

MELAND KOMMUNE
Plan, utbygging og kommunalteknikk
P.boks 79
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 23.05.2017
25.06.2017

Eiendom med gnr.27/bnr.17 – Moldekleiv 28, Meland kommune

- **Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet;
LNF – spredt fritidsbebyggelse, for bruksendring fra
fritidseiendom til helårsbolig.**

På vegne av tiltakshaver, Ottar Arne Bøstrand, vil vi med dette søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) for bruksendring fra fritidseiendom til helårsbolig. Eiendommen ligger innenfor LNF-område med spredt fritidsbebyggelse, og tiltaket fordrer fysisk byggearbeid og tilrettelegging av teknisk infrastruktur for gjennomføring.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har fått i oppdrag å gjennomføre søknadsprosessen på vegne av tiltakshaver, og har rolle som ansvarlig søker.

Dagens situasjon

Eiendommen ble kjøpt av tiltakshaver i 2011. Tomten har et areal på ca. 2300m², og er p.t. registrert som fritidseiendom. Eiendommen ligger i en østvendt skråning, vest for Fylkesveg 245 – Ådlandsvegen. Felles tilkomstveg til eiendommene i området er sikret ved kommunal veg (Moldekleiv) via avkjørsel fra fylkesvegen.

Området ligger innenfor LNF-formål med spredt fritidsbebyggelse. Sør for den lokale bebyggelsen ligger ubebygde naturområder. På den aktuelle eiendommen står det i dag en hytte med bruksareal på ca.40m², samt et lite uthus på ca.3,0m². Hytten har kjeller og loft, men disse etasjene har ikke målbart areal i forhold til dagens måleregler. Det er uvisst når hytten ble bygget, men utførelsen av grunnmur for kjelleretasjen med blanding av betong og naturstein var vanlig å bruke til frem på 1950/-60-tallet. Selv om hytten er i dårlig forfatning, kan det se ut til at ytterkledning er skiftet i nyere tid – kanskje så seint som på 1980/-90-tallet, da det ble mer vanlig med dobbelfalset trekledning i stedet for typisk vestlandskledning som man normalt ville forventet å finne hvis hytten var i opprinnelig stand. Vinduer og dråpeskifer på taket antas å være originalt.

Bortsett fra nylig utført tiltak i forbindelse med etablering av vegtilkomst fra den kommunale vegen opp til hytten, fremstår eiendommen for øvrig som forfallen naturtomt. Hytten har strøm fra mast på nabotomt mot øst, men det er ikke innlagt vann og hytten har derfor enkle sanitære forhold.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no



Dagens situasjon, sett fra øst.

Omstendigheter omkring privat anlagt tilkomstveg er omtalt i egen søknad. Det er likevel en viss sammenheng mellom et evt. positivt vedtak på vegfremføringen og søknad om bruksendring fra fritids –til helårsbolig.

Søknad om dispensasjon for bruksendring

Den aktuelle eiendommen er uregulert, og omfattes dermed av kommuneplanens bestemmelser. Tilhørende plankart viser at eiendommen ligger innenfor område merket LNF (Landbruk-, natur –og friluftsområde) med spredt fritidsbebyggelse.

Av bestemmelsene i KPA finner vi at LNF med spredt fritidsbebyggelse åpner for at tiltak iht. pbl § 20-5, pbl § 20-4 og pbl §20-1a, kan tillates uten at dette strider med eksisterende bruk/formål. Alle andre tiltak er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet for gjennomføring.

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er tatt utgangspunkt i at tiltak på eiendommer i området som ligger innenfor LNF-formål i KPA, ikke er bundet av rekkefølgekrav stilt i forbindelse med utbedring av vegkryss ved Krossnessundbrua.

Dagens situasjon på eiendommen er ikke forenlig med bruksendring til helårsbolig, uten at det gjennomføres betydelig oppgradering og utvidelse av eksisterende bebyggelse. Hytten er tilsynelatende i såpass dårlig forfatning at det enkleste og beste vil være å rive og bygge nytt. Ved en nyetablering vil man lettere kunne tilpasse bruk og utforming av

bygningen i sammenheng med terrenget, og man vil dermed også kunne bedre adkomstsituasjonen i forhold til det som er lagt opp til på tomten – forutsatt at søknad om fremføring av veg blir godkjent av kommunen.

Vann til eiendommen løses med borehull, mens avløp er planlagt løst ved minirensanlegg som håndteres på egen tomt. Dette anlegget vil kunne dimensjoneres i forhold til bruk som helårsbolig. *(Dette avsnittet er korrigert etter mottatt nabomerknad).*

I utgangspunktet ville det være naturlig å legge ved kopi av avtaler i forhold til vegrett over naboeiendom, og gjerne også søknad med prosjektert løsning for veg og bygning, i forbindelse med søknad om bruksendring. I dette tilfellet ønsker vi imidlertid i første omgang å avklare dispensasjonsforholdene ved planlagte/utførte tiltak på eiendommen, før vi i neste omgang søker om konkrete tiltak som krever prosjektering og erklæring om ansvar. Prosess i forhold til tiltak på naboeiendom (gnr.27/bnr.14), er i gang, og det foreligger en midlertidig tillatelse til utførte tiltak på naboens grunn (vedlagt). Nødvendige og permanente avtaler er imidlertid ikke på plass enda. Vi håper derfor at kommunen kan behandle søknad om dispensasjon som prinsipp, og heller sette betingelser ved evt. positivt vedtak som skal hensyntas i den videre søknadsprosessen. I neste runde vil da eksempelvis hensyn til vann og avløp bli befestet med ansvar i forbindelse med prosjektering av dette anlegget.

Den aktuelle eiendommen er relativt stor, med et areal på ca.2300m². Øverste tredjedel er mindre kupért enn resten av tomten, og egner seg godt til uteoppholdsareal for bolig. Dette området har gode utsiktsforhold, og ligger best plassert i forhold til sol. Ifølge KPA skal bebygd areal (BYA) for bolig ikke overstige 30%, med en maks. grense for samlet bruksareal på 400m² (bolig, garasje, uthus). Arealmessig vurderes tomten som egnet til boligformål, og vi ser at det er mulig å etablere gode utearealer i tilknytning til boligen. Man vil ikke klare å tilfredsstille krav til universell utforming for intern tilkomstveg, men det er ingenting som tilsier at selve boligen ikke skal kunne etableres med slik standard.

Ved vurdering om bruksendring fra fritids –til helårsbolig, har man tidligere lagt til grunn en praksis hvor det er skilt mellom fritidsboliger i «hyttefelt» og fritidsboliger i områder hvor bebyggelsen er i ferd med å endre karakter fra fritids –til helårsboliger. Vurderinger ble også gjort i enkelttilfeller dersom fritidseiendommen lå strategisk plassert i forhold til eksisterende infrastruktur som veg, vann og avløp – evt. hvor hensiktsmessige private løsninger for vann og avløp var mulig å få til. Disse faktorene virker fornuftig å vurdere i vårt tilfelle, der området generelt fremstår som noe sammensatt. Her finner man gårdsbruk, eneboliger og fritidsboliger i samme lokalområde. Boligutviklingen i denne delen av kommunen har for det meste vært konsentrert omkring feltutbygging i Heiane/Moldekleivmarka (Austebygd). Ellers har vi inntrykk av at videre utbygging i stor grad avhenger av oppgradering av vegstandard – både sentralt og lokalt. Fritidsbebyggelsen i lokalområdet fremstår som sporadisk, og disse eiendommene er ofte et resultat av at slektninger fra hovedbruk får en tomt i forbindelse med arv ved utflytting.

Den aktuelle eiendommen ligger altså ikke i et typisk «felt-område» for fritidsbebyggelse, og selv om tilkomst fra kommunal veg til toppen av eiendommen er relativt krevende og tar mye plass, er dette mulig å få til på en trygg og god måte (ref. tiltak angitt i egen dispensasjonssøknad). Ved kommunal veg har man tilgang til offentlig vann, og privat ledning fra tilkoblingspunkt til bolig vil kunne tilrettelegges i forbindelse med utbedringstiltak for intern tilkomstveg. Når det gjelder avløp, har tiltakshaver vurdert minirensanlegg som det beste alternativet for eiendommen.

Med dette mener vi at øvrig bebyggelse i området generelt sett tilsier at det ikke skal være noen interessekonflikt i forbindelse med bruksendring fra fritids –til helårsbolig. Faren for presedensvirkning for andre lignende eiendommer er etter vår mening begrenset, da det lokalt ikke finnes så mange fritidsboliger i det aktuelle området. Eiendommen ligger strategisk til i forhold til eksisterende infrastruktur, og ny teknisk infrastruktur (privat) er

mulig å løse internt på egen grunn. Prosjektering av hensiktsmessig løsning for dette vil bli utført ved evt. positivt vedtak på søknad om dispensasjon.

Når det gjelder trafikksituasjonen, så er vi klar over at eksisterende offentlig vegnett holder en begrenset standard, og at det i utgangspunktet er knyttet rekkefølgebestemmelser til nye tiltak i ubebygde områder på strekningen Fosse – Håtuft – Ådland i forbindelse med utbedring av vegsituasjonen. Dette gjelder imidlertid ikke for eiendommer i LNF-områder. Nå er det jo ikke slik at tiltak i LNF ikke bidrar til en trafikkøkning på den utsatte vegstrekningen, men vi antar at kommunen har gjort en vurdering i forhold til at strengere regler for tiltak i LNF i alle fall begrenser omfanget av biltrafikken.

Ved dagens situasjon vil det være naturlig å vurdere trafikk til/fra fritidseiendommer som sporadisk. Normalt er bruken av fritidsboligene sesongbetont, med hyppigere besøk i forbindelse med helg/ferieavvikling. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig representerer en viss ekstra belastning på vegnettet i forhold til dette. Vi vil likevel hevde at økningen er begrenset, og vil i praksis være mest merkbar på morgen/ettermiddag. En vanlig husstand disponerer i dag oftest 2 biler. Den kommunale vegen har én avkjørsel til Fylkesveg 245. Avkjørselen ligger på en tilnærmet rett strekning, med gode siktforhold i begge kjøreretninger. Internt på den kommunale vegen ser vi ikke for oss at trafikkøkningen som boligen medfører, representerer noe stort problem i forhold til dagens situasjon. Søker er usikker på fremdriften for tiltak i forbindelse med utbedring av den offentlige vegen, men hvis vi vurderer normal/realistisk fremdrift på byggetiltak på den aktuelle eiendommen – gitt at dispensasjonssaken får et positivt utfall, vil vi anta at ferdigstilling av utbedringstiltak på privat tilkomstveg, teknisk infrastruktur og bolig ligger 1,5 - 2 år frem i tid. Tidsaspektet for tiltaket kan også gjerne være en faktor å vurdere i forhold til at forbedringen av det offentlige vegnettet da muligens vil være kommet såpass langt at den trafikale situasjonen ikke lenger fremstår som et så stort problem som i dag.

Kollektivtilbudet i området vurderes som generelt bra. Naturlig nok er det hyppigere frekvens på bussruter om morgen og ettermiddag, enn midt på dagen og om kvelden. Det finnes flere bussholdeplasser langs fylkesvegen, hvor det mest aktuelle i vårt tilfelle ligger ved avkjørsel mellom kommunal veg og fylkesvegen.

Bruksendringen medfører ikke ytterligere privatisering av området i forhold til dagens situasjon. Det er ingen klare spor på eiendommen som tyder på jevnlig bruk i forhold til tur/rekreasjon, og tilstøtende områder (naturområder) ligger slik til at det ikke er åpenbart naturlig å benytte den aktuelle eiendommen som tilkomststrute for allmennheten. Forøvrig ligger området sentralt i forhold til Grasdal Skule (barneskole), mens ungdomsskole og øvrige servicetilbud finnes på Frekhaug, ca.4,5km fra eiendommen.

Som nevnt, fremstår eiendommen i dag som forfallen. Ved ny/utvidet bruk vil dette inntrykket endres i positiv forstand. Området har en variert karakter med blanding av helårs –og fritidsboliger. I slike områder bør det være større rom for bruksendringer enn tilfellet er ved mer konsentrert fritidsbebyggelse. Vi mener også at en bruksendring bidrar positivt til overordnede retningslinjer i forhold til å opprettholde dagens boligmonster og grendestruktur, og at eksisterende vegnett/infrastruktur blir benyttet på en god og effektiv måte. Til tross for påpekte utfordringer i forhold til offentlig vegstandard, mener vi at dette tiltaket representerer en beskjeden økning i trafikkmengden på stedet, og at områdets strategiske beliggenhet i forhold til barneskole og kollektivtilbud (buss) bør kunne telle positivt ved en vurdering av søknaden.



Med dette håper vi å ha grunnlagt saken på tilstrekkelig måte, slik at søknad om dispensasjon kan behandles.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no