

## Meland kommune

Avdeling for plan, utbygging og kommunalteknikk

Rådhuset

5918 Frekhaug

### **Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av generasjonsbolig / kårhus på gnr 24 bnr 7 i Meland,**

Viser til forhåndskonferanse den 11.01.2017 der vi presenterte planene for bygging av generasjonsbolig / kårhus på vår landbrukseiendom gnr 24 bnr 7 i Meland.

#### **Bakgrunn**

Gnr 24, bnr 7 er en landbrukseiendom som har vært i familien i flere generasjoner. Slik ønsker vi også at det skal være i fortsettelsen, selv om det vesentlige av bruket er regulert til andre formål eller utskilt fra bruket (Meland aktiv, Fosseskarvegen, parkeringsplass for Sagstad skule, deler av Frekhaug senter, Torvvegen og noe spredt bebyggelse).

Undertegnede med ektefelle sitter i uskiftet bo og nærmer oss pensjonsalder. Vi er så heldige at vår datter og svigersønn ønsker å overta eksisterende våningshus og det som er igjen av gården. De ønsker å drive hagebruk og vedlikeholde eiendommen slik det er gjort til i dag, i nær samarbeid med aktiv bonde som disponerer grasmarken. Min kone og jeg ønsker fortsatt å bo på bruket og bidra med vedlikehold og drift så lenge vi kan. Vi har lyst til å videreføre tradisjonene på gården, der bl. a. den eldre generasjon har fått bo livet ut.

#### **Eiendommens størrelse**

Eiendommen er i dag på ca 70 da + fellesområder for hovedbrukene på gnr 24, Langeland. Dyrket mark er på ca 15 da og utmarken ca 55 da.

30 mål av utmarken er nylig avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Disse arealene er p.t. under regulering og vil bli utskilt fra bruket.

Etter regulering og fradeling vil det gjenstå ca 25 da av utmarken og eiendommen totalt vil være på ca 40 da.

#### **Pågående planarbeid**

Foruten reguleringsplanen nevnt ovenfor, som er under utarbeidelse av ABO arkitekter, har Statens vegvesen opplyst at de vil sette i gang reguleringsarbeid for gang og sykkelsti langs fylkesveien fra Frekhaug senter til Sagstad skule. Deler av fylkesvegen grenser til vår eiendom.

#### **Eksisterende våningshus og det nye kårhusets plassering**

Eksisterende våningshus er i dag plassert i et ca 4 da stort *hjørne* av eiendommen; *innebygget og avgrenset fra gården* av boligfeltet Torvvegen i nord-nordøst, en stor eneboligeiendom i øst-sørøst,

to eneboligeiendommer i sør-sørvest og en privat tilførselsvei (for flere boligeiendommer) i vest-nordvest.

Våningshuset har dermed en **tydelig avgrensing** fra resten gården og driften av denne.

Dette avgrensende arealet er **uegnet til tradisjonelt landbruk pga plassering og størrelse**. Arealet er i dag opparbeidet og som hageanlegg.

Kårhuset er tenkt plassert på sørøstsiden av våningshusets i ca 8 meters avstand fra dette, og ca 10-12 m avstand til grense for naboeiendom (enebolig). Kårhuset er plassert helt i sørøstgrensen av eiendommen. Plasseringen er valgt for å **unngå å legge beslag på arealer** som i dag benyttes til hage /park og som i en eventuell nødsituasjon kan omgjøres til et produktivt mindre hagebruk.

Plasseringen er også optimal i forhold til **utsikts- og brukskvalitetene** til eksisterende våningshus med tilhørende uteområdet/hage.

Kårhuset er tenkt bygget som en **selvstendig boenhet** med ca 8 m avstand til eksisterende våningshus, sammenbundet med dette gjennom en felles vinterhage/drivhus.

Se vedlagte situasjonsplan utarbeidet av arkitekt.

Arkitektene Lund og Låstad i Bergen vil være ansvarlige søker for oppføring boligen.

### **Generasjonsboligen/ kårhusets størrelse**

Under forhåndskonferansen ble det påpekt at den nye boligen (kårhuset), sammen med eksisterende våningshus, vil bli større enn 400 m<sup>2</sup> og er dermed i konflikt med kommunens bestemmelser om hvor stor en bolig kan være.

Søker vil her presisere at både våningshuset og det nye kårhuset begge er selvstendige boliger, selv om de har samme bruksnummer som gården. Vinterhagen, som er tenkt å binde sammen våningshus og kårhus, er det eneste som kan bidra til at dette blir sett på som én bolig. En løsning kan da være å unngå å bygge denne forbindelsen, men det vil redusere en viktig sosial kvalitet ved begge boligene.

Sekundert søkes dispensasjon fra bestemmelsene i KPA kap. 1.6.14 om maks 400 m<sup>2</sup> samlet størrelse på bolig, garasje og uthus, da både våningshus og kårhus reelt sett må ses på som separate boliger.

### **Infrastruktur**

#### **Vei**

Kårhuset vil benytte samme private tilførselsvei som våningshuset. Denne veien ligger i dalsøkket på baksiden av våningshuset langs nordøstgrensen mot boligfeltet Torvvegen. Her er det opparbeidet god plass til parkering, og det er god avstand til eksisterende våningshus. Det blir således ingen konflikt mellom tilkomsten til hverken våningshuset eller landbrukseiendommen om man legger tilkomstveien til kårhuset her.

Dersom Statens Vegvesen (SVV) må godkjenne utvidet bruk av privat utkjørsel til fylkesvegen, kan vi opplyse at utkjørselen til fylkesvegen tidligere er opparbeidet i hht Vegvesenets gjeldende krav.

*Om nødvendig blir det søkt SVV om utvidet bruk av eksisterende utkjørsel til fylkesvegen når denne søknaden er besvart og godkjent.*

Gården er pr definisjon ikke et aktivt bruk pga størrelsen, men er veldrevet i samarbeid mellom eier og aktiv nabobonde.

2) Boligens samlede størrelse. I vårt tilfelle er det snakk om å bygge et kårhus tett opp til et eksisterende våningshus. I forhold til bestemmelsen i KPA må boligene ses på som separate boliger.

### **C) Fordeler ved at dispensasjon gis**

Fordelene er åpenbare med tanke på drift og vedlikehold av bruket, der flere generasjoner kan dele på oppgavene, lære av hverandre og være tradisjonsbærere. De overveiende fordelene er imidlertid av sosial- /trivselsmessig art, der generasjonene kan bo nært hverandre. Her kan man delta i barnepass og ha tett sosialt samvær i gode så vel som vanskelige tider. For samfunnet kan det bety betydelige sparte utgifter til sykefravær (familiær avlasting) og det å kunne ha familien tett rundt seg i alle livets faser.

### **C) Ulemper ved at dispensasjon gis**

Søker har ikke maktet å identifisere, eller fått opplyst, noen argumenter mot at dispensasjon bør kunne gis.

### **D) Er det overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?**

I Plan og Bygningsloven §19 heter det at «*dispensasjon kan gis dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*».

Som vi har redegjort foran har vi ikke funnet argumenter for at det er noen *ulempes* med å gi dispensasjon. *Fordelene* er det redegjort grundig for og er dermed *klart i overvekt*.

Langeland 22/3-2017



Frank Rune Dale

Hjemmelshaver Gnr 24, BR 7

## VA

Kommunalt VA anlegg med god kapasitet går i dag gjennom eiendommen og like forbi planlagt plassering av den nye boligen. Kårhuset vi koble seg på eksisterende private VA-anlegg som går fra våningshuset og frem til det kommunale VA anlegget.

## Elektrisitet, tele og fiber

Her kan man velge ulike løsninger. Nærmeste koblingspunkt er jordkabler ved eksisterende våningshus eller graving av grøft frem til nærmeste koblingsskap/stolpe.

## Søknad om dispensasjon

1. Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) der de omsøkte arealer i dag er vist som LNF område
2. Det søkes eventuelt dispensasjon fra KPA punkt 1.6.14 om maks samlet størrelse på 400 m<sup>2</sup>

## A) Hensynet bak bestemmelsene

- 1) LNF-bestemmelsene. Hensynet bak bestemmelsene er å sikre landbruks, natur og friluftsinnteresser.
- 2) Boligens samlede størrelse. Hensynet bak bestemmelsen er å hindre store boliger. Begrunnelsen er noe uklar, men søker antar at plankravet trolig har sin årsak i at man ønsker å utnytte tomtearealer så optimalt som mulig (fortetting). Store boliger gir dårligere utnyttelse av felles infrastruktur.

## B) Tilsidesettes hensynet ved at dispensasjon gis. Hvorfor / hvorfor ikke?

- 1) LNF-bestemmelsene. Slik vi har forklart ovenfor er arealet en del av et hageanlegg og ligger slik til at det ikke på noen måte er til hinder eller ulempe for landbruket eller driften av gården, ei heller tilkomst til driftsbygning og våningshus. Arealet er ikke egnet til landbruksformål pga. beliggenheten i forhold til annen bebyggelse. Arealet har ingen interesse som offentlig natur- og friluftsområde.

Under forhåndskonferansen ble det vist til Skog og Landbruket sitt gårdskart AR5m, der plassering av ny bebyggelse, som angitt vedlagte situasjonskart, ikke vil kreve behandling etter jordloven § 9 eller 12.

Etter søkers mening er det ikke kommet frem noen landbruks - eller friluftsfaglige argumenter mot å kunne innvilge dispensasjon fra KPA, der arealet i dag er avsatt til LNF område.

Det er snakk om å benytte et allerede innbygget hageareal ved våningshuset og må ses på som en fortetning, noe kommunen tidligere har oppmuntret til i dette området.

Det er tatt særlige forholdsregler ved plasseringen for å unngå å benytte hagearealer som i fremtiden kan gjøres om til produktivt hagebruk.

Arealet til den nye kårboligen blir ikke fradelte hovedbruket.