



Nordbohus Villanger & Sønner AS
Kvassnesveien 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/173 - 15/1298

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

23.01.2015

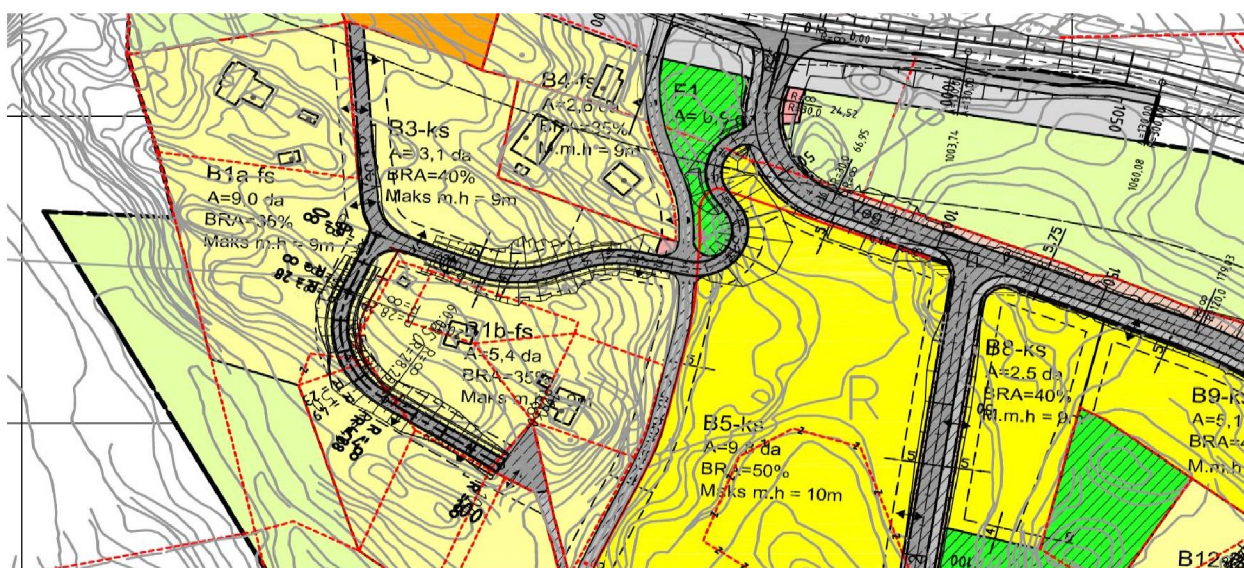
Svar på forespørsel tilknyttet planlagt byggetiltak på gbnr. 22/57 m.fl. i Meland kommune

Jeg viser til din e-post til Meland kommune av 21.1.2015, med spørsmål om rammene for gjeldende reguleringsplan tilknyttet en planlagt boligoppføring på ovennevnte eiendom. Det vises videre til vår telefonsamtale av d.d.

Samtalen refereres i hovedsak som følger:

Saken reiser primært spørsmål om hvorvidt den planlagte boligen på gbnr. 22/57 etter dagens situasjon er sikret nødvendig og tilstrekkelig tilknytning til teknisk infrastruktur, eventuelt hvordan kommunen ser på muligheten for å dispensere fra planens krav med hensyn til tilkomstvei.

I gjeldende arealplan er tilkomsten til gbnr. 22/57 regulert slik, jf. arealplanID 125620060002:



Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Veitrasé og -bredde, kotehøyde, avkjørsler mv. for den aktuelle tilkomstveien er altså bindende regulert gjennom plankartet. I tillegg fremgår det av rekkefølgekravene i planbestemmelsene at vegsystem skal være framført innen det kan gis byggeøyve til boligoppføring, jf. pkt. 1.2.5. Det kan videre nevnes at planbestemmelsene også forutsetter at det inngås utbyggingsavtale før utbygging av de respektive byggeområdene kan iverksettes, se pkt. 1.3 i planbestemmelsene. Det foreligger pr. i dag ingen slik avtale for det aktuelle planområdet. Kommunen har for øvrig ikke planer om å overta denne delen av veien, jf. spørsmålet om dette i din e-post.

I skrivende stund arbeider kommuneadministrasjonen med en mindre endring av plankartet i forhold til utforming av avkjørsel fra fylkesveien. Parallelt med dette er kommunen i forhandlinger med en annen grunneier v/ Opus Bergen AS om ny utbyggingsavtale som omhandler større deler av planområdet. Det vises i den anledning til følgende uttalelse – om gang- og sykkelveier – i brev fra kommunen til Opus Bergen AS av 5.12.2014:

«Her manglar stigning på veg, kuvator og målsetting på fleire stadar. Skjeringar og fyllingar stiller særlege spørsmål til tilkomsten til område B1-B4. Sjekk at alle frisktsonar er på plass.»

Den planlagte boligoppføringen på gbnr. 22/57 er på denne bakgrunn avhengig av at det det først inngås en utbyggingsavtale som omfatter det aktuelle planområdet, og at det i tillegg gis bruksøyve eller ferdigattest for veitilkomst til eiendommen i samsvar med de krav til gang- og kjøretilkomst som følger av hhv. gjeldende reguleringsplan, Plan- og bygningsloven (pbl.) og Byggteknisk forskrift (TEK10). Berørte grunneiere må dertil samtykke til at den planlagte veien kan framføres over deres eiendommer, med mindre disse tiltrer søknaden.

I din e-post av 21. dm. spør du om kommunen vil kunne godkjenne en provisorisk tilkomstvei til gbnr. 22/57. På bakgrunn av ovenstående – sammenholdt med vår telefonsamtale av d.d. – legger jeg til grunn at dette i realiteten er et spørsmål om hvordan kommunen vil stille seg til en dispensasjon gjeldende krav til bl.a. veitrasé og stigningsgrad. I forlengelsen av dette spør du videre om en provisorisk vei i så fall kan anlegges syd for gbnr. 22/57, i samme område hvor plankartet viser en gangvei mellom felt B1 og B7.

Kommuneadministrasjonen kan ikke forskuttere utfallet av en eventuell søknad om dispensasjon fra gjeldende plan, men vil likevel bemerke at en løsning som her skissert synes å by på betydelige utfordringer, både av teknisk og arealdisponeringsmessig karakter:

Topografien på stedet tilsier at en provisorisk vei – for å kunne stette nødvendige minstekrav til forsvarlig tilkomst – trolig vil måtte avvike veiløsningen i reguleringsplanen i betydelig grad. Jeg sikter da særlig til stigningsforhold, veibredde og tilkomstmulighet for utrykningskjøretøy mv. Dette innebære videre at en dispensasjon i denne saken vil kunne legge uheldige føringer for framtidig utbygging i dette planområdet – samt for eventuell planlegging og utbygging av området vest for planområdet – særlig med tante på vei- og ledningsnett. Dette er forhold som åpenbart vil har relevans dersom kommunen skal ta stilling til om vilkårene for å gi dispensasjon er til stede, se særlig pbl. § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

På bakgrunn av vår samtale av d.d. legger jeg til grunn at din e-post av 21. dm. med dette kan anses besvart, og at det dermed ikke er hensiktsmessig å i tillegg avholde et møte i sakens anledning.

Ta gjerne kontakt med meg dersom du har spørsmål eller merknader til ovenstående. Om du derimot trenger nærmere avklaringer tilknyttet plangrunnlaget – eller dersom du ønsker å drøfte konkrete veiløsninger ved en eventuell dispensasjon – kan du i stedet kontakte vår planavdeling v/ Anne-Lise Næs Olsen.

Med vennlig hilsen

Bjarte Buanes
byggesakskonsulent/juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Nordbohus Villanger & Sønner AS Kvassnesveien 45 5914

ISDALSTØ