

Meland Kommune

Att.
Havneveien 41A
postboks 79
5906 Frekhaug

Vår ref.: Rune Kristoffersen

Deres ref.: g/bnr 23/3

Dato: 2. september 2015

Rev: 03.november 2015

(revisjon er skrevet i rød skrift)

Følgeskriv til søknad om dispensasjon Tiltak i form av rivning og oppføring av Bolig g/bnr 23/3

Forord:

Vi planlegger rivning av opprinnelig våningshus og oppføring av ny bolig på «Vikane Gard» g/bnr 23/3 Meland Kommune Løypetona 19. 5918 Frekhaug.



Hjemmelshaver ønsker å gi etterkommere muligheten til å bosette seg på familiegården. Tilstanden på Opprinnelig våningshus tilsier at dette ikke lar seg gjøre uten rivning og oppføring av nytt bolig hus.



Eksisterende bygning har skader i form av **råte og mit** angrep. Bygning er ikke tilkoblet vann og kloakk. Bygningens tilstand møter ikke dagens krav til leve standard. Takhøyde, romstørrelser, lysareal, trappe skredde, Energi, tilgjengelighet, inneklima osv...

Noe annet en rivning er ikke alternativ da dette vil bruke mye ressurser og boligen vil aldri imøtekomme dagens forskrifter og bo vilkår.

Planen er at nåværende hjemmelshaver av eiendommen vil stå som tiltakshaver og det vil ikke søkes om fradeling. Dette for å imøtekomme prinsippet med å ivareta gården slik som den fremstår i dag.

Villanger & Sønner AS

Kvassnesvegen 45 - 5914 Isdalstø - Tlf 56 357970

Foretaksregisteret 925 580 376

- rune.kristoffersen@villanger.no -

Historie:

Våningshuset på gården 23/3 er oppført i 1848 og påbygget flere ganger. Huset har vært bebodd av Malin Frekhaug Torvik sin slekt i alle år frem til 1962. Da ble det fraflyttet av Malin sin farmor og farfar, det ble bygget nytt hus på fraskilt tomt, på grunn av at huset uegnet å bo i, etter den tids standard. Våningshuset har etter denne tid vært benyttet som sommerbolig for slekten, frem til 1992. Huset har stått ubrukt etter denne dato.

Plan for ny bolig:

Vi har vært i dialog med Byggesak gjennom forhåndskonferanse den 20.01.15 og seinere dialog pr telefon og epost.

Vi har i planlegging av ny bolig tatt hensyn til størrelse bygningsform og omsyn til Grøntstruktur regulert gjennom Kommuneplanens areal del.

Parallelt med disse omsyn har vi også måtte ta planlegge boligen ihht dagens forskrifter, terreng på eiendommen hvor boligen skal plasseres samt størrelsen på Familien som skal flytte inn i denne boligen og deres plass behov.

Boligen er planlagt over 3 plan med kjeller for skrå tomt. Dette valget er gjort i samarbeid med Entreprenør og Ingeniør for plassering i terreng. Alternativt kunne vi planlagt for flat tomt. Da ville det blitt store terrenginngrep og det ville ikke vært heldig ihht omsyn til eksisterende landskap.

Bygningsformen er planlagt med loft og saltak for å imøtekomme en tradisjonell bygning skikk.

Illustrasjon sett fra sør/vest



Illustrasjon sett fra nor/øst



Illustrasjon i terreng sett fra sør/øst



Illustrasjon i terren sett fra Nord/Øst



Villanger & Sønner AS

Kvassnesvegen 45 - 5914 Isdalstø - Tlf 56 357970

Foretaksregisteret 925 580 376

- rune.kristoffersen@villanger.no -

Søknad om Dispensasjon.

Vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1. PBL § 1-8
 - Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
 - <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>
2. Arealdelen av Kommuneplan § 3.1
 - Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-Område), pbl § 11-7 nr.5

1. Bestemmelsen sier følgende:

SITAT:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra bestemmelse:

Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen for å holde på samme plassering av planlagt bolig. Dette vil da bli minst mulig terreng inngrep samt å holde mest mulig på original inntrykk av gårds landskapet.

Vi mener at en dispensasjon fra denne bestemmelsen ikke vil medføre til negativ virkning for formålet i bestemmelsene. Dette fordi:

- Landskapet vil beholde mer eller mindre samme utseende
- Natur og miljøkultur er ivaretatt med plassering og byggeskikk
- Friluftsliv blir ikke forandret da ny bygning skal plasseres på ca samme område
- Andre allmenne interesser som tilkomst til sjø og fiske vil ikke på noe måte være en hindring



2. Bestemmelsen sier følgende:

Sitat:

Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. Pbl § 11-7 nr. 5, a).

Sitat slutt.

Videre i § 3.1.1 står det beskrevet at nye landbruksbygg inklusive våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarlig plasserast i tilknytning til eksisterende gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterende tun.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Vi søker om disp fra hundremetersbelte nettopp for å beholde samme plassering av boligen. På denne måten vil gården framstå mest mulig som original. Vi mener at vi her har tatt omsyn til eksisterende gardstun og omkringliggende gårdsbygninger.

Vedrørende formålet som gjelder landbruk, natur og friluftsområde, så er det pr i dag ingen drift på gården. Dette er vel i seg selv ikke sagt at det i framtiden ikke kan gjenoppta driften. Men da vil en nyere bolig med god standard være en stor fordel for driften. Eksisterende våningshus er ikke forsvarlig og bosette seg i og har betydelige mangler for å imøtekomme dagens standard og krav.

Fordelene ved å gi dispensasjon er de samme som søknad om disp fra pbl § 1-8:

- Landskapet vil beholde mer eller mindre samme utseende
- Natur og miljøkultur er ivaretatt med plassering og byggeskikk
- Friluftsliv blir ikke forandret da ny bygning skal plasseres på ca samme område
- Andre allmenne interesser som tilkomst til sjø og fiske vil ikke på noe måte være en hindring

Vi håper på positive vedtak i denne saken

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen
rune.kristoffersen@villanger.no