

Bergen 09.02.2017

**Meland Kommune
Byggesak
Postboks 79
5906 Frekhaug**

Dispensasjonssøknad for Solhaug enebolig iht. PBL § 19-1

Gnr 18/bnr 12, Sagstadvegen 127, 5918 Frekhaug, Meland Kommune

Det søkes dispensasjon fra gjeldende plan Kommuneplanens arealdel:

Plan ID125620100003, Kommuneplanens arealdel for Meland 2015-2026

1. Oppføring av enebolig i LNFR-område
2. 1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt

1. Oppføring av Enebolig i LNFR område

Tiltakshaver, Erik Knag Johannesen, ervervet eiendommen i 2010. I 2014 flyttet Kristine Oline B. Larsen inn. De har nå to barn, født 2014 og 2017.

Eksisterende situasjon

Bygningen som i dag står på tomten er trolig oppført rundt 1930. For småbarnsfamilien er boligen for liten og uegnet. Samlet BRA er på om lag 70m². Planløsningen fungerer dårlig sammenlignet med moderne hus. Boligen har kun ett egnet soverom. Det er flere steder utilfredsstillende takhøyde. Videre er det flere problemer med fukt i kjeller pga. dårlige grunnforhold under kjellergulv og rundt grunnmur.

Familien ønsker å bli boende på eiendommen. Slik vi ser det finnes det to alternative løsninger for å sikre familien en tilfredsstillende bosituasjon:

1. påbygg/ombygging av eksisterende bolighus
2. nybygg

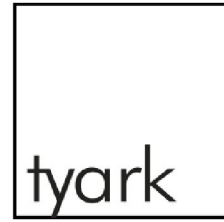
Grunnet konstruksjonsmessige utfordringer og vanskelige grunnforhold er det begrensninger knyttet til en evt. utvidelse av det eksisterende huset.

Det er flere argumenter for å beholde det eksisterende huset slik det fremstår i dag. Tiltakshaver har investert betydelige summer i oppgradering av bygningen. Videre er huset SEFRAK-registrert og gir et typisk uttrykk for byggestilen fra den gang det ble oppført. Det er derfor gode grunner til at andre løsninger en rivning må kunne aksepteres for det gamle huset.

Kolbjørn Haug

**TYSSELAND
ARKITEKTUR AS**

tyark.no
[a] Valkendorfsгатen 9
5012 Bergen
[t] 40 19 91 40
[m] kolbjorn@tyark.no



Bergen 09.02.2017

Eiendommen har ikke vært drevet siden 1990-tallet. Det har vært sporadisk beite på deler av markene fra forpaktere. Fra deres side er det ikke blitt slått eller kultivert på lang tid. Markene er i dag overgrodd av ugress som lyssiv, tistel, einer og små buskvekster.

Det har ikke lyktes eier å finne noen som er interessert i å leie markene. Store deler av markene er svært kupert og det er vanskelig å drive mekanisert drift. Jordsmonnet er for øvrig langt skinnere enn det landbrukskartet gir indikasjon om, og arealberegningen «fulldyrka jord» samsvarer derfor ikke med dagens situasjon.

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Nytt bolighus som søkes oppført, er planlagt å ligge i det sørvestlige hjørnet av hovedteigen til gbnr. 18/12. Bygningen vil således fremstå som en forlengelse av bebyggelsen på naboeiendommene gbnr. 18/14, 85 og 86. Plasseringen sikrer også at det eksisterende tunet fremstår mest mulig intakt.

Tegning A10-03 viser nytt bolighus plassert på eiendommen. Her går det frem at det valgte området er av markslagstype innmarksbeite (NIBIO). Tiltaket kommer således ikke i konflikt med områder definert som fulldyrket- eller overflatedyrket jord.

Eiendommen har per dags dato status som LNFR-område i kommuneplanen. I utkast til nåværende kommuneplan var det aktuelle området foreslått til spredt bebyggelse uten krav til reguleringsplan. Fylkesmannen i Hordaland krevde at dette ble omgjort, med begrunnelse om at området er sentrumsnært og at det bør kreves reguleringsplan ved utbygging.

Det søkes om oppføring av nytt bolighus. Som et *vilkår* foreslår vi at det skal søkes om bruksendring av nåværende bolighus til anneks/uthus samtidig ved søknad om ferdigattest for nybygg.

Konklusjon

Vi mener vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-1 er oppfylt da tiltaket ikke er i konflikt med hensyn til landbruksinteresser eller hensyn til miljø, helse og sikkerhet. Det er ikke kjent at det foreligger planer for den aktuelle eiendommen, og tomten har aldri vært nærmere regulert i plan. Fordelene ved å dispensere vil være at det SEFRAK-registrerte bolighuset ikke må rives eller gjennomgå en betydelig ombygging for å skaffe familien en tilfredsstillende bolig på eiendommen. Dette er av stor betydning for familiens økonomi, og en god samfunnsmessig løsning. Vi finner derfor at fordelene her overgår ulempene ved å gi dispensasjon.

Kolbjørn Haug

**TYSSELAND
ARKITEKTUR AS**

tyark.no
[a] Valkendorfs-gaten 9
5012 Bergen
[t] 40 19 91 40
[m] kolbjorn@tyark.no



Bergen 09.02.2017

2. Planføresegner for Meland Kommune - 1.6.14 Tilhøve mellom bustenad og tomt

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

Eksisterende

Slik eiendommen fremstår i dag utgjør eksisterende bygninger totalt om lag 184m² BRA (bolighus 70m² og låve 100m² og bod 14m²).

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Ny bolig med garasje utgjør til sammen 405m² BRA. Dette vil gi et samlet bebyggd areal (BRA) på eiendommen på totalt 589m².

Arealet til den eksisterende boligen er knapt for en familie på 4. Det er et uttrykt ønske for tiltakshaver å bevare eksisterende bolighus i den form det fremstår i dag. En løsning der det bygges ny bolig samtidig som eksisterende bolig blir bruksendret vil være positivt på flere måter. Den eldre boligen blir ivaretatt sammen med resten av det eksisterende tunet og familien får en fullverdig moderne bolig slik at eiendommen forblir bebodd.

Vi har søkt å plassere den omsøkte eneboligen på tomten slik at den ikke legger bånd på dyrkbar jord. Plasseringen bidrar til at boligen blir en fortsettelse av boligbebyggelsen på gbnr. 18/14,85 og 86.

Konklusjon

Slik vi ser det er det gode argumenter for å dispensere iht. pbl §19-1 for overskridelse av samlet bruksareal (BRA) på eiendommen. Det er, slik vi ser det, samfunnmessig fornuftig å bevare eksisterende bygningsmasse så langt det lar seg gjøre. I dette tilfellet har det en landbrukshistorisk verdi sammen med at en sikrer videre bosetning på eiendommen.

Vi mener tiltaket ikke tilsidesetter planens bestemmelser i vesentlig grad og at fordelene overgår ulempene ved å gi dispensasjon.

Andre myndigheter

Det er søkt dispensasjon fra vegloven; avstand midten fylkesveg. Det er her presisert at det vil søkes bruksendring på eksisterende bolig slik at bruken på veg vil være uendret.

Bokvaliteter-arkitektonisk uttrykk

Tomten er godt egnet for boligformål, sentralt og fritt beliggende på Frekhaug. Eiendommen innehar gode lys og utsiktsforhold. Den omsøkte boligen er en romslig enebolig på ett plan med direkte adkomst fra terreng. Dette gir et lavmælt men tydelig arkitektonisk uttrykk. Arkitekturen henter inspirasjon fra moderne bungalowstil – en lavbyggende bolig på ett plan. Det er lagt vekt på bruk av materialer av høy kvalitet og gjennomførte detaljløsninger.

Kolbjørn Haug

**TYSSELAND
ARKITEKTUR AS**

tyark.no
[a] Valkendorfs-gaten 9
5012 Bergen
[t] 40 19 91 40
[m] kolbjorn@tyark.no



Bergen 09.02.2017

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig som det vil bli søkt om bruksendring på ved søknad om ferdigattest på nybygg. Den nye boligen blir slik sikret adkomst med eksisterende avkjørsel fra Fylkesvei 244 – Sagstadvegen.

Tiltaket forholder seg til PBL 29-4:

Bebyggelsen og alle søknadspliktige tiltak holder en avstand på 4 meter til nabogrense.

Tiltaket er et lavere bygg på 1 etasje og har en byggehøyde på under 8 meter i forhold til planert terreng og gjennomsnittlig terreng.

Nabovarsel

I nabovarsel er det i tråd med pbl §19-1 opplyst om at tiltaket søker dispensasjon fra bestemmelser i Arealplan samt fra Vegloven. Dispensasjonene var ikke vedlagt nabovarsel da vi ser at de ikke berører naboenes interesser; fra lovteksten: *Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser.*

Tiltakshaver har en god dialog med sine naboer vedrørende det omsøkte tiltaket. Det er ikke mottatt noen kommentarer/innsigelser fra naboene.

Statens Vegvesen har kommentert nabovarsel, vedlagt søknad. Viser for øvrig til punkt over – *andre myndigheter.*

Kolbjørn Haug

**TYSSELAND
ARKITEKTUR AS**

tyark.no
[a] Valkendorfsгатen 9
5012 Bergen
[t] 40 19 91 40
[m] kolbjorn@tyark.no