



Meland kommune  
Avd. byggesak  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: post@arkoconsult.no  
www.arkoconsult.no

Deres ref:  
2013000888

Vår ref:  
Tom Andre Sivertsen

Dato:  
03.01.2014

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Moldekleiv gnr 27 bnr 75 m.fl.**

#### **Saksforhold**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak. Tiltaket består i oppføring av forstøtningsmur i tomtegrensen ved gbnr. 27/247.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Moldekleiv gnr 27 bnr 75m.fl., planid: 125619780001. I henhold til reguleringsplanens § 9 skal det, i området mellom vei og frisisiktlinje, ikke være planter eller lignende som hindrer eller minsker sikten. Det er også vist frisisiktssone på plankartet. Muren som planlegges oppført medfører at man bryter denne siktlinjen. Som følge av dette søkes det dispensasjon.

Det søkes også dispensasjon for å kunne føre opp mur utenfor byggegrensen.

#### **Regelverk**

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

#### **Grunner for å gi dispensasjon**

##### **1. Dispensasjon fra frisisiktssonen:**

Formålet med å ha frisisiktlinjer er for å ivareta trafikksikkerhet. Med trafikksikkerhet siktes det her både til forholdet mellom billister, men også til forholdet mellom billister og myke trafikkanter. Frisisiktssonen skal sikre at kryss og veianlegg er oversiktlige slik at risiko for skade minimeres.

I denne saken er krysset midt i en sving som kurver *mot* avkjørselen. Dette medfører at man, på tross av muren, har god sikt i begge retninger. Som vist på situasjonsplanen klarer man

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
Fossen Senter

Postadresse:  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:  
Org. Nr: 997 089 782

fortsatt å opprettholde en frisikt på 4x50 meter.

Videre er det tale om avkjørsel inne i et boligfelt. Fartsgrensen er 30 km/t noe som i seg selv reduserer faren for trafikkuhell.

Det gjøres også oppmerksom på at utkjøring til denne veien bare vil ha kryssende trafikk fra tilhørende tomter, da veien er sperret for trafikk 100 meter lengre sør. Ny hovedvei i vest ble laget for hele området for ca. 2 år siden.

Av fordeler nevner vi at muren er prosjektert og vil bli utført slik at den innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dens funksjon og dens bygde og naturlige omgivelser og plassering. Den estetiske betydningen er stor, for både tilhørende eiendom og boligfelt sett under ett, da muren vil samsvare/gå igjen, med murer bakkant.

Tiltaket vil ha en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og muren vil være funksjonell og trygg. Avslutningsvis vil vi fremheve at oppføringen av forstøtningmur medfører at tiltakshaver på en bedre måte får utnyttet tomtens uteoppholdsareal. Det medfører at man får et større uteoppholdsareal, men også at kvaliteten på arealet heves. Dette vil resultere i et område som i større grad kan benyttes til rekreasjon og aktivitet av ulike aldersgrupper.

Basert på ovenfor nevnt argumentasjon finner vi at tiltaket ikke tilsidesetter de hensyn som frisiktslinjene i plan skal ivareta. Hovedargumentet for dette er at steds spesifikke forhold tilsier at man fortsatt klarer å opprettholde en frisikt på 4x50 meter. Å gi dispensasjon vil således ikke gå på bekostning av trafikksikkerhetshensyn. Videre finner vi at fordelene er klart større enn ulemperne.

### **Konklusjon:**

Dispensasjon bør gis.

### 2. Dispensasjon for å kunne bygge utenfor byggegrensen:

Det søkes også dispensasjon for å bygge utenfor byggegrensen. Hensynet med å innta byggegrenser i plankart, i denne saken - byggegrense mot vei, er blant annet å ivareta trafikksikkerhet, samt å sikre at drift og vedlikehold av veien ikke blir forringet.

Regelen bygger mye på de samme hensyn som nevnt ovenfor. De samme argumenter vil således også gjøre seg gjeldende. Vi viser hovedsakelig til disse. Muren får ingen negativ innvirkning i forhold til frisiktssoner, jf. ovenfor, og vil heller ikke negativt påvirke trafikksikkerheten. Samtidig vil vi presisere at veien er privat og at muren ikke vil skape problemer med vedlikehold.

Fordelen er at tiltakshaver får planert ut tomten på en mer hensiktsmessig måte og oppnår et kvalitetsmessig forbedret uteoppholdsareal. Vi vil avslutningsvis poengtere at dette anses som et viktig satsingsområde og forhold som bør vektlegges, jf. Miljøverndepartementets veileder til Grad av utnytting. Det uttales at:

*"Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne".*

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at muren ikke tilsidesetter noen av de hensyn som byggerensen i plan er ment å ivareta. Vi ser ingen særlige ulemper med å tillate tiltaket. Fordelene må således sies å være klart større enn ulempene.

### Konklusjon:

Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards  
  
**arkoconsult**  
Fossen Senter, Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Org. Nr. 997 089 782  
**Tom Andre Sivertsen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292  
Fax: +47 56191130  
Epost: [tas@arkoconsult.no](mailto:tas@arkoconsult.no)

**arkoconsult**

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103, Fossen Senter  
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | [www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)