

Bergen 19.03.2018

Meland Kommune
Byggesaksavdeling v. Marianne Aadland Sandvik
Po.Boks 79
5906 Frekhaug

Tiltakshaver:
Boligbygg Vest AS
Fagerdalen 4
5039 Bergen

Dispensasjonssøknad for Elvaåsen-BK13

Gnr/bnr 23/567

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende plan med ID: 1256 2011 0003
ELVAÅSEN/MELAND, vedtatt 15.10.2014/ *siste vedtatte endring 06.03.2018.*

Særlige grunner foreligger for søknad om dispensasjon i medhold til pbl § 19-1:
Det dokumenteres at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

**1. Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan §2.1, byggegrenser og PBL §29.4
*Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense***

- I forbindelse omprosjektering av internveier på Elvaåsen ble det søkt om en mindre reguleringsendring som ble vedtatt 06.03.2018
- Etter at planen ble godkjent av kommunen har ansvarlig søker justert plassering av bygg på BK13 og sendt inn justert materiale iht. til dette.
- Justering av grense i plan ble foretatt mot vei, og grense mot lekeplass Lek02 for å opprettholde areal for BK13.
- Grense mot gangsti og nabo på BK12 ble uendret.
- Ansvarlig søker fikk underlag, plankart fra OPUS plankonsulent for å kontrollere plassering av bygget iht til nye grenser og søkte om denne plasseringen i byggesøknad.
- Ved kontroll av byggesak mot innsendt materiale for søknad om oppføring av tomannsbolig på BK13 har saksbehandler avdekket et avvik på husplassering innenfor byggegrense.
- Ved kontrollmåling av bolig mot oppdatert dwg grunnlag og koordinater så viser det seg at bygget går ca 0,1m utenfor grense mot vei og mot lekeplass.

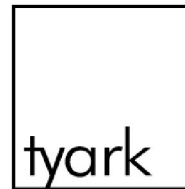
OLAFIA ZOEGA

Master I Arkitektur

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

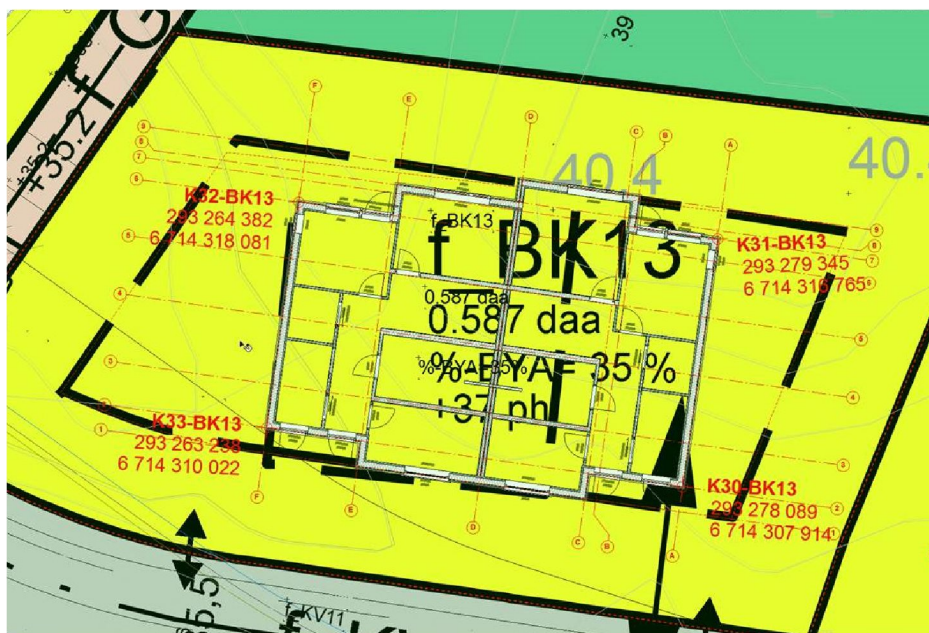
tyark.no
Valkendorfgaten 9
5012 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

[a]
[t]
[m]



Bergen 19.03.2018

- Linjetykkelse i dwg grunnlag tilsvarer ikke linjetykkelse i pdf-plankartet og huset er plassert innenfor yttergrense av linje i pdf plankart slik vist på illustrasjon nedenfor.
- Ansvarlig søker foreslår at bygget justeres slik avviket blir kun mot Lek02. Dette vil ikke få en visuell eller reell effekt på aktuelt uteområde og lekeplass.
- Som diskutert med saksbehandler på telefon 15.03.2018 ønsker saksbehandler ikke å dispensere fra nylig godtatt plan med et så lite avvik men for ordens skyld må avviket kontrolleres og det søkes derfor om dispensasjon fra ovennevnte punkter.
- Justeringen tilsidesetter ikke planens intensjon i nevneverdig grad.



Figur 1. Ansvarlig søker plasserte bygg iht til justert reguleringsplankart.

2. Det søkes dispensasjon fra *juridiske tekster, linje og punktsymbol*, regulert innkjøring.

- Det søkes om å oppføre en tomannsbolig på BK13 iht til regulert formål-*konsentrent småhusbebyggelse*.
- Det er vist en pil for adkomst til f_BK13 i plankart. Dette er i tråd med foreslått enebolig i planbeskrivelse.
- Vårt forslag er å etablere en ny innkjøring slik at tomten får to separate innkjøring, vist i Figur 2.

OLAFIA ZOEGA

Olafia Zoega
Master I Arkitektur

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

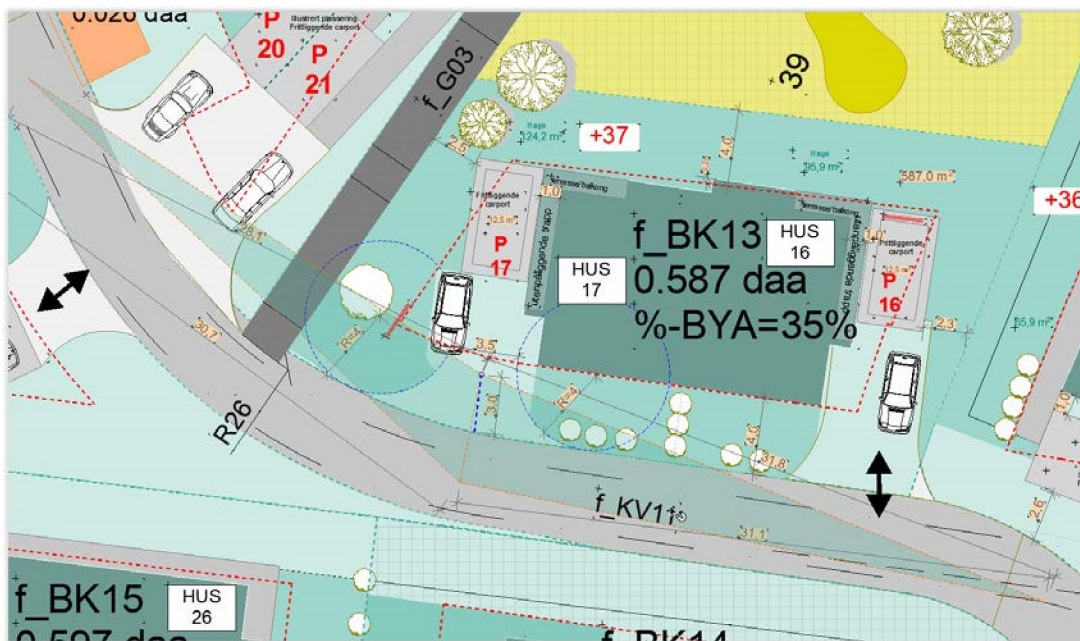
tyark.no
[a] Valkendorfsгатen 9
5012 Bergen
[t] 97 43 94 70
[m] olafia@tyark.no



Bergen 19.03.2018

Denne løsningen sikrer at mest mulig uteoppholdsareal blir ivaretatt for begge boenheter. Videre vil det etableres en bedre og tryggere adkomst med grøntareal mot vei for begge boenheter.

- Innkjøring til hus 16 blir plassert tilnærmet lik som foreslått i plankart.
- Dette gir hus 16 et solrikt hageområde mot sør og en vil unngå at innkjøring for hus 17 kommer tett opp mot fasadelivet på huset.
- Forslaget sikrer også en god disponering av tomten slik at begge boenheter blir tilgodesett med gode uteoppholdsarealer.
- Ansvarlig søker var 16.03.2018 på befaring på tomten. Vår vurdering er at foreslått ny innkjøring vil bli oversiktlig og med god sikt begge veier, vist i Figur 2.
- KV11 leder videre frem til 9 boenheter, rekkehus og tomannsboliger og er en blindvei. Slik vi ser det vil **ikke** to innkjøringer til f_BK13 skape en mer krevende vegsituasjon. Vegen er på dette punktet oversiktlig og forsvarlige siktlinjer vil bli ivaretatt.
- Avkjørsel er formet ihht til statens vegvesen sin håndbok.
- Slik anser vi fordelene klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.



Figur 2. Her er omsøkt tiltak med ekstra innkjøring for hus 17. Innkjøringen har god sikt begge veier.

Beskrivelse av vedlegg:

Tegninger:

A10-15_Situasjonsplan BK13_15.03.2018

A30-04_Snitt D1_15.03.2018

OLAFIA ZOEGA

Olafia Zoega
Master I Arkitektur

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
[a] Valkendorfgaten 9
5012 Bergen
[t] 97 43 94 70
[m] olafia@tyark.no