



Haugen VVS AS
Fabrikkgaten 7B
5059 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/41 - 19/14532

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
14.10.2019

Endringsvedtak - dispensasjon - gbnr 45/7

Delegasjonssak nr.: 267/2019

Administrativt vedtak.	Saknr: 267/2019
Tiltakshavar:	Rune Ulvatn
Ansvarleg søkjar:	Haugen VVS AS
Søknadstype:	Søknad om ending av løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3/20-4

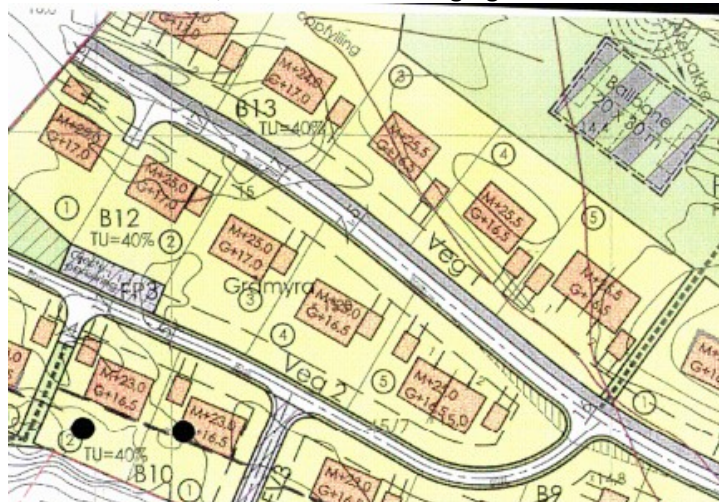
Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til etablering av felles veg og VA-anlegg for Selfallet bustadfelt, jf. vedtak datert 07.02.2007. Endringa gjeld høgdeplassering av vegen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.07.2019 og supplert 04.10.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Selfallet, planid: 12602006000400, er definert som veg og fortau.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert høgdeplassering av vegen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngrjeving:

I reguleringsplanen er det ikkje utarbeida lengde- eller tverrprofilar for vegane. Dette er fyrst utført i detaljprosjekteringa. Forhold til vern av malmgruve i felt FL5 og samanheng mellom illustrerte høgder på vegane i arealplan er ikkje avdekket. Før innstramming av regelverket i 2010 blei høgder i reguleringsplanar tolka som rettleiande og avvik i prosjektert veghøgder på inntil 70-80 cm ført ikkje til trong for dispensasjonssøknad.

Regulert veghøgde ved malmgruve i felt FL5 (Veg 1 profil 340-360) ville krevja sprenging mot gruve. Dette ville gitt store konsekvensar for vern av dette anlegget. Vegen ble derfor heva 60-70cm og lagt på fylling forbi gruve. På dette strekket blei det berre sprengt for røyrleidningsgrøft. Samstundes blei ny veg tilpassa høgde på eksisterande veg FV2. Vidare er vegen prosjektert med stigning 1% fram til regulert høgdebekk ved tomt B12-3 (gnr/bnr. 45/439). Dette er eit minimums lengdefall for ein offentleg veg for å sikre avrenning av overflatevatn til vegsluk.

Avvik er om lag:

Regulert høgde (moh)	Prosjektert høgde (moh)	Avvik
+15,0	+15,58	+0,58
+16,0	+16,66	+0,66
+17,0	+17,34	+0,34
+17,0	+16,98	-0,02
+16,0	+16,35	+0,35

Avvik er illustrert på vedlagt teikning nr. 502A og 503A. Ein rett linje er teikna mellom dei regulerte høgdena. Illustrert veghøgder frå reguleringsplan visar derfor ikkje naturleg veglinje med vertikalkurvar. Dei regulerte høgdena er og vist på tverrprofilar for Veg 1.

Besøksadresse: Kanalveien 5, 5068 Bergen Telefon: 55 59 82 60

Web: www.haugenvva.no E-post: post@haugenvva.no Org.nr. 911 566 664 Bankgiro: 3411.36.62427

For å leggje sjølvfallsledning for spillvatn, mellom bustader i felt B8, B9, B10, B11, B12, B13 og nytt reinseanlegg i bustadfeltet, er høgder på Veg 1 endra. Reinseanlegg er montert søraust for gnr/bnr. 45/399. Røyrleidningar er lagd med fall 1% og med maksimal djupne 2,5m. Minimum høgde mellom topp veg og røyr ved ende av trase (kum S19/V5) er 1,2m. Senking av veg til regulert høgde vil føre til at leidningsnett ikkje får tilstrekkeleg djupne. Senking av røyrene er ikkje mogleg da disse er lagt med minimumsfall.

Alternativ utføring av røyrleidningsnett, med pumpestasjon for spillvatn, er vurdert som ikkje samfunnsnyttig grunna høg kostnad for drift og vedlikehald. Samstundes bidreg ein pumpestasjon for auka fare for lekkasje av avlaupsvatn. Planar for nytt leidningsnett er godkjend av Teknisk drift i Radøy kommune og vil bli overtatt til kommunal drift og vedlikehald.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Synfaring

Kommunen har vore på synfaring på vegen saman med ansvarleg søker og tiltakshavar den 30.09.2019.

Etter synfaringa har ansvarleg søknad lagt frem forslag til avbøtande tiltak:

For tomtar nord for vegen vil fortau bli asfaltert med fall mot vegbane og dermed vil overflatevatn få avrenning mot vegbanen. Vidare vil overvatnet renne langs fortauskant til vegsluk.

For tomtar sør for vegen det bli frest eit spor i asfaltdekke (bredde 0,6m – djupne 1cm), på tvers av avkøyring, for å leie overflatevatn til utløp i veggroft/sideareal til veg.

Avbøtande tiltak:

Bnr.	Adresse	Regulert veghøgde* i avkøyring	Bygget veghøgde* i avkøyring	Differanse (m)	Tiltak
431	Selfallet 113-115	16,19	16,73	+0,54	Ferdigstille fortau med fall mot vegbanen

440	Selfallet 117-119	16,38/16,61	16,85/16,99	+0,47/+0,38	Se over
466	Selfallet 121	16,81	17,11	+0,30	Se over
465	Selfallet 123	16,97	17,21	+0,24	Se over
433	Selfallet 137-139	16,90/16,36	16,92/16,56	-0,02/+0,20	Se over
426	Selfallet 130-132	16,35	16,83	+0,48	Fresing av spor i asfaltdekke på tvers av avkøyring, med fall mot sideterreng
434	Selfallet 134	16,67	17,03	+0,36	Se over
439	Selfallet 136	16,97	17,21	+0,24	Se over

*=Høgder gjeld senter veg, midt i avkøyring

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slike merknader:

Gbnr 45/431 – Selfallet 115, Torstein Myrtveit, i e-post av 03.07.2018:

Avviket på høgda veg 1 fører med seg fleire problem som utbyggjar enten ikkje har mulighet til eller vist vilje til å ordne opp i.

Uteområdet på tomt mot veg 1 blir dominert av ein inn/utkjørsel som er dratt langt inn på tomten for å redusere stigning.

innkjørselen er uoversiktlig og gjer det vanskelig å nytta området rundt på ein god måte. Høgdeforskjellen gjer at nytteverdien av arealet vert vesentlig redusert.

Overflatevatn frå tak/tomt/veg samler seg i eit basseng på tomten. Det er ikkje utløp for dette vatnet.

Fortauet som er under utbygging grenser mot tomt med høgdeforskjell på godt over 1 meter og er avslutta med skråning ned mot tomt.

Dette medfører ekstra kostnader med murer som ein ellers ikkje hadde hatt behov for om vegen hadde vore i henhold med reguleringsplan.

Høgda på veg 1 gjer også at ein får utilsikta innsyn på terrasse/hovudplan.

Avviket lager så mangan ulemper for tomten min at eg meiner vegen bør senkast til regulert høgde.

Gbnr 45/440, Selfallet 119, Werner og Torill S. Oset i brev datert 02.07.2018.

Det blir opplyst i dispensasjonssøknad at vei er bygd med jevn stigning langs hele ovennevnte trase for å opprettholde tilstrekkelig fall på bunnledninger gjennom feltet. Det vises vidare til at en senkning av vei vil også medføre senkning av bunnledninger og potensielt behov for pumpestasjon på en del eiendommer.

Feltet er regulert fra start av, og en eventuell dispensasjonssøknad av vei høyde forbi berørte eiendommer og godkjenning av samme, burde vært fremmet under prosjektering eller oppstart av arbeid i felt. Eiendommer har kjøpt tomter av utbygger basert på prosjekteringsunderlag, og det er en vesensforskjell og avvik fra kjøpsunderlag når endelig vei høyde ender opp 70cm over avtalt høyde. Dette er ved flere anledninger tatt opp tidligere.

Berørte eiendommer som har inn/nedkjørsel fra nevnte vei, har fått en unødig komplisert og uoversiktlig inn/avkjøring i tillegg til at store deler av tomt må benyttes for å trekke veien innover tomt for å redusere stigning. Ikke alle har denne muligheten, resulterende i at det blir en bratt og uoversiktlig inn/avkjørsel.

Videre må hver enkelt selv påkoste utbedring av veiskulder med tilhørende murer for å kunne utnytte tomteareal. Det visuelle inntrykket av til dels høye murer forringer kvalitet og estetikk for hver enkelt i tillegg til at det medfører en unødig økonomisk belastning. Innsyn mot eiendommer er også unødig stor, og det er utfordrende å skape friareal / terrasser som ikke har fritt innsyn utenfra vei/fortau da disse ligger inntil 70cm for høyt.

Tilslutning av vann mot eiendom fra vei som ligger for høyt kombinert med utstrakte inn/avkjørsler fører til unødig stor vannbelastning mot bebyggt del av tomt. Flere eiendommer har allerede utfordringer med ansamling av vann på tomt.

I søknaden står det av vei er bygd med jevn stigning fra boliger med adresse Selfallet 101-139. Dette synes ikke å være tilfellet, da vei brått øker i stigning fra eiendom Selfallet 113/130, når sitt høyeste punkt ved Selfallet 123/136, før den faller i høyde mot Selfallet 138-140/139. Dette er også til forskjell fra Vei 2 som ligger parallelt og samtidig er lagt i prosjektert høyde, altså ca. 70 cm lavere. Ingen av berørte eiendommer langs trase på Vei 1 (fra 113/130 – 138-140/139) har per dags dato problemer med vann/avløp.

Punktmålinger på avløp fra eiendommer er målt på to utvalgte eiendommer gjennom tilgjengelig stake kum. Selfallet 123 med dybde 100cm fra planert tomt (70cm under vei) og Selfallet 117/119 med dybde 90cm ved planert høyde på tomt inne ved husvegg, og vei som ligger 100cm over dette igjen. Dybde på tilkobling ved sistnevnte eiendom ligger da noe lavere grunnet fall på bunnledninger ut fra hus.

Ut fra ovenstående samt det forhold at Vei 2 som ligger i parallell til Vei 1 er bygd iht. prosjekteringsunderlag, kan vi ikke se at det skulle være grunnlag for godkjenning av avvik som det søkes om. Ulemper og merkostnader for den enkelte eiendom er ikke akseptabel sett opp mot metode for gjennomføring og dispensasjonssøknad som kommer under slutføring av boligfelt.

Gbnr 45/440, Selfallet 117, Gavin S. Williams og Linda Nymark i brev datert 04.07.2018.

Viser til tilsendt nabovarsel på ovennevnte sak ang søknad om dispensasjon på vei høyder for Vei 1 i Selfallet boligfelt, GBR. 45 BNR. 412-415, 431, 440, 466, 465 og 433 (selfallet 101-139).

Det blir opplyst i dispensasjonssøknad at vei er bygd med jevn stigning langs heile ovennevnte trase for å opprettholde tilstrekkelig fall på bunnledninger gjennom feltet. Det vises videre til at en senkning av vei vil også medføre senkning av bunnledninger og potensielt behov for pumpestasjon på en del eiendommer.

Feltet er regulert fra start av, og en eventuell dispensasjonssøknad av vei høyde forbi berørte eiendommer og godkjenning av samme burde vært fremmet under prosjektering eller oppstart av arbeid i felt. Eiere av eiendommer har kjøpt tomter av utbygger basert på prosjekteringsunderlag, og det er en vesensforskjell og avvik fra kjøpsunderlag når endelig vei høyde ender opp 70cm over avtalt høyde. Dette er ved flere anledninger tatt opp tidligere.

Berørte eiendommer som har inn/nedkjørsel fra nevnte vei, har fått en unødige komplisert og uoversiktlig inn/avkjøring i tillegg til at store deler av tomt må benyttes for å trekke veien innover tomt for å redusere stigning. Ikke alle har denne muligheten, resulterende i at det blir en bratt og uoversiktlig inn/avkjørsel.

Videre må hver enkelt selv påkoste utbedring av veiskulder med tilhørende murer for å kunne utnytte tomteareal. Det visuelle inntrykket av til dels høye murer forringer kvalitet og estetikk for hver enkelt i tillegg til at det medfører en unødige økonomisk belastning. Innsyn mot eiendommer er også unødige stor, og det er utfordrende å skape friareal / terrasser som ikke har fritt innsyn utenfra vei/fortau da disse ligger inntil 70cm for høyt.

I tillegg må det nevnes det sikkerhetsmessige aspektet ift fortauet der det er et fall på eiendomssiden der barn (og voksne) lett kan havne utenfor med sykkel o.l. og at det er boligeiere selv som må ta kostnader til sikring slik det er nå.

Tilslutning av vann mot eiendom fra vei som ligger for høyt kombinert med utstrakte inn/avkjørsler fører til unødige stor vannbelastning mot bebygd del av tomt. Flere eiendommer har allerede utfordringer med ansamling av vann på tomt.

I søknaden står det av vei er bygd med jevn stigning fra boliger med adresse Selfallet 101-139. Dette synes ikke å være tilfellet, da vei brått øker i stigning fra eiendom Selfallet 113/130, når sitt høyeste punkt ved Selfallet 123/136, før den faller i høyde mot Selfallet 138-140/139. Dette er også til forskjell fra Vei 2 som ligger parallelt og samtidig er lagt i prosjektert høyde, altså ca 70 cm lavere. Ingen av berørte eiendommer langs trase på Vei 1 (fra 113/130 – 138-140/139) har per dags dato problemer med vann/avløp.

Punktmålinger på avløp fra eiendommer er målt på to utvalgte eiendommer gjennom tilgjengelig stakeum. Selfallet 123 med dybde 100cm fra planert tomt (70cm under vei) og Selfallet 117/119 med dybde 90cm ved planert høyde på tomt inne ved husvegg, og vei som ligger 100cm over dette igjen. Dybde på tilkobling ved sistnevnte eiendom ligger da noe lavere grunnet fall på bunnledninger ut fra hus.

I

Ut fra ovenstående samt det forhold at Vei 2 som ligger i parallell til Vei 1 er bygd iht prosjekteringsunderlag, kan vi ikke se at det skulle være grunnlag for godkjenning av avvik som det søkes om. Ulemper og merkostnader for den enkelte eiendom er ikke akseptabel sett opp mot metode for gjennomføring og dispensasjonssøknad som kommer under slutføring av boligfelt.

Gbnr 45/465, Selfallet 123, Ole-Kristian Hellesøy og Ragnhild Smith i brev datert 04.07.2018:

Utbygger ønsker ikke å senke veien til riktig høyde og begrunner dette med at bunnledning då må senkast og berørte eiendommer må ha kloakkpumpe.

Eg har målt i stakekumma framme på vår eidegom, (Selfallet 123) ca 150 cm innanfor fortauet, at avløpet vårt ligg ca 100 cm under planering, og måler at fortauet er ca 70 cm over planering på eidedommen vår. Nabo på Selfallet 117/119 har målt avløpet til 90 cm under planering ved huset, der er veien ca 100 cm over planering på eiendom. Slik eg forstår det er dybden på avløpet langt nok under vei om den blir senka.

Veg 2 som går mellom første og andre husrekke ligg i prosjektert høgde, ca 70 cm lågare enn veg 1. Eg kjenner ikkje til at dei har hatt problem med vatn og avløp. Desse eidegommene ligg i same høgde som dei andre husrekkene. Desse avløpa er vel kobla saman der veg 1 og veg 2 møtast og eg kan då ikkje sjå behovet for kloakkpumper frå eiendommene langs veg 1.

Det ser ut for oss som at utbyggar har tatt ein «snarveg» for å få mindre arbeid med vegen og ikkje tenkt over konsekvensane dette har for dei berørte eidegommene.

Me har laga innkjørselen vår lang og slakk, som konsekvens av at vegen er for høg. Andre konsekvenser for oss er at me må laga unødvendig høg mur mot veg og mot Selfallet 121. Som medfører unødvendige kostnader for oss og visuelt et dårligare inntrykk.

Då vegen er for høg medfører dette for oss auka innsyn og det må gjerast større tiltak med murar og busker for å skjerma innsyn frå vegen enn kva me ellers kunne gjort.

Andre naboar har korte innkjørslar midt på tomten og har ikkje mulighet å strekka ut fallet på innkjørslane slik som me hadde. Dette medfører bratte og uoversiktlige innkjørslar. Dei har også problem med tilsig av vatn grunna bratt innkjørsel. Når vegen om nåkre år skal asfalterast igjen blir innkjørslane brattare og brattare for kvart asfaltlag.

På ubebygd tomt, Selfallet 121 er innkjørselen så bratt at denne ikkje kan brukast slik den er laga. Me kan ikkje sjå nokon mulighetar for å strekka ut innkjørselen utan å treffa huset der.

Då veg 1 trulig er bevisst planert for høgt for gjera det enklare for utbyggar kan eg ikkje så at det er grunnlag for godkjenning for avviket på høgden som det vert søkt om. Ulemper og meirkostnad for oss er ikkje akseptabelt.

Gbnr 45/439, Selfallet 136, Christian F. og Linda Kristin Glomnes i brev datert 02.07.2018:

- Endrede vei høyder fører til at det blir fall fra vei til inngangspartiet på boligen. Overvann skal dreneres vekk fra bustad
- Økt innsyn inn i boligens vinduer og uteområder.
- Ekstrakostnad i forbindelse med mur m.m. Mot vei
- Unaturlig og estetisk ikke pen tilkomst fra veg og inn på boligtomt. Vil virke negativt på boligens verdi.
- Uforståelig at vei høyde må være slik den er i dag, for å unngå å måtte pumpe avløp fra eiendom ved kum S18 på «ledningsplan og profil veg 1. Kum S6-S19»
- Veg 2 fra kum S17-S23 og Veg 1 fra kum S17-18 bør kunne legges med samme stigning/fall då lengde på disse er lik ut i fra kum S17. Fra kum S22-S23 er det bl.a. brukt isolerende plater.
- Har selv tatt opp med utbygger at veien bak vår eiendom måtte være for høy da vår tomt var ferdig planert. Han avviste dette og viste ingen interesse for å komme fram til en løsning på problema det gav for oss. Vi fylte etter dette på med 3 lastebillast med pukk for å kompensere litt for høydeforskjell ved innkjørsel. Dette var i 2014 før veien var asfaltert og gatelys var montert.
- Har hørt rykter fra flere om at det var litt fjell i veien som de unngikk å sprengte vekk dersom veien gikk litt høyere.
- Det stilles spørsmål til om det på noen punkt er målt inn høyden på vann/avløpsledning, eller om det er bare stipulerte høyder.

Gbnr 45/434, Selfallet 134, Arne Thilesen og Kristine Mangersnes i brev datert 02.07.2018:

Det blir opplyst i dispensasjonssøknad at vei er bygd med jevn stigning langs hele ovennevnte trase for å opprettholde tilstrekkelig fall på bunnledninger gjennom feltet. Det vises videre til at en senkning av vei vil også medføre senkning av bunnledninger og potensielt behov for pumpestasjon på en del eiendommer.

Feltet er regulert fra start av, og en eventuell dispensasjonssøknad av vei høyde forbi berørte eiendommer og godkjennelse av samme burde vært fremmet under prosjektering eller oppstart av arbeid i felt. Eiendommer har kjøpt tomter av utbygger basert på prosjekteringsunderlag, og det er en vesensforskjell og avvik fra kjøpsunderlag når endelig vei høyde ender opp 70cm over avtalt høyde. Dette er ved flere anledninger tatt opp tidligere.

Berørte eiendommer som har inn/nedkjørsel fra nevnte vei, har fått en unødig komplisert og uoversiktlig inn/avkjøring i tillegg til at store deler av tomt må benyttes for å trekke veien innover tomt for å redusere stigning. Ikke alle har denne muligheten, resulterende i at det blir en bratt og uoversiktlig inn/avkjørsel.

Videre må hver enkelt selv påkoste utbedring av veiskulder med tilhørende murer for å kunne utnytte tomteareal. Det visuelle inntrykket av til dels høye murer forringer kvalitet og estetikk for hver enkelt i tillegg til at det medfører en unødig økonomisk belastning. Innsyn mot eiendommer er også unødig stor, og det er utfordrende å skape friareal / terrasser som ikke har fritt innsyn utenfra vei/fortau da disse ligger inntil 70cm for høyt.

Tilslutning av vann mot eiendom fra vei som ligger for høyt kombinert med utstrakte inn/avkjørsler fører til unødig stor vannbelastning mot bebyggt del av tomt. Flere eiendommer har allerede utfordringer med ansamling av vann på tomt.

I søknaden står det av vei er bygd med jevn stigning fra boliger med adresse Selfallet 101-139. Dette synes ikke å være tilfellet, da vei brått øker i stigning fra eiendom Selfallet 113/130, når sitt høyeste punkt ved Selfallet 123/136, før den faller i høyde mot Selfallet 138-140/139. Dette er også til forskjell fra Vei 2 som ligger parallelt og samtidig er lagt i prosjektert høyde, altså ca 70 cm lavere. Ingen av berørte eiendommer langs trase på Vei 1 (fra 113/130 – 138-140/139) har per dags dato problemer med vann/avløp.

Punktmålinger på avløp fra eiendommer er målt på to utvalgte eiendommer gjennom tilgjengelig stakekum. Selfallet 123 med dybde 100cm fra planert tomt (70cm under vei) og Selfallet 117/119 med dybde 90cm ved planert høyde på tomt inne ved husvegg, og vei som ligger 100cm over dette igjen. Dybde på tilkobling ved sistnevnte eiendom ligger da noe lavere grunnet fall på bunnledninger ut fra hus.

Ut fra ovenstående samt det forhold at Vei 2 som ligger i parallell til Vei 1 er bygd iht prosjekteringsunderlag, kan vi ikke se at det skulle være grunnlag for godkjenning av avvik som det søkes om. Ulemper og merkostnader for den enkelte eiendom er ikke akseptabel sett opp mot metode for gjennomføring og dispensasjonssøknad som kommer under slutføring av boligfelt.

Gbnr 45/426, Selfallet 132. Fredrik Haugland og Anette Sture Sæthre i e-post av 03.07.2018:

Viser til tilsendt nabovarsel på ovennevnte sak ang søknad om dispensasjon på vei høyder for Vei 1 i Selfallet boligfelt, GBR. 45 BNR. 412-415, 431, 440, 466, 465 og 433 (selfallet 101-139).

Det blir opplyst i dispensasjonssøknad at vei er bygd med jevn stigning langs hele ovennevnte trase for å opprettholde tilstrekkelig fall på bunnledninger gjennom feltet. Det vises videre til at en senkning av vei vil også medføre senkning av bunnledninger og potensielt behov for pumpestasjon på en del eiendommer.

Feltet er regulert fra start av, og en eventuell dispensasjonssøknad av vei høyde forbi berørte eiendommer og godkjenning av samme burde vært fremmet under prosjektering eller oppstart av arbeid i felt. Eiere av eiendommer har kjøpt tomter av utbygger basert på prosjekteringsunderlag, og det er en vesensforskjell og avvik fra kjøpsunderlag når endelig vei høyde ender opp 70cm over avtalt høyde. Dette er ved flere anledninger tatt opp tidligere.

Berørte eiendommer som har inn/nedkjørsel fra nevnte vei, har fått en unødig komplisert og uoversiktlig inn/avkjøring i tillegg til at store deler av tomt må benyttes for å trekke veien innover tomt for å redusere stigning. Ikke alle har denne muligheten, resulterende i at det blir en bratt og uoversiktlig inn/avkjørsel.

Videre må hver enkelt selv påkoste utbedring av veikulder med tilhørende murer for å kunne utnytte tomteareal. Det visuelle inntrykket av til dels høye murer forringer kvalitet og estetikk for hver enkelt i tillegg til at det medfører en unødig økonomisk belastning. Innsyn mot eiendommer er også unødig stor, og det er utfordrende å skape friareal / terrasser som ikke har fritt innsyn utenfra vei/fortau da disse ligger inntil 70cm for høyt.

Tilslutning av vann mot eiendom fra vei som ligger for høyt kombinert med utstrakte inn/avkjørsler fører til unødig stor vannbelastning mot bebyggelse del av tomt. Flere eiendommer har allerede utfordringer med ansamling av vann på tomt.

I søknaden står det av vei er bygd med jevn stigning fra boliger med adresse Selfallet 101-139. Dette synes ikke å være tilfellet, da vei brått øker i stigning fra eiendom Selfallet 113/130, når sitt høyeste punkt ved Selfallet 123/136, før den faller i høyde mot Selfallet 138-140/139. Dette er også til forskjell fra Vei 2 som ligger parallelt og samtidig er lagt i prosjektert høyde, altså ca 70 cm lavere. Ingen av berørte eiendommer langs trase på Vei 1 (fra 113/130 – 138-140/139) har per dags dato problemer med vann/avløp.

Punktmålinger på avløp fra eiendommer er målt på to utvalgte eiendommer gjennom tilgjengelig stakekum. Selfallet 123 med dybde 100cm fra planert tomt (70cm under vei) og Selfallet 117/119 med dybde 90cm ved planert

høyde på tomt inne ved husvegg, og vei som ligger 100cm over dette igjen. Dybde på tilkobling ved sistnevnte eiendom ligger da noe lavere grunnet fall på bunnledninger ut fra hus.

Ut fra ovenstående samt det forhold at Vei 2 som ligger i parallell til Vei 1 er bygd iht prosjekteringsunderlag, kan vi ikke se at det skulle være grunnlag for godkjenning av avvik som det søkes om. Ulemper og merkostnader for den enkelte eiendom er ikke akseptabel sett opp mot metode for gjennomføring og dispensasjonssøknad som kommer under slutføring av boligfelt.

Gbnr 45/404, Selfallet 108, Arve og Linda Hansen i e-post av 27.06.2018.

Jeg lurer på om det bør gjøres en konsekvens analyse av våre faktiske utgifter vedrørende høyde justeringer av veg. I vårt tilfelle har jeg måtte øke areal høyden med ca 20 cm på tilstøtende områder samt etablere en 60 cm forstøttnings mur langs hele vår veg trase ca 30 meter noe som har ført til vesentlig kostnads økning vedrørende opparbeidelser av tilstøtende arealer mot veg. Mvh Arve / Linda Hansen Selfallet 108.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 22.07.2019:

Arve og Linda Hansen, Gnr/bnr. 45/404 – Selfallet 108 (vedlegg C-4):

Merknad:

1. Ekstrakostnader for opparbeiding av bustadtomt med heving av planeringhøgde og støttemur mot veg

Vurdering:

1. Interne vegar i bustadfeltet var ferdig planert innan bygging på tomtane starta. Tilpassing mot veg kunne vært inkludert i planlegginga av bustadtomt. Planting i skråning frå veg ville gitt eit betre estetisk utsjåande og inngå som naturleg del av overvasshandteringen i bustadfeltet. Utbyggjar er oppfordra til å innleie dialog med grunneigarar langs veg med avvikande høgder frå reguleringsplan for avbøtande tiltak.

Christian F. og Linda Kristin Glomnes, Gnr/bnr. 45/439 – Selfallet 136 (vedlegg C-5):

Merknad:

2. Fall frå veg til inngangsparti
3. Økt innsyn
4. Ekstrakostnad grunnarbeid tomt med mur mot veg
5. Avkøyring til tomt unaturleg og ikkje estetisk
6. Ikkje forståing for løysning avlaup
7. Er bygget veg- og VA-anlegget innmålt

Vurdering:

2. System for handtering av overflatevatn på tomtane må opparbeidast uavhengig av høgde på offentleg, kommunal veg. Leiing av overvatn frå privat eigedom og inn på kommunal veg er vanlegvis ikkje tillate. Utføring av tomt med berre harde flatar (tak, asfaltdekke og liknande), utan sluk eller andre infiltrasjonspunkt til grunnen, vil føre til dammar rundt bustadene.
3. Veg er heva om lag 35cm ved denne tomten. Dette har ført til noko meir innsyn inn på tomten. Vegen er ein blindveg med lokaltrafikk til nabotomter.
4. Sjå pkt. 1
5. Avkøyring av er blitt tilpassa på staden og fått ein noko uheldig linjeføring. Dersom høgde på bustadhuset var utført som illustrert på reguleringsplanen (golvhøgde +17,0 moh) ville avkøyring fått ein betre utføring. Ved stigning 1:12 er lengde på avkøyring blitt 4m lengre enn ved regulert veghøgde.
6. Røyrleidningsnett i Veg 1, fram til kum S19/V5 (ved Selfallet nr. 138), er prosjektert og bygd som kommunalt nett. VA-anlegget må tilfredsstilla Radøy kommune sine krav til utføring, både røyrdimensjon, kummar og djupne grøft. Røyr må liggje minimum på djupne 1,2m frå topp veg. Røyrleidningar i Veg 2 er felles, private og kan derfor bli prosjektert og bygd med grunne, isolerte grøftar. Denne vegen kan dermed prosjekterast og byggjast med same høgde som i vegkrysset Veg 1/Veg 2, og om lag 40-60cm lågare enn Veg 1.
7. Utførande firma Entreprenør Rune Ulvatn AS har stadfesta at anlegget er bygd som arbeidsteikningar. Avvik i høgdar gjeld derfor mellom reguleringsplan og arbeidsteikningar.

Werner og Torill S. Oset, Gnr/bnr. 45/440 – Selfallet 119 (vedlegg C-6):

Merknad:

8. Dispensasjonssøknad samstundes som søknad om løyve til tiltak
9. Avkøyring frå veg
10. Ekstrakostnad for opparbeiding av bustadtomt med støttemur mot veg
11. Økt innsyn
12. Avrenning frå veg til tomt
13. Høgder på veg- og VA-anlegget

Vurdering:

8. Sjå dispensasjonssøknaden
9. Veg langs denne tomte er prosjektert om lag 50-60cm høgare enn reguleringsplan. Då det er gitt dispensasjon til å byggje tomannsbustad på tomten har denne fått to avkøyringar i staden for ein. Ved stigning 1:12 er lengde på avkøyring blitt 7m lengre enn ved regulert veghøgde.
10. sjå pkt. 1
11. Innsyn frå veg er blitt større som følge av at denne ligg høgare enn bustadtomt. Vegetasjon mot veg kan redusere verknaden av dette noko. Forutsett at bustadhus er bygd med illustrert høgde på reguleringsplan og ikkje lågare. Vegen er ein blindveg med lokaltrafikk til nabotomter.
12. System for handtering av overflatevatn på tomtane må opparbeidast uavhengig av høgde på offentleg, kommunal veg. Avrenning frå kommunal veg skal reduserast til eit minimum ved bygging av fortau. Tiltak for å leie overflatevatn bort frå avkøyringar (fall asfaltdekke eller ledekant for overvann) må utførast.
13. sjå pkt. 7. Påstand frå nabo kan utløyse behov for innmåling av bygget anlegget.

Arne Thilesen og Kristine Mangersnes, Gnr/bnr. 45/434 – Selfallet 134 (vedlegg C-7):

Merknad:

14. Dispensasjonssøknad samstundes som søknad om løyve til tiltak
15. Avkøyring frå veg
16. Ekstrakostnad for opparbeiding av bustadtomt med støttemur mot veg
17. Økt innsyn
18. Avrenning frå veg til tomt
19. Høgder på veg- og VA-anlegget

Vurdering:

14. Sjå dispensasjonssøknaden
15. Veg langs denne tomte er prosjektert om lag 50-60cm høgare enn reguleringsplan. Ved stigning 1:12 er lengde på avkøyring blitt 7m lengre enn ved regulert veghøgde.
16. sjå pkt. 1
17. sjå pkt. 11
18. sjå pkt. 12
19. sjå pkt. 13.

Torstein Myrtveit, Gnr/bnr. 45/431 – Selfallet 115 (vedlegg C-8):

Merknad:

- 20. Naudsynt omfang avkøyring grunna høgdeforskjell
- 21. overflatevatn på tomt
- 22. Ekstrakostnad for opparbeiding av bustadtomt med støttemur mot veg
- 23. Økt innsyn

Vurdering:

- 20. Veg langs denne tomta er prosjektert om lag 50-60cm høgare enn reguleringsplan. Ved stigning 1:12 er lengde på avkøyring blitt 7m lengre enn ved regulert veghøgde.
- 21. System for handtering av overflatevatn på tomtane må opparbeidast uavhengig av høgde på offentleg, kommunal veg. Leiing av overvatn frå privat eigedom og inn på kommunal veg er vanlegvis ikkje tillate. Ved søndre hjørne av eigedomen er det montert vegsluk for inntak av overflatevatn.
- 22. sjå pkt. 1
- 23. sjå pkt. 11

Fredrik Haugland og Anette Sture Sæthre, Gnr/bnr. 45/434 – Selfallet 132 (vedlegg C-9):

Merknad:

- 24. Dispensasjonssøknad samstundes som søknad om løyve til tiltak
- 25. Avkøyring frå veg
- 26. Ekstrakostnad for opparbeiding av bustadtomt med støttemur mot veg
- 27. Økt innsyn
- 28. Avrenning frå veg til tomt
- 29. Høgder på veg- og VA-anlegget

Vurdering:

- 24. Sjå dispensasjonssøknaden
- 25. sjå pkt. 15
- 26. sjå pkt. 1
- 27. sjå pkt. 11
- 28. sjå pkt. 12
- 29. sjå pkt. 13.

Gavin S. Williams og Linda Nimark, Gnr/bnr. 45/440 – Selfallet 117 (vedlegg C-10):

Merknad:

- 30. Dispensasjonssøknad samstundes som søknad om løyve til tiltak
- 31. Avkøyring frå veg
- 32. Ekstrakostnad for opparbeiding av bustadtomt med støttemur mot veg
- 33. Økt innsyn
- 34. Avrenning frå veg til tomt
- 35. Høgder på veg- og VA-anlegget

Vurdering:

- 30. Sjå dispensasjonssøknaden
- 31. sjå pkt. 9
- 32. sjå pkt. 1
- 33. sjå pkt. 11
- 34. sjå pkt. 12
- 35. sjå pkt. 13.

Ole-Kristian Hellesøy og Ragnhild Smith, Gnr/bnr. 45/465 – Selfallet 123 (vedlegg C-11):

Merknad:

- 36. Høgder veg- og VA-anlegget
- 37. Avlaup i Veg 2
- 38. Avkøyring frå veg
- 39. Ekstrakostnad for opparbeiding av bustadtomt med støttemur mot veg
- 40. Økt innsyn

Vurdering:

- 36. Sjå pkt. 13
- 37. sjå pkt. 6
- 38. Veg langs denne tomte er prosjektert om lag 55-65cm høgare enn reguleringsplan. Ved stigning 1:12 er lengde på avkøyring blitt 7,5m lengre enn ved regulert veghøgde.
- 39. sjå pkt. 1
- 40. sjå pkt. 11

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

VURDERING

Nabomerknad

Felles for fleire av nabomerknadane er handtering av overvatn. Det er stilt vilkår for dispensasjonen som gjer at overvatn blir handtert på vegarealet og dermed ikkje vil få betyding for eigedomane. Nabomerknadar som omhandlar overvatn er dermed tatt til følge.

Vidare kjem det fram i fleire av nabomerknadane at dispensasjonssøknaden burde vore fremma samstundes med prosjekteringa. Ei endringssøknad skal alltid leggjast fram så snart ein blir klar om endringa. At den blir lagt fram på eit seinare tidspunkt vil likevel ikkje få betyding for vurderinga. Saka skal handsamast som om den omsøkte endringa ikkje er etablert.

I fleire av nabovarsla kjem det fram at eigedomane har fått ekstra kostnader som følgje av høgdeforskjellen fordi dei måtte etablere forstøtningsmurar. Kommunen finn ikkje at dette kan vere eit avgjerande moment. Endringa i høgde er ikkje av ei slik art at tilpassing til vegen ikkje kan løysast med fylling/skråning.

Vidare peikar fleire av nabomerknadene på at endra høgde på vegen førar til økt innsyn på eigedomen. For eigedomane som kjem med nabomerknad er endringa på vegen frå 0-48 cm.

Det følger av pbl. § 29-4 at endra høgdeplassering skal godkjennast av kommunen. I denne saka er høgdeplasseringa regulert og endra høgde krev dispensasjon. For tilfeller som ikkje krev dispensasjon følgjer det av Rundskriv H-8/15 at: «Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.». Videre følger det i rundskrivet at «Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd rekker ikke så langt at den hjemler adgang til å kreve bygning oppført med én etasje hvor det er søkt om to etasjer. En slik adgang må som en hovedregel være hjemlet i godkjent arealplan¹⁴

(med krav om at bebyggelsen skal være i en etasje), eller gjennom krav til strøkstilpasning etter plan- og bygningsloven § 29-2.»

Sjølv om Rundskrivet gjeld plassering etter pbl. § 29-4, vil vurderinga av kva som er pårekneleg innsyn i bustadfelt vere relevant i dispensasjonsvurderinga. Bygningsstyresmakta finn at innsynet til bustadene etter endra høgdeplasseringa av vegen er innafor det som ein må rekna med i eit regulert bustadfelt.

Vidare visast det til at avkjørslar som følgje av endringa blir uoversiktlig og bratt.

Avvika er følgjande;

Bnr	Adresse	Regulert veghøgde i avkjøring	Bygget veghøgde i avkjøring	Differanse (m)	Regulert byggehøgde bustad
431	Selfallet 113-115	16,19	16,73	+0,54	16,5
440	Selfallet 117-119	16,38/16,61	16,85/16,99	+0,47/+0,38	16,5
466	Selfallet 121	16,81	17,11	+0,3	16,5
465	Selfallet 123	16,97	17,21	+0,24	17
433	Selfallet 137 - 139	16,90/16,36	16,92/16,56	-0,02/+0,20	17
426	Selfallet 130-132	16,35	16,83	+0,48	16,5
434	Selfallet 134	16,67	17,03	+0,36	16,5
439	Selfallet 136	16,97	17,21	+0,24	17

Bygningsstyresmakta har vore på synfaring i feltet og sett på dei ulike avkjørsla. Høgdeforskjell mellom regulert byggehøgde, topp golv, og veg som omsøkt, er ikkje av eit slikt omfang at dette aleine førar til at avkjørsle blir uoversiktlig og bratt. Kommunen finn ikkje at avvik i høgde mellom planert tomt og avkjørsel inneber ei så stor ulempe at endringa ikkje kan godkjennast.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til

dømmes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak regulert byggehøgde er føreseieleg utbygging, og sikring av lys, sol og utsikt for naboeigedomar, samt tilpassing til terreng og naboeigedomar.

Som det kjem fram av saksutgreiinga inneber søknaden om endring i denne saka at vegen får endra plassering i høgde frå +0,54 til -0,02.

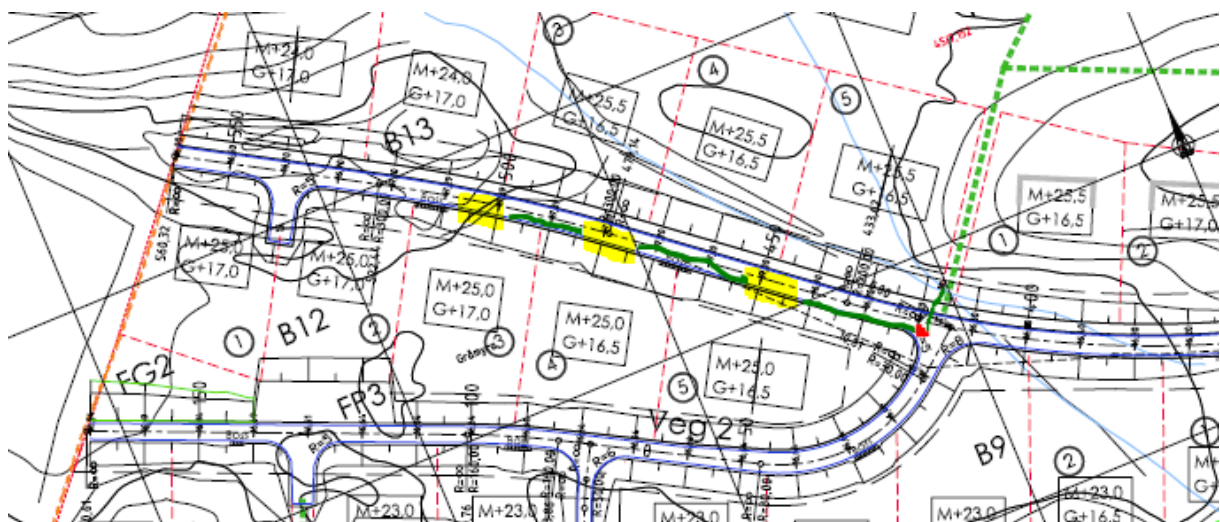
Kommunen har fått opplyst av ansvarleg søker at høgda på vegen delvis er endra for å ta vare på verna malmgruve i område FL5, ettersom plassering i reguleringsplan ikkje var nøyaktig og malmgruva strakk seg ut i vegen. Samstundes som vegen måtte hevast for å få overdekning på spillvassleidning, dersom felles sjøfallsleidning skulle kunne nyttast utan pumpestasjon for heile feltet.

Kommunen har vurdert nabomerknadane og finn at andre ulempe enn tilhøve knytt til overvatn ikkje overstiger det som ein må rekne med i eit regulert bustadfelt.

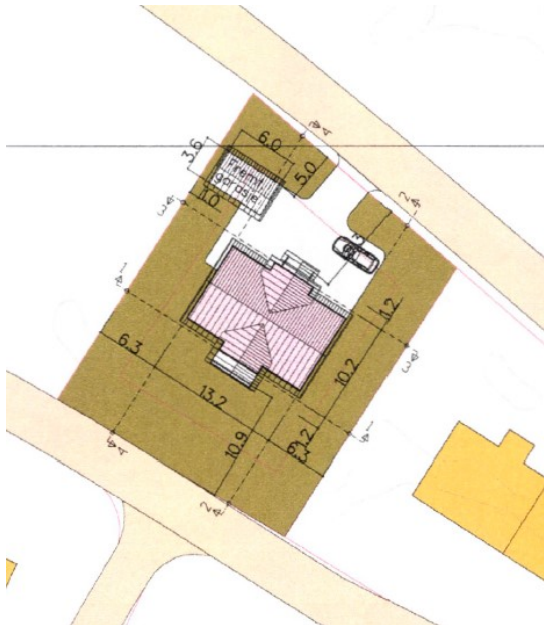
Når det gjeld overvatn har ansvarleg søker kome med forslag til løysing. For eigedomane nord for vegen er det føreslått at fortau blir asfaltert med fall mot vegbanen. Vegbanen har allereie fall mot sør, på den måten vil vatn som kjem i vegen bli leda vekk frå eigedomane på nordsida.

For eigedomane sør for vegen er det føreslått å frese spor i asfaltdekket på tvers av avkjøringar, med fall mot sideterreng. Byggningsstyresmakta har vore på synfaring og det er synlig spor i vegskuldera at vatn slik det er i dag blir liggjande igjen på terreng og ikkje blir drenert. Byggningsstyresmakta finn ikkje at foreslått løysing er tilstrekkeleg til å få vekk overvatn må sørsida av vegen.

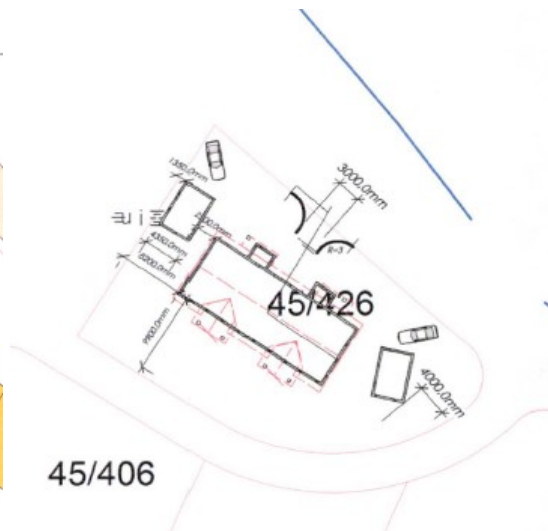
Endring i veghøgde vil føre til at overvatn i større grad vert leda til eigedomane på sørsida av vegen. For å få overvatn vekk frå eigedomane finn byggningsstyresmakta at det må etablerast rist ved avkjørsel til bnr. 439, 434 og 426 (markert med gult i kartet under). Vidare må det etablerast spillvassleidning (markert med grønt i kartet) i vegskulder frå rist ved bnr. 439 og ned til ny kum markert med rødt i kartet under. Ny kum skal ha påkobling mot eksisterande kum i grense mellom gangveg og bnr. 431



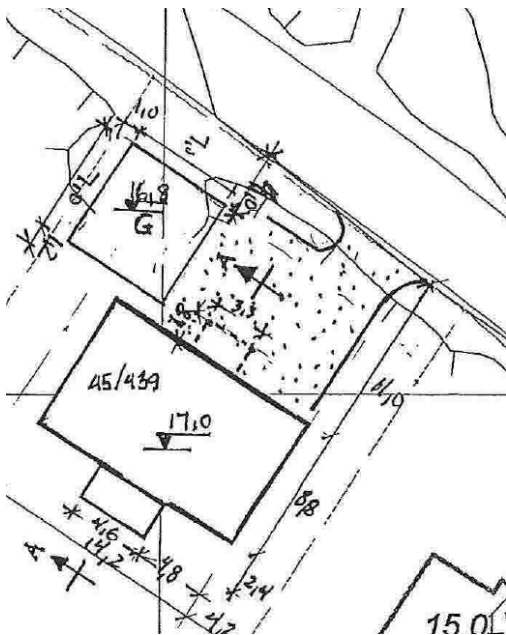
Avkjørslane til bnr. 439, 434 og 426 er per i dag ca. 6, 9 og 13 meter brei. Avkjørslane er dermed ikkje definert og opparbeidd i tråd med byggeløyve. Sjå situasjonsplanar under som visar godkjent avkjørsel.



Situasjonsplan byggesøknad gnr. 45 bnr. 434



Situasjonsplan byggesøknad gnr. 45 bnr. 426



Situasjonsplan byggesøknad gnr. 45 bnr. 439

Bygningsstyresmakta har praksis og akseptere avkjørslar opp til ca. 5 meters bredde. På bakgrunn av dette settast det som vilkår at risten ved avkjørslane skal vere ca. 5 meter. Bygningsstyresmakta anmodar eigarar av bustadene og tiltakshavar/ansvarleg søker om å ha ei dialog slik at ein kan finne ei løysing saman kor risten skal plasserast slik at avkjørslane kan bli definert i tråd med dette.

Skisserte vilkår inneber at overvatn blir løyst i vegarealet og dermed ikkje medfører ei auke ulempe for naboar.

Bygningsstyresmakta har og vektlagt at alternativ utføring av leidningsnett med pumpestasjon for spillvatn hadde vore ei dårlegare løysing på lang sikt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert planerings høgde.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert høgde for veg plassering av veg som bygd, jf innsendt dokumentasjon på høgdeplassering av vegen i brev datert 04.10.2019.

1. Fortau skal ferdigstilles med fall mot vegbane.
2. Det skal etablerast rist på ca. 5 meter bredde for håndtering av overvann foran avkjørsel til bnr. 426, 434 og 439, samt etableres ny overvannskum ved enden 426. Ny overvannskum skal ha påkobling mot eksisterande overvannskum i grensen mellom gangveg og bnr. 431. Frå rist ved 439 til ny overvannskum ved enden av 426 skal det etablerast overvannsleidning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 I, jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i tråd med innsendt dokumentasjon på høgdeplassering av vegen i brev datert 04.10.2019, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.:

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 9.1.5	Dispensasjon	<u>kr</u>	<u>8 200,-</u>
Kode 10.2.10	Delt sakshandsaming	<u>kr</u>	<u>3 200,-</u>
		<u>Totalsum</u>	<u>kr</u>
			<u>11 400</u>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Med helsing

Silje Haukedal

konst. leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal

leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Haugen VVS AS

Fabrikkgaten 7B

5059

BERGEN