

Meland Kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug
Norge

Deres ref.:
Tore Johan Erstad

Vår ref.:
/brev_Dispensasjonssøknad

Dato:
2018-02-20

Dispensasjonssøknad for enebolig Einevollen gnr. 24 bnr.8, Bustølvegen 34 – Gesimshøyde

Norconsult AS vil på vegne av tiltakshaver, Ivar Øvretvedt, søke om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for Meland Kommune. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det med dette om dispensasjon fra følgende punkt:

- *Punkt 1.6.14 i Kommuneplanbestemmelsene «Tilhøve mellom bustad og tomt»*

Vi søker med dette om å få godkjent gesimshøyde på 9.7m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det gamle huset i Bustølvegen 34 har sidan det vart bygd på i 1939, stått som eit godt synleg landemerke på Frekhaug.

Huset har ei lita grunnflate (63 m² pluss trappehus), har to etasjar pluss loft over terrenget på inngangssida, og kjellar med inngong frå hage på nedsida. Kjellargolv er i plan med gangsti mot løa og plenen på nedsida.

Grunna sterkt skrånande terreng, er hagen på nedsida bygd opp med ein om lag 3 meter høg gråsteinsmur mot frukthage og bøen. Frå nedsida (sørsida) står huset fram som høgt, mens det mot vegen meir naturleg innordnar seg høgda på alleen, terrenget og buskplantane rundt.



Figur 1: Huset sett frå bøen i søraust, slik det ser ut i dag.



Figur 2: Huset i dag sett mot vest frå Bustølvegen.

Huset var brukt som bustad fram til 2015, då bestemor til noverande eigar kom på sjukeheim. Ny eigar ynskjer å flytta til Meland, og busetja seg på eigedomen. Huset er dessverre vurdert å vera i såpass dårleg stand, at ein ikkje har sett det rekingsvarande å restaurera det opp til dagens standard.

Dagens krav om mellom anna soverom og bad i første etasje, tilseier at huset må utvidast i første etasje. Etter ei stund å ha arbeidd med skisser til løysingar for dette, med basis i eit hovudhus med noko lunde same plassering og form som dagens hus, og med ynskje om å ta best mogleg vare på kvalitetane i utomhusareala, såg ein at ein ikkje fekk til ei god estetisk utforming på nybygget. Det var spesielt takformene som gav store utfordringar.

Løysinga vart å i staden setje saman bygget av «klossar» med tilnærma flate tak. Slik kunne ein få bygd seg bakover og ned mot eit tilbygg på ein etasje. Tilbygget må trekkast mot nordaust, for å ta vare på det naturlege terrenget og gangvegen opp og rundt huset.



Figur 3: Skisse på tilbygg til eit tradisjonelt nybygg på eigedomen.

På denne måten kunne ein klara ta vare på plasseringa av det høge hovudbygget, og dermed òg dei kvalitetar som ligg i det opphavelige hageanlegget og gardstunet.



Figur 4: Illustrasjon av nybygg sett frå nord.



Figur 5: Illustrasjon av nybygg sett frå søraust.

Opphavelig bygg hadde to fulle bustadetasjar, samt eit loft med bustadrom under skråtak. Den delen av det nye bygget som har to etasjar eller meir, har om lag same grunnflate, bustadareal og høgde som det gamle bygget. I staden for skråtak på det øvre planet, valde ein av estetiske grunnar heller å la halve bygget strekke seg opp som ei øvre loftsstove. Dette bryt opp dei store takflatene.



Figur 6: Nybygget sin plassering illustrert på ortofoto av tomten

Plassering av bygget er i høgden bunden av eksisterande tilkomstveg på oversida, og eksisterande plen på nedsida. Det har for prosjektet vore eit mål å søkja å vidareføra dei høgder og den hovudform som ligg i det opphavelige bygget, men endra takform gjer at den definerte gesimshøgda blir høgare. Krav til akseptabel ståhøgde i alle bustadplan, og behov for å løfte kledningen litt opp frå grusen på nordsida, gjer at taket på det nye huset endar vel ein meter høgare enn mønet på det gamle huset.

Mønehøgde/gesimshøgde på nytt hus ligg om lag 9,1 meter over planert terreng langs nord-, vest- og austfasaden for det nye huset. Grunna den lave plenen på sørsida av huset, og skråning mot denne på delar av austsida, vert utrekna gjennomsnittleg planert terreng rundt huset om lag 0,6 meter lågare. Huset krev difor

dispensasjon frå krav til maksimalhøgder gitt i kommuneplanen for Meland, som referer seg til normalkrava til einebustadar i Plan- og bygningslova.

Nybygget si gjennomsnittlege høgde over terreng er på om lag 6 meter, men den høgaste delen av bygget (om lag 35% av grunnflata) får ei gesimshøgde/mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng på 9,7 meter.

Skulle ein ha bygd opp eit tilsvarande hus som det som står på tomten i dag, med valmtak eller saltak, og dagens krav til etasjehøgder og gode estetiske kvalitetar, ville heller ikkje dette vore mogleg utan dispensasjon frå kommuneplanen si maksimale mønehøgde. Heller ikkje dagens hus klarer krava med omsyn på mønehøgde i høve til gjennomsnittleg planert terreng.

Konklusjon:

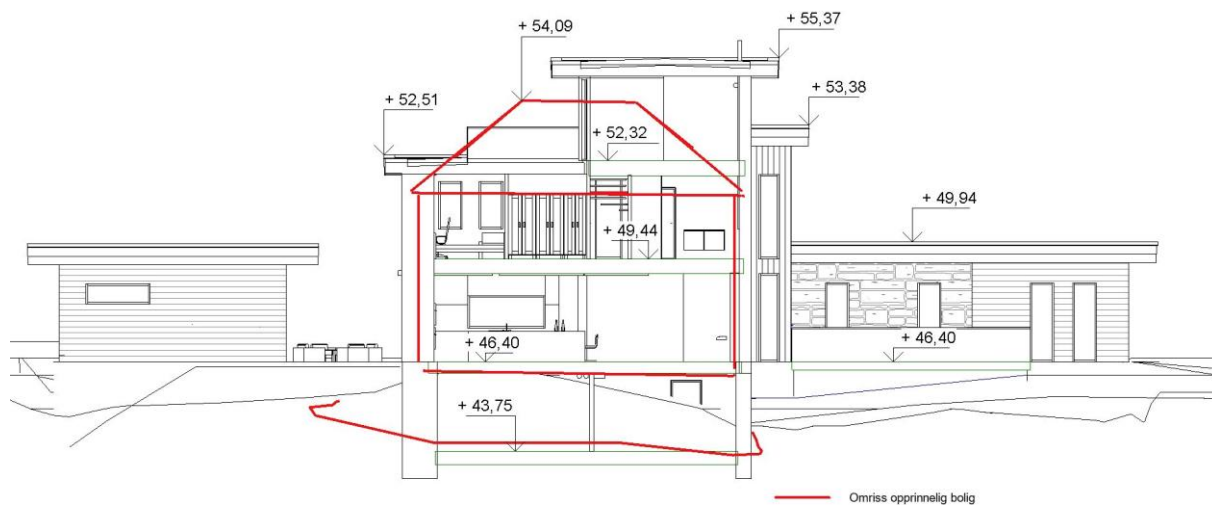
Etter pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Norconsult legger til grunn at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir tilsidesatt ved søknaden, og vi kan ikke se at hensynene bak gjeldende plangrunnlag blir vesentlig tilsidesatt ved at det tillates å gjøre disse tilpasninger i forhold til den gjeldende kommuneplanen.

For å kunna ivareta det nye bygget sine arkitektoniske kvalitetar, eit avtrykk på hovuddelen omlag som eksisterande hus, og gjennom dette kunna ivareta dei kvalitetar som ligg i hagen og utomhusanlegget i dag, søker ein om dispensasjon frå maksimalhøgda (8m gesimshøgde / 9m mønehøgde) til einebustader gitt i kommuneplanen.

Ein ber om løyve til at den høgaste delen av bygget kan ha ei gesimshøgde/mønehøgde 9,7 m over gjennomsnittleg planert terreng. Resten (om lag 65% av grunnflata) av bygget vil variera mellom 4,3m , 6,7m og 7,7m over gjennomsnittleg planert terreng, og soleis ligga godt under krava til maksimal gesimshøgde.



Figur 7: Nytt hus sett frå nordaust.



Figur 8: Snitt gjennom nytt hus, med omriss av det gamle vist som raud linje.

Tabell 1: Utrekning av høgd frå høgste gesims til gjennomsnittleg terreng, ut frå metode i rettleiar.

vegg	kote topp	kote terreng	høgd	bredd	m2	
vest	55,37	45,85	9,52	4,05	38,556	
	55,37	45,85	9,52	3,4	32,368	
	55,37	45,85	9,52	0,6	5,712	
	55,37	46,25	9,12	1,95	17,784	
	55,37	46,25	9,12	2,23	20,3376	
	55,37	46,25	9,12	4,82	43,9584	
	55,37	43,85	11,52	0,8	9,216	
			0		0	
sør	55,37	43,85	11,52	4,34	49,9968	
	55,37	43,85	11,52	5,37	61,8624	
	55,37	46,4	8,97	5,32	47,7204	
	55,37	45	10,37	1,18	12,2366	
	55,37	46,4	8,97	0,87	7,8039	
	55,37	46,25	9,12	4,64	42,3168	
øst	55,37	46,25	9,12	3,44	31,3728	
	55,37	46,15	9,22	4,3	39,646	
	55,37	46,4	8,97	3,04	27,2688	
	55,37	44,5	10,87	7	76,09	
nord	55,37	46,25	9,12	3,8	34,656	
	55,37	46,25	9,12	9,49	86,5488	
	55,37	46,25	9,12	1	9,12	
	55,37	46,25	9,12	2,42	22,0704	
	55,37	46,25	9,12	5,21	47,5152	
sum				79,27	764,157	
gjennomsnitt					9,63993	

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Waldemar Solheim
sign