

Ny søknad om dispensasjon for opparbeidelse av Dølevegen – 113/48

Vi viser til tidligere søknad om midlertidig dispensasjon fra § 18-1 for oppføring av bolig, uten å måtte utvide eksisterende vei i reguleringsplan nr. 538 for området Tyriskolten. Utbyggerne har vært i dialog med sine naboer om utbygging av eiendommen og ønsker i etterkant av denne dialogen å revidere sin dispensasjonssøknad.

Det søkes nå om midlertidig dispensasjon fra § 18-1 under forutsetning av at man utvider en strekke av Dølevegen som vist på vedlagte kart, datert 16. juni 2020.

Omfanget av dispensasjonen:

Dispensasjonen innebærer at det gis midlertidig fritak fra å opparbeide veien fra gnr/bnr 113/37 (Dølevegen 67) over en strekning på ca 70 meter. På strekningen viser reguleringsplanen regulert vei i bredde på 4 meter (5 meter ved regulert nærlekeplass). Vi har målt opp breddene på veien over denne strekningen og påført disse på vedlagte kart. Disse viser at veien har en total bredde på mellom 4,3 meter og 5 meter på strekningen omfattet av dispensasjonen og med asfaltert bredde på mellom 2,9 meter og 3,7 meter. Det smaleste punktet på veien (2,9 meter asfaltert bredde) ligger på rettstrekket mellom Dølevegen 69 og Dølevegen 71.

Begrunnelse for dispensasjonen:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-3 jf. 19-2 at kommunen kan gi midlertidig dispensasjon fra planen, dersom hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Det sentrale hensynet bak bestemmelsen om at veien skal bygges så bred som det følger av reguleringsplanen, er hensynet til trafiksikkerhet.

Dimensjoneringen av Dølevegen har, slik vi leser planforarbeidene, vært et tema siden planen ble vedtatt. De nedre deler av Dølevegen var allerede bebygd da reguleringsplanene for Tyriskolten og Døle/Skre ble vedtatt i henholdsvis 1990 og 1993, noe man har tatt hensyn til å reguleringen av veien.

I forarbeidene til reguleringsplan for Tyriskolten er det for eksempel kommentert at det er «mulig» å oppruste Dølevegen, og det fremgår at man regulerte inn en bredde på 5 meter for å kunne etablere veien i en asfaltert bredde på 3,5 meter. Den delen av Døleveien som omtales i planforarbeidene for Tyriskolten inngår nå i den delen av veien som utbyggerne vil utbedre.

Når de øvrige deler av Dølevegen ble inntatt i reguleringsplanen for Døle/Skre tre år senere (1993), ble imidlertid den nedre delen av Dølevegen regulert i 4 meters bredde. Slik vi oppfatter denne forskjellen i regulert veibredde, har man valgt å akseptere en smalere vei på denne delen av strekningen enn lenger oppe i Dølevegen. Dette har man trolig gjort av hensyn til den eksisterende bebyggelsen, og at man ikke ønsket at Dølevegen skulle utvides og føre til inngrep i disse eiendommene. Sammenlignet med hva man la til grunn i planforarbeidene til reguleringsplan for Tyriskolten, er det grunn til å tro at man da så for seg ca 3 meter asfaltert bredde i den nedre delen av Dølevegen.

Med dette som utgangspunkt, synes det i all hovedsak å være punktet mellom Dølevegen 69 og 71, hvor asfaltert bredde er 2,9 meter, som ikke oppfyller kravet til asfaltert veibredde i reguleringsplanen. Dette er imidlertid en rettstrekning med god sikt, og en dispensasjon for i praksis 0,1 meter vil ikke sette til side trafiksikkerhetshensynet på strekningen.

Videre er det, som påpekt i tidligere dispensasjonssøknader, viktig å merke seg at veibreddene som reguleringsplanen legger opp til er regulert for en full utbygging av området innenfor reguleringsplan for Tyrskolten og deler av reguleringsplan for Døle/Skre. Med de boligene som er bebygd i dag, er derfor området langt fra ferdig utbygget.

Slik vi forstår av historiske flyfoto, har veien vært brukt av like mange boliger siden 2002 uten at det ser ut til at noen har stilt krav om utvidelse tidligere. Dispensasjonssøknaden gjelder oppføring av én enebolig til. Med andre ord vil det bare være én ekstra familie som benytter veien for å komme frem til sitt hjem. Vår vurdering er at én families bruk av veien utgjør en så liten belastning på veien at trafikksikkerheten ikke blir nevneverdig dårligere. Hensynet bak § 18-1 blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt, og det er ingen eller svært små ulemper ved å gi dispensasjon.

Å utvide veien helt fra 113/37 er i utgangspunktet veldig dyrt. I dette området, der en del eiendommer allerede er bebygd, er dette enda dyrere enn vanlig. Dersom veien skal utvides til 3/3,5 meter med tillegg av veiskulder helt fra 113/37, vil en rekke murer og hekker måtte flyttes på og flere eiendommer vil miste flotte hageareal. Dersom en blir nødt til å utvide veien på denne strekningen, er en sannsynligvis også nødt til å kjøpe eller ekspropriere dette arealet, uten at det ser ut til å være grunnlag for å kreve refusjon eller annen kostnadsdeling med naboene. I tillegg til at en utvidelse vil være svært kostbar og at et par i etableringsfasen ikke har økonomi til å kunne gjøre dette, har en ekspropriasjon også en personlig og medmenneskelig side. De unge utbyggerne ønsker ikke å sette i gang en ekspropriasjonssak og ødelegge forholdet til naboene før de i det hele tatt har fått bygget huset sitt, og det er noe uklart om dette også er i kommunens interesse. En eventuell utvidelse av veien bør derfor vente til en større utbygging av de øvrige tomter i området.

Utbyggerne er et ungt par som drømmer om å bygge hus sammen. De har ikke de samme muligheter som større utbyggere har ved gjennomføring av større boligprosjekter. Dersom de blir nødt til å utvide veien, har de i praksis ingen mulighet til å bygge på eiendommen de har kjøpt og som de trodde hadde god nok vei frem til tomta.

Vi påpeker også igjen at det ikke er slik at utbyggerne ikke er villig til å bidra til å dekke sin andel av kostnadene for utbygging av veien, når området er mer utbygget og det av den grunn blir behov for å utbedre veien. De er derfor villige til å godta en erklæring om utsatt opparbeidelsesplikt, som vilkår for en midlertidig dispensasjon. Å gi en midlertidig dispensasjon på et slikt vilkår i en situasjon som denne, bidrar til gjennomføringen av reguleringsplanen, noe som ikke bare er en fordel for denne eiendommen men også en fordel for de som kommer senere.

Sett hen til at utbyggerne nå vil gjøre en delvis veiopparbeidelse, reguleringshistorikken og historikken for eksisterende bebyggelse, vil en midlertidig dispensasjon for denne eiendommen være så spesiell at det ikke er snakk om å skape noen presedens for senere utbygging.

På bakgrunn av dette mener vi at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3 er oppfylt for å gi dispensasjon fra § 18-1 for oppføring av en enebolig på 113/48 med den utvidelse som er vist på kart datert 16. juni 2020.