

Til Alver kommune

138/21 Tveiten øvre

Søknad om endring, sak 20/85. Søknad om dispensasjon.

Viser til avslått ferdigattest, datert 3. november 2020.

Infrastruktur er ikke opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan (planID 1263-201104), men iht. omforente tilpasninger av og løsninger gjort i prosjekteringsfasen. Omforent i den forstand at tilpasninger av vei og fortau er beskrevet av veimyndighetene og etter prosjektering godkjent av de samme veimyndighetene, men det ble ikke søkt om endring ovenfor etat for byggesak. Vei og fortau ble ikke prosjektert som del av reguleringsplanarbeidet.

I forbindelse med søknad om ferdigattest ble veien innmålt. Innmålingen stadfester at veien ble bygget som prosjektert. Veimyndighetene har godkjent prosjekteringen og ferdigbygget vei.

Vi fremmer herved en dispensasjonssøknad for avvik i trasé og bredde ift. Reguleringsplan med planID1263-201104. Kyrkjevegen er prosjektert og bygd som en-felts veg med møteplasser. Dette er etter avtale mellom utbygger, kommune og naboer.

Møteplass ved kirke er bredere enn 6,5 meter. Minste bredde er 5,75 m i møteplass ved Alver Brygge.

For øvrig har veien en større bredde enn minimumskravet 4,0 meter.

Fortau er prosjektert og utført med bredde 2,0 meter med følgende oppbygging: asfaltert dekke mellom 1,8-1,9 meter pluss 20 cm grusfelt ytterst mot veigrøft.

F.G. Eiendom har ervervet nødvendig areal fra de berørte grunneierne til vei, slik at disse arealene kan overtas av kommunen og tinglyses.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Plan-id 1263-201104, heretter Reguleringsplanen.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan – rekkefølgekrav

Langs Kyrkjevegen i sør er det regulert offentlig fortau som gir tilkomst til gangveier og gatetun (FT1 og FT2). Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av fortauet, samtidig som det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau fra planområdet til Fv565. Fortau skal opparbeides i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.3 Rekkefølgebestemmelser

2.3.4. Vegen ned til tomta skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs Kyrkjevegen frå kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadene kan starta.

Lindås kommune har i ettertid stilt krav om at asfaltering og slitelag må utsettes til grunn- og betongarbeider er ferdigstilt, evt. til prosjektet ferdigstilles. Dette er imøtekommet, og avhenger av dispensasjon fra nevnte rekkefølgebestemmelse. Det søkes herved om dispensasjon.

For at dispensasjon skal gis etter PBL §19-2 stilles det krav til at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordelene med at det gis dispensasjon er at veien kan overleveres med opparbeidet skadefritt dekke etter at byggevirksomhet er ferdigstilt. Veimyndighetene har kommet med krav og innspill underveis som har bidratt til en optimalisert veisituasjon som ivaretar aktuelle utfordringer som blant annet sikring mot ras (støttemurer og gjerde), overflatevannshåndtering (brøytemur) og personsikkerhet (fartsdump). Disse tiltakene var ikke detaljert i planfasen.

Det skal nevnes at det har blitt bygget en betydelig mer solid vei enn det kommunen stilte som krav i utgangspunktet, bl. annet skulle deler av veien ligge på duk. Hele veien ble masseutskiftet til fjell og fylt på med drenerende sprengsteinsmasser.

Hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen anses å være ivarettatt, og fordelene med å avvike fra rekkefølgekrav utveier eventuelle ulemper med tiltaket. Vilårene for å gi dispensasjon er etter vår oppfatning følgelig oppfylt.

Etter vår oppfatning er det ingen ulemper ved at det gis dispensasjon.

Avvik fra rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen og utbyggingsavtalen ble for øvrig stadfestet i oktober 2016, i avklaringsmøte mellom Lindås kommune og tiltakshaver.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan – plassering

Ferdigstilt tiltak avviker og er avhengig av dispensasjon fra regulert plankart, og det søkes herved om dispensasjon fra følgende avvik:

1. Siste del av tilkomstvegen fra utkjørsel til kirken og fram til kryss inn på fylkesveg 5476.

Det er ikke etablert fortau for denne delen av vegen med en strekning på om lag 50 meter.

Det er etablert fortau frem til avkjørsel til kirken i den lengden som er vist på godkjent veitegning, men fortauet er avsluttet like før avrundingen inn i avkjørselen til kirken for unngå å ødelegge

(blokkere) drenerørret som går under avkjørselen. . Prosjektert og bygd fortausløsning er først beskrevet og deretter godkjent av kommunen og har følgelig ikke blitt problematisert eller påpekt hverken i tidligere byggemøter eller på sluttbefaringen med vegmyndighet / kommunen.

2. Veibredde fra svingen ned mot Alver Brygge og fram til planens avgrensing i nord/vest.

Vegen er smalere enn reguleringsbredde i Reguleringsplanen, og avviker fra regulert vegtrase slik det fremkommer i plankartet både mht. plassering og bredde.

Veien er bygget etter godkjente veitegninger og omforente justeringer, og ikke etter Reguleringsplanen. Vegen ble ikke detaljprosjektert i forbindelse med Reguleringsplanen.

Veibredden ved møteplassen øverst i bakken nedenfor kirken er målt inn med minimumsbredde 6,5 meter. Veibredden ved møteplassen nede ved Alver Brygge (pæl 270 til 300) er på det bredeste kun ca 5,75 m, og på det smaleste 5,5 m. Dette skyldes håndtering av overvann, og er forårsaket av behov for å sette opp en støpekant i veien utenfor garasjedekket. Støpekanten skal hindre at overvann flommer inn på uteområdet og boligene (C-blokken) som ligger oppå garasjedekket.

Muren/ støpekanten ble bygget som en armert betongmur/sikringsmur /flommur slik kommunen ønsket, og fungerer nå som en god fangdam for overvann og brøytesperre i hht kommunens krav.

Om veien hadde blitt bygget iht. Reguleringsplanen, hadde fortauet kommet i konflikt med allerede oppsatt ny trafo.

Noen steder er veigrøftene anlagt smalere enn kravet tilsier. Dette ble gjort for å utføre grøftene skånsomt mht. eksisterende hageanlegg, redusere terrenginngrep og for å redusere sprengning inn mot boliger. Det ble følgelig oppført flere murer på bekostning av grøfter, som ble godkjent av kommunen.

Om grøftene hadde blitt utført i henhold til krav, hadde det fått større innvirkninger på naboens eiendommer.

Eventuelt overvann som skulle gått i grøften, er ledet inn i drenskummer og rør i veien. Overflatevannsløsningen her mener vi er omforent med kommunens representant.

Veimyndighetene har i tillegg pålagt oppføring av en fartshump ved innkjørsel f_KV1.

Det vises forøvrig til møtereferat som grunnlag for gitt igangsettingstillatelse. Prosjekterte tegninger ble godkjent av kommunale vegmyndighetene før oppstart, og utført som prosjektert.

For å imøtekomme ønsker fra naboer ble store deler av veien bygget med natursteinsmurer på begge sider, i stedet for opprinnelig prosjekterte skjæringer og bratte jordskrånninger. Vår oppfatning er at både naboer, brukere og kommunens veiavdeling er svært godt fornøyd med veien både hva funksjonalitet og estetikk angår, og mener at avvikene har gitt området et oppløft.

Etter vår oppfatning er det ingen ulemper ved at det gis dispensasjon fra Reguleringsplanens kart og bestemmelser mht. utførelse av vei og fortau. Endringene fra Reguleringsplanen har medført en optimalisert veisituasjon som ivaretar utfordringene som blant annet sikring mot ras,

overflatevannshåndtering og personsikkerhet, som ikke ble detaljert i planfasen. Dette har foregått i tett dialog med veimyndighetene hele veien.

Om veien skulle ha blitt utarbeidet som reguleringsplan tilsier, hadde dette medført store ulemper for vannhåndteringen og trolig medført permanente fuktskader i omsøkt bygningsmasse.

Konklusjon

Med henvisning til ovenfor redegjørelse mener vi at hensynene bak bestemmelsen i Reguleringsplanen er ivaretatt, og at fordelene oppveier eventuelle ulemper med tiltaket. Vilkårene for å gi dispensasjon er etter vår oppfatning følgelig oppfylt.

Søknad om dispensasjon har blitt nabovarslet, se vedlegg. Det har ikke kommet inn nabomerknader i saken.

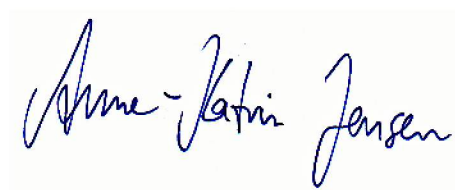
Kvittering nabovarsel – Altinn

Kvittering nabovarsel – manuell utsendelse

Gjenpart nabovarsel

Bergen, 15. desember 2020

Ansvarlig søker



Anne-Katrin Jensen
Dipl.Ing. arkitekt
M.Sc. Architecture & Environment