

Meland kommune
Plan, utbygging og kommunalteknikk
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Bygg Prosjekt AS

Fantoftveien 16
5072 BERGEN

Telefon 55 27 71 50
E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgiving
Legalisering av eiendom
Arkitekttjenester
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig utførende
Deling av grunneiendom
Seksjonering av eiendom
Byggherreombud
Sakkyndig ved tvister

Bergen den:

07.03.17

Redegjørelse til Meland kommune vedr. søknad om tilbygg fritidsbolig.
Adresse: Lakseviken 4, Gnr. 9 Gnr. 24
Tiltakshaver: Silje Andersen, Karihilderen 44, 5360 Kolltveit.

Innledning:

Undertegnede er engasjert av Silje Andersen som ansvarlig søker ved søknad om tilbygg til eksisterende fritidseiendom på overnevnte adresse.

Denne søknad omhandler:

Søknad om rammetillatelse omhandler følgende forhold:

- Oppgradering av eksisterende hytte, tak og yttervegger.
- Oppføring av nytt tilbygg.
- Terrengmessige bearbeidinger som følge av tiltaket.
- Mindre forstøtningsmurer i naturstein for tilpassning av terreng, ikke søknadspliktig.
- Dispensasjon fra LNF og 100 meters belte.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen er uregulert og blir kun berørt av kommunalplanen arealdel 2015-2026.
Eiendommen er lokalisert i LNF område og innenfor den funksjonelle strandsone.

Generell beskrivelse av tiltaket:

Tiltakshaver har ønske om å oppføre nytt tilbygg på eksisterende fritidseiendom som søkes oppgradert. Tilbygget får adkomst via eksisterende fritidsbolig fra nord i plan 1. Tilbygget er orientert med utsikt mot sør. Tilbygget er i alt i 2 tellende etasjer, og innehar kjøkken stue og tv stue. I tillegg til nytt bad og vaskerom.

Estetikk:

Tilbygget er utformet i en moderne stil med pulttak. Materialbruk osv. er tilpasset stedlig byggeskikk i et moderne snitt. Utvendig kledning vil bli utført med trekledning, listverk, beslag mm i tilsvarende farge tilpasset uttrykket. Taktekking er tenkt utført som membrantekking. Renner, nedløp og beslag er tenkt utført i aluminium, evt. stål med farge tilpasset øvrig fargebruk.

Terrengbehandling:

Ved planlegging av tiltaket er det lagt vekt på i størst mulig grad å tilpasse byggverket til eksisterende terreng. Men pga fallende og kupert terreng mot vest/sør- vest er nytt tilbygg planlagt underbygget med underetasje, fremfor oppfylling med sprengsteins masser.

Utnyttelsesgrad:

Iht. Kommuneplanens bestemmelser i pkt. 3.2.2 **Spredd fritidsbustad**

Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100 kvm jf. Plan og bygningslovens § 20-1 a)
Omsøkte tiltak vil etter nytt tilbygg bli på 68 kvm BRA i hovedplan og 23 kvm BRA i underetasje, totalt 91 kvm BRA i tråd med bestemmelsen.

Størrelse på tilbygg:

Iht. Kommuneplanens bestemmelser i pkt. 1.6. **Krav om byggegrenser, leikeareal utnytting, funksjonskrav m.m. jf. Pbl 11-9 nr 5 og 8.**

Iht. bestemmelser i pkt 1.6.4 gjelder ikke byggegrense mot sjø og vatn og vassdrag for tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30 kvm til eksisterende fritidsbolig.

Omsøkte tiltak er plassert mot sør vest for å oppnå gode sol forhold. Terrenget er kupert og fallende fra eksisterende bygning. Tilbygget er planlagt med areal på 26,1 kvm BRA. Men på grunn av underbygging medfører underetasjen et areal på 23 kvm BRA iht. målereglene.

Iht. bestemmelser i pkt 1.6.4 kan tiltak ikke plasseres nærmere sjø og vassdrag enn eksisterende bygninger (bygg/veggliv). Nytt forslag kommer 2 til 3 meter nærmere sjøen enn eksisterende bygning da en ønsker å skjerme av deler av uteoppholdsarealet for vind fra nord som kommer via veggiv i vest. Selv om avvikene må anses å være marginale søkes det om dispensasjon fra nevnte forhold.

Byggehøyder:

Planlagt bolig er planlagt utført med pulttak i 2 tellende etasjer, underetasje og 1. etasjeplan. Iht, bestemmelser i pkt 1.6.14. kan fritidsboliger ha gesimshøyde på inntil 6 meter fra gjennomsnittlig terreng. Omsøkte tiltak er planlagt med 5,9 meter fra gjennomsnittlig terreng til gesimshøyde.

Parkering:

Det er ikke bilvei fremt til tomten, og parkering vil uansett være et eksisterende forhold på eksisterende bebyggelse.

Vann og avløp:

Vann og avløp anses å være et eksisterende forhold.

Sikkerhet mot naturpåkjenninger:

Tomten er ikke utsatt for rasfare og av den grunn ser en ikke behov for ytterligere geotekniske grunnundersøkelser

Plan og Bygningsloven**§ 1 - 8 Pbl § 1-8 Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag.**

I 100 metersbelte langs sjø og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur – og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 12-6 første ledd en fasadeendring kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

§ 11 - 6 Rettsvirkning av Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel, punkt 1.6.4. Med hensyn til størrelse på tilbygg og avstand til sjø.

Dispensasjoner fra pbl § 1-8 og § 11-6 hjemles i Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon fra størrelse på tilbygg og avstand til sjø omhandler nytt tilbygg på eksisterende fritidseiendom på ovennevnte adresse. Tiltak som omsøkes benytter seg av eksisterende infrastruktur som allerede etablerte stier o.l. og krever ikke ny opparbeidelse av dette, eller andre tiltak som kan medføre økt privatisering av strandsonen. Tilbyggets størrelse på mer enn 30 kvm som kommuneplanens bestemmelser gir tillatelse til kommer som en konsekvens av at tomtens typografi krever at tilbygget blir underbygget. Når tiltaket er tilknyttet eksisterende fritidsbolig med eksisterende terrasse og privat uteareal, bidrar ikke tiltaket i seg selv til økt privatisering av strandsonen.

Det vurderes slik at deler av tiltaket delvis er i strid med de hensynene som bestemmelsen er ment i å ivareta. Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at man tillater utvidelse av eksisterende tiltak i funksjonell strandsone som taler mot kommuneplanen og regionale myndigheters ønske.

Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsen er å hindre økt privatisering av strandsonen, både fysisk og visuelt. Når tilbygg til eksisterende fritidsbolig underordner seg eksisterende bygning, og er lokalisert på lovlig eksisterende bebygd eiendom med tidligere privatisert areal, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Nabomerknader:

Det er ikke innkommet merknader fra berørt nabo innefor fristen.

Dersom det er spørsmål til saken kan undertegnede kontaktes på tlf 55 277150 eller 92243855.

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Morten Nytun
Byggmester / konsulent