
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: torsdag 23. november 2017 09.30
Til: 'Øvretvedt Ivar'
Kopi: ivar.ovretvedt@gmail.com; Isene Laila Iren
Emne: SV: Bustølvegen 34 gardsnr 24/bruksnr 8

Hei,

Til spørsmål om KPA pkt 1.6.14: Vi kommer ikke til å kreve fratrukk for løe og hønselhus ved beregning av BRA, da vi mener det ligger utenfor hva bestemmelsen tar sikte på å styre.

Til spørsmål om plankrav: Vi tenker at tiltaket som beskrevet fortsatt vil kunne fritas fra plankrav med hjemmel i KPA punkt 2.1.1a.

Et lite tips til: Jeg ser at bygget er sefrakregistrert. En slik registrering gir ingen automatisk vernestatus, men betyr at vi som en del av byggesaksbehandlingen vil kontakte tjenesteområde Kultur, slik at Kultur får en mulighet til å uttale seg om riving av bygget etter sitt regelverk. Det er også mulig å ta kontakt med kulturavdelingen i kommunen gjennom en epost og derigjennom avklare tidlig om de har innspill.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

Fra: Øvretvedt Ivar [<mailto:Ivar.Ovretvedt@norconsult.com>]

Sendt: tirsdag 21. november 2017 13.22

Til: Tore Johan Erstad

Kopi: ivar.ovretvedt@gmail.com; Isene Laila Iren

Emne: RE: Bustølvegen 34 gardsnr 24/bruksnr 8

Hei

Viser til vår tidlige korrespondanse. Det går i retning av nybygg for Bustølvegen 34 (G/B nr 24/8). Eksisterende hus har ikke en standard som det anbefales å bygge vidare på. Det vil derfor bli søkt om rivetillatelse for dette.

Når vi først river fant vi det best å bygge noe helt nytt. Avtrykket for hovedbygget blir omtrent som før, men for å få til nok nødvendige funksjoner på grunnplan (et soverom, bad, vaskerom, toalett) må første etasje utvides. Se vedlagte skisser for illustrasjon.

Vi har i den forbindelse spørsmål til et par bestemmelser for byggeområder i kommuneplanen:

Pkt. 1. 6. 14: Samlet BRA for bolig, garasje og uthus kan være opptil 400 m² BRA. Vår hovedtomt (sett bort fra utmarkseiendom) er på ca 11,5 mål. På eiendommen står allerede en løe og et hønselhus. Slik jeg leser bestemmelsen kommer disse byggene til fratrukk for hva som kan bygges på tomten, og da begrenser jo det litt vel mye for hvor stort hovedhuset på eiendommen kan bli. Vil det kunne gis dispensasjon fra dette punktet i kommuneplanen? Må dette søkes om?

Pkt 1.2 Plankrav: Jeg antar at unntaksbestemmelsene, som besvart i forrige mail, gjelder selv om nybygget avviker i utseende noe mer fra opprinnelig bolig enn først tiltenkt? Det er fremdeles snakk om et tiltak som ikke

medfører fortetting, da det ikke er snakk om ytterligere boenheter på tomten. Nybygget er også av en rimelig størrelse, og det er tatt utgangspunkt i opprinnelig fotavtrykk.

Flott om du kan gi oss en rask tilbakemelding på dette. Vi håper å starte runden med nabovarsel så raskt som mulig – kanskje allerede til helgen – og da hadde det vært fint om vi først fikk en indikasjon på om det er noe som bør korrigeres først.

Mvh

Ivar Øvretvedt
Prosjektleder Samferdsel
Mob: +47 94 50 79 50
ivar.ovretvedt@norconsult.com

Norconsult AS, Postboks 1199, 5811 Bergen
Valkendorfsгатen 6, 5012 Bergen
Tel: +47 55 37 55 00 | Fax: +47 55 37 55 01
www.norconsult.no



CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment

From: Tore Johan Erstad [<mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no>]
Sent: 22. september 2017 07.59
To: Øvretvedt Ivar <Ivar.Ovretvedt@norconsult.com>
Cc: ivar.ovretvedt@gmail.com; Isene Laila Iren <Laila.Iren.Isene@norconsult.com>
Subject: SV: Bustølvegen 34 gardsnr 24/bruksnr 8

Hei,

Etter en gjennomgang på byggesaksmøtet er vi blitt enige om at riving og gjenoppføring i dette tilfellet vil kunne fritas fra plankrav etter 2.1.1.a som et tiltak som «ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3».

Når det gjelder utforming og plassering av nybygg, vil dette måtte vurderes sammen med spørsmålet om fritak for plankrav, men det er ikke et absolutt krav at man holder seg til ytre mål osv på det gamle bygget. KPA inneholder i punkt 1.6.14 en generell bestemmelse om maks BYA (bebyggd areal) på 30 % og 400 m² BRA samlet for bolig, garasje og uthus.

Beklager sent svar, en forglemmelse.

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

Fra: Øvretvedt Ivar [<mailto:Ivar.Ovretvedt@norconsult.com>]

Sendt: tirsdag 19. september 2017 17.26

Til: Tore Johan Erstad

Kopi: ivar.ovretvedt@gmail.com; Isene Laila Iren

Emne: Bustølvegen 34 gardsnr 24/bruksnr 8

Hei

Takker for spontanmøtene vi hadde i starten av august vedrørende g/bnr 24/8 på Frekhaug.

Vi avtalte da at du skulle sjekke opp i kommunens vurdering av unntaksbestemmelsen vedrørende plankravet i kommuneplanen knyttet til området for min byggesak - og hørte jeg ikke noe inne to uker skulle jeg purre:

2.1.1b Kravet om reguleringsplan etter 1.2.1 og 1.2.2 er ikkje til hinder for tiltak på eigedom m eksisterande bygningar i område for bygg og anlegg, for:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6

Tiltak skal vere tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og g utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2.

Tiltaket kan ikkje utgjere ny bueining eller medføre bruksendring.

Jeg oppfatter bestemmelsen som klar på at på- eller tilbygg til eksisterende bygg var dekket av unntaksbestemmelsen, og at det da ikke var behov for å søke om dispensasjon. Det var imidlertid noe mer uklart hvorvidt også rivning og gjenoppføring på samme tomt var innenfor?

Hvis også dette vurderes som innenfor unntaksbestemmelsen, er neste spørsmål om det da ligger begrensninger i hvordan nybygg kan se ut i forhold til tidligere, eller om dette da håndteres som en ordinær byggesak (unntatt for plankrav)? Understreker at vi her ikke snakker om flere boenheter, men bare at det kan bli nødvendig å rive eksisterende bygning ut fra vurdering av teknisk stand (snekkeren tilrår rivning i stedet for restaurering). Kan ytre mål og utforming også på gammel del endres ved gjenoppføring – og i så fall hvor mye?

Ville satt stor pris på en snarlig tilbakemelding, da dette kan være avgjørende for vår arkitekts arbeider.

Vennlig hilsen
Ivar Øvretvedt
Tlf 94507950