



SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
322	106	0	0	Rosslandsvegen 332, 5918 Frekhaug

x	Kommune planens bestemmelser	Reguleringsplan med bestemmelser	Plan- og bygningsloven
	Teknisk Forskrift	Vegloven	

Beskrivelse av tiltaket

Tilbygg til hytte
Anneks til hytte

Hva søkes det dispensasjon fra (Bestemmelse/forskrift)

Kommuneplanens arealdel Meland pkt. 1.6.14 – Bestemmelser om maks BRA for fritidsbolig

Begrunnelse for søknaden

Bestemmelser om utnyttelsesgrad er, sammen med bestemmelser om antall enheter og høyder/etasjeantall, viktig for å styre arealbruken i et område. Disse skal blant annet sikre tilstrekkelig egnet uteareal, god terrengtilpasning, harmonerende bygningsmasse og forutberegnelighet for omgivelsene.

For denne saken er det bestemmelser i kommuneplanen som angir at BRA for fritidsbolig skal være maks 120 m². Omsøkt tilbygg til eksisterende hytte gir nytt BRA på 111,4 m² og annekset på kun 23,8 m², gir totalt 135,2 m² BRA på eiendommen. Bestemmelser om maks BRA for fritidsboliger er ofte satt på bakgrunn av at man ikke ønsker at fritidsboligen skal være av en slik størrelse at den fremstår ruvende og/eller at den skal være av såpass liten størrelse at den ikke er like egnet for bruk over lengre tid, slik at belastning på infrastruktur osv. samsvarer med bruken. Selve hytten med tilbygg er innenfor kravet til maks BRA, og dette tiltaket er derfor ikke betinget av dispensasjonen og vurderingen er derfor basert på selve annekset.

Annekset er plassert et stykke vekk fra fritidsboligen og er av liten størrelse. På denne måten fremstår ikke bygget som ruvende, og det harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse. Eiendommen er av stor størrelse, og således godt egnet til en bebyggelse utover kravet i KPA. Det vises også til at eiendommen grenser mot et område som er regulert med en utnyttelsesgrad på hele 40% BRA. Med dette som bakgrunn kan vi ikke se at dispensasjonen medfører en vesentlig tilsidesettelse, all den tid omkringliggende bebyggelse vil være svært mer tettbebygget og ruvende enn de mindre tiltakene som omsøkes i denne saken.

Annekset vil bidra til ekstra overnattingsmulighet og lagringsareal tilknyttet fritidsboligen. Dette gjør det enklere å tilbringe tid på hytten med en større familie, hvor gjerne flere generasjoner samles. Det er ikke uvanlig at den eldste garden i en familie er eier av en hytte, og at de yngre benytter seg av hytten slik at familie kan samles. Dette gjør imidlertid at det er behov for mer plass. Fritidsboliger fungerer som et samlingspunkt for en familie, og det vurderes som en samfunnsmessig fordel, som vil være til nytte for både nåværende eiere og fremtidige eiere. At en fritidsbolig kan nyttes til sitt formål er i tråd med lovens formålsbestemmelse og er en bærekraftig utvikling av eksisterende byggverk.

AdvisorWest Org nr: 913 300 610 MVA

Storebotn 9B, 5309 Kleppstø Tlf: +47 40 58 38 38 email: post@advisorwest.no

Web: www.advisorwest.no



SØKNAD OM DISPENSASJON

En overstiger kravet om maks BRA med kun 15,2 m², uten at det medfører at byggene isolert sett overstiger kravet. Dersom en ser annekset og fritidsboligen hver for seg, vil hensynet bak bestemmelsen åpenbart være ivaretatt. Her vektlegges det at eiendommen kunne blitt delt i 2 og deretter søkt om oppføring av en ny fritidsbolig på 120 m² BRA som hadde vært i tråd med bestemmelsen i KPA. Dette ville imidlertid medført en tettere bebyggelse og større belastning på infrastrukturen enn de tiltakene som omsøkes nå. Oppføring av annekset vil ikke medføre en større beslagleggelse av eiendommen enn det eiendommen er egnet for, og vi kan ikke se at det er noe ulemper ved dispensasjonen.

Vi vurderer at tiltaket oppfyller vilkårene for dispensasjon og ber om at kommunen innvilger dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Sted	Dato	Underskrift
Askøy	01.12.2022	Kathrine Rosmer Hovden