflikt med reguleringsplanen. Det er ikke fysisk mulig å bygge en dobbel garasje med minimum 6 m bredde, som har takvinkel på 38 grader og som samtidig er innenfor reguleringsplanens maksimalhøyde på 4,50 m.

Dette er bekreftet fra flere garasjeleverandører gjennom en ringerunde til flere ulike leverandører. Det framgår også i garasjekatalogene til de ulike leverandørene. Vedlagt finnes kopi av en mail med bekreftelse fra en lokal garasjeleverandør, Bjørgvin garasjen, på hvor høy en dobbel garasje på 6,00 m bredde vil bli dersom den skal ha 38 graders takvinkel.

En dobbel garasje med bredde på 6,00 m vil få en mønehøyde på 5,25 m. Dette vil medføre en overskridelse på reguleringsplanens høydekrav. Dette er bakgrunnen for vårt ønske om dispensasjon fra høydekravet, slik at vi kan bygge en garasje som passer til husets utforming.

[Se vedlegg 5 for kart med plassering, tegninger av hovedhus, samt eksempel på tegning av garasje i ønsket utforming.]

[Se vedlegg 6 for e-mail fra Bjørgvin Garasjen, for bekreftelse på mønehøyde med takvinkel lik 38 gr.]

Argumentasjon

Reguleringsplanen vil i forhold til vårt tiltak inneholde to punkt, som etter vårt skjønn, blir motstridende.

Tiltaket vil enten få en mønehøyde som avviker fra planens henvisning til makshøyde for garasjer, eller en takvinkel som avviker fra planens formål om at garasjen skal tilpasses hovedhusets utforming og takvinkel. Det vil ikke være mulig å innfri begge disse kravene.

Garasjer leveres normalt som standardgarasjer i to utførelser når det gjelder takvinkel, 22 grader og 38 grader. En dobbel garasje med mønehøyde på 4,50 m vil derfor få en takvinkel på 22 grader. Forskjellen på hovedhusets 38 graders takvinkel og garasjens 22 graders takvinkel vil bli svært synlig, da garasje og hus vil ligge parallelt og dermed ha mønet vendt samme vei. Dette vil ha stor estetisk betydning da garasjen helt tydelig ikke vil passe til huset.

Det synes tydelig at reguleringsplanen vektlegger estetiske hensyn høyt, da den har spesifisert en anbefaling om at garasjen skal tilpasses hovedhuset. Med bakgrunn i at planen helt konkret ber om at det tas hensyn til at takvinkel på hus og garasje skal være lik, burde dette være et godt argument for å få innvilget en dispensasjon som helt klart er i samsvar med planens overordnede mål.

Hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, som i følge plan- og bygningsloven særlig skal vektlegges i dispensasjonssøknader, vil ikke påvirkes i negativ grad av at garasjen er 5,25 m i stede for 4,50 m. Ved å øke mønehøyden med 75 cm, vil man innfri reguleringsplanens anbefaling om at garasjens takvinkel og utforming bør tilpasses hovedhuset. Muligheten for å utnytte garasjen med mulighet loft/hems som bod begrenset takhøyde, vil bidra til økt mulighet for lagringsplass av utstyr og lignende. Dette vil derfor ha en positiv innvirkning på miljøet, da det gir større muligheter for å bevare utstyr og eiendeler i god stand for gjenbruk og arv. Dagens boliger har avsatt mye mindre areal til bod og oppbevaringsplass, enn eldre boliger har.

Økningen på 75 cm vil ikke få noen utvidet betydning eller være til ekstra belastning for naboer. Solforholdene vil ikke forringes av økningen av mønehøyden. Alle naboer på nabolisten er varslet både muntlig og skriftlig om dispensasjonssøknaden, slik loven krever.

Reguleringsplanen slår fast at garasjer som er plassert langsgående med veien kan ha en avstand på veien på 1 m. På grunn av byggegrensene på plankartet, vil det også her oppstå motstridene krav i reguleringsplanen, som også sier at alle tiltak som skal oppføres på tomten skal føres opp innenfor gjeldende byggelinjer. Vi ønsker derfor en dispensasjon som gjør at vi kan følge reguleringsplanens henvisning om at garasje kan plasseres 1 meter fra tomtegrensen.

Vi ønsker også å trekke garasjen mot friområdet, slik at avstanden fra tomtegrensen bak garasjen blir 0,5 m, dette for å få størst mulig passasje mellom huset og garasjen. I vedlagte samtykke fra Nina Helene og Terje Gunnar Eriksen, foreligger det samtykke fra grunneier av området for en slik plassering.

Oppsummering

Punkt 3 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 være inntil h.h.v. 2,7 m og 4,5 m.»

Søknaden omfatter følgende ønske om dispensasjon fra reguleringsplanen:

- 3) Garasje med dispensasjon for utvidet mønehøyde i forhold til planen på maksimalt 5,25 m for å ivareta reguleringsplanens anbefaling om takvinkel og utforming tilpasset hovedhuset. Garasje plassert langsgående med vei, med avstand på 1 meter fra tomtegrensen.

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanen for å kunne oppføre de overnevnte tiltak i forhold til den overnevnte og vedlagte informasjon, kart og tegninger.