

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
37	50			Ådlandsvegen 943

Tiltakshaver

Navn	Adresse
Helge Raum	Petedalsheia 156, 5254 Sandsli

X	Kommune planens bestemmelser	Reguleringsplan med bestemmelser	Plan- og bygningsloven
	Teknisk Forskrift	Vegloven	

Beskrivelse av tiltaket

Bygging av fritidsbolig

Hva søkes det dispensasjon fra (Bestemmelse/forskrift)

KPA Planforesenger § 1.6.14
Meland Kommune Kommuneplan 2015-2026

Begrunnelse for søknaden

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL MELAND KOMMUNE 24.06.2019

Tiltakshaver søker å bygge fritidsbolig på eksisterende ferdig grunnmur som var bygget i forbindelse med tidligere godkjente søknad med arkivnr. 051704. I forbindelse med KPA Meland kommunes planføresegner § 1.6.14 søkes det om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for BRA. Man vil her gjøre oppmerksom på tidligere historikk i saken. Det var omsøkt og godkjent hytte i denne størrelsesorden på tomten tidligere i 2004/ 17.10.2005, men eier klarte ikke å fullføre selve hytten innen tidsfristen i forrige godkjenning pga sykdom selv og bortfall av sin far og entreprenør svigerfar i samme tidsrommet..

Kun 1. etg som vil brukes til rom for varig opphold. Kjeller er beregnet til bruk av Bio-tanker i forbindelse med avløp for sortvann fra Jet's Vakuumtoalett. + 8x1000L Tanker for ferskvann med pumpe og varmtvannstank. Samt til oppbevaring av gjenstander for bruk til båtliv etc.. Når man ser bort fra kjelleretasjen som er 3/4 under bakkeplan, vil ikke størrelsen på 1. etasje skille seg fra andre boliger i nærområdet. Fordelen med denne kjellerløsningen er at det blir mindre terrenginngrep for tekniske installasjoner.

Terrengarbeid i forbindelse med grunnarbeid og tilrettelegging av utearealer for fritidsboligen blir gjennomført med tilhørende murer med tilbakefylling av stein og jordmasser.

Tiltakshaver er veldig opptatt av estetisk utforming, plantevalg og mørke naturfarger for at fritidsboligen og tomt skal innlemmes i nærområdet på en diskret måte.

Tiltaket medfører ikke at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som det foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for at dispensasjonen bør gis.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Dispensasjonssøknad til 1256 – 37/50 Meland Kommune 24.06.2019.

Søknad om fullføring av oppføring av hytte på allerede støpt kjellergrunnmur BRA 95,2m2 i full etasjehøyde fra forrige godkjent byggesøknad av 17.10.2005.

Tilkomst til hyttens inngangsdør via betongrampe opp til betong arbeidsplattform/ terrasse.

Det er søkt og gitt dispensasjon og tillatt fradeling av tomt 37/50 i NLF område 26.01.2004.

Journalp.ID 2004001087. ArkivsakID 2003002028. Arkiv nr. 051704.

Vi søker herved om dispensasjon for byggeløyve i NLF område til oppføring av hytte på tomt 1256-37/50.

BYA 108,0m2 med BRA 90,8m2 + kjeller BRA 95,2m2.

Angående ny byggesøknad 2019, framkommer det muntlig fra Meland kommunes byggesakskontor at det i kommuneplan av 2016 er satt en ny begrensing av boareal/ bruksareal for hytter. Dette er for oss overraskende ukjent.

Vi mener kravene i pbl § 19 -1 tom § 19 - 4 i lovens forstand er oppfylt i neste avsnitt:

Fordelene ved opprettholdelse av søknaden av 26.01.2004:

1. Vi mottok en veldig sterk anbefaling fra Meland Byggesakskontor i 2004, om at hytten som ble søkt om, blir bygget som et lite hus med full takhøyde i kjeller og hytten i reisverk. – Dette pga kommunen fikk inn mange andre søknader fra arvinger/ kjøpere av eldre hytter som fikk avslag på søknader om endring av hytten sin til hus pga manglende takhøyde - ble vi da fortalt fra byggesakskontoret.
2. Hyttegrunnmuren var ferdig støpt 2010 innen forlenget byggefrist med godkjent byggesøknad av 17.10.2005 med innvendig takhøyde på 2.5m.
3. Frittliggende og inntilliggende arb.plattformen/ terrassen på ca 71,2m2 betongdekke i en etg høyde mot hyttegrunnmuren er tilpasset hyttegrunnmurens topp høyde ved å være ca 6cm lavere enn topp hyttegrunnmur.
4. Inntilliggende hagemur er tilpasset hyttegrunnmurens topp høyde.
5. I den nye hyttesøknaden er mønet/ takhøyden endret fra 30gr ned til 22.5gr. Hele hytteprosjektet er lagt inn i en lang og høy fjellskråning og er estetisk tilrettelagt etter terrenget. ¾ av all betong er under bakkenivå. Det meste er kun synlig fra fly.

Rampen 10,5m2, opp til tilhørende arb.plattformen/ terrassen til hyttens inngangsdør erstatter trapper, og arb.plattformen/ terrassen er da lett tilgjengelig med tanke på min mor (83år) og svigermor (85år) med rullator og oss selv i lignende situasjon på våre gamle dager samt med trillebår etc.

Ulempene ved avslag på nye byggesøknad av 2019:

1. Endring/ kutte ned høyden på kjeller betong grunnmuren med vinduer, for å imøtekomme nye KPA planføresegner pbl § 1.6.14 medfører et meget omfattende og urimelig krav mot oss, ettersom samme søknaden var godkjent 17.10.2005, og vil medføre et økonomisk tap for oss i størrelsesorden 1Mill og total økonomisk ruin for vår små familie + ringvirkningene i punktene : 2, 3, 4, 5 :
2. Inntilliggende arb.plattformen/ terrassen på 71,2m2 betongdekke i en etg (2.5m) høyde mot hyttegrunnmuren er ca 6cm lavere enn topp hyttegrunnmur og passer dermed ikke i høyde mot en nedkappet grunnmur lenger da og må rives i sin helhet.
3. Deler av inntilliggende hagemur mot hyttegrunnmuren er tilpasset hyttegrunnmurens topp høyde må også rives.
4. Rampen 10,5m2, opp til tilhørende arb.plattformen/ terrassen er i stedet for trapper og må også rives og erstattes med trapper, og blir da ubrukelig for min mor/ svigermor og senere oss selv på våre gamle dager.
5. Nåværende inntilliggende steinmasser mot fjell/ grunnmurer må også graves opp igjen for å tilpasses lavere grunnmurer.
6. Endringene i Meland kommunes KPA planføresegner pbl § 1.6.14 er veldig destruktivt i vårt tilfelle og går løs på helsen vår.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Hytten blir oppført i 2 etasje høyder og i 120graders vinkel. Kjelleren i betong og selve hytten i treverk. Kun hytten i treverk skal brukes som bodel og er tegnet med 30cm isolerte vegger. Grunnmur for kjeller støpes i 20cm tykkelse. Kjellergulv med grovstøp, isolasjon og finstøp.

Kjeller skal brukes til Svartvanns Bio-tank, ferskvannstanker med vannpumpe m/trykktank og varmtvannstank. Og oppbevaring av fiskeredskaper, hageredskaper, verktøy, trillebår, påhengsmotor og hagemøbler om vinteren etc.

Det brukes Odin GVR-2 Gråvanns renseanlegg på alt av gråvann. Se vedlegg.

Svartvann går til Jets Bio tank i kjelleren via Jets Vakumtoalett.

Lufting av Bio tanken føres i 32mm rør ut gjennom veggen og opp under utvendige tak kisten med og fuglefilter på toppen. Se vedlegg.

Jeg henviser til forrige byggesøknad. ArkivsakID 05/1704. Arkiv nr. GBNR-37-50, N-511

SØKNAD OM DISPENSASJON

Søker herved om Dispensasjon for byggeløyve i NLF område til oppføring av Terrasse i 1 etasjehøyde på tomt 1256-37/50 over 50cm under omkringliggende terreng.

Søknad av frittliggende støpt arbeidsplattform/ terrassedekke 71,2m² i én etasjehøyde (2,5m) på betong grunnmur med 1,3m høyde støttmurer mot stigende fjell/ terreng og tilbakefylte steinmasser. Tilkomst via støpt rampe 10,5m² i stedet for trapper.

Alt noen meter lavere enn tilstøtende terreng og ikke til sjanse for noen.

Støttmur på 1.3m mot terrenget blir mot terrenget ca 30cm høyere enn tilbakefylte steinmasser. Disse steinmassene mot støttmuren, stiger naturlig opp til terrengets egen høyde som er fra 0.0m ved støttmuren, til ca 1.5m - 2m høyere enn støttmuren på topp terrasse.

Arbeidsplattform/ terrasse grunnmurens tykkelse 0,18m. Høydemål på 2.5m + støpt toppdekke på 0,20m som da utgjør arbeidsplattform/ terrassen på 69,6m². Dette gjør at det blir lett tilkomst til innegolv i hytten med tanke for rullestolbruker.

Grunnmuren til arbeidsplattformen/ terrassen blir parallelt i 120 graders vinkel med avstand til eksisterende hyttegrunnmur på 0,76m. Arbeidsplattformen/ terrassedekket blir på 1 etasjehøyde.

Rampen opp til arbeidsplattformen/ terrassedekket er 7,3m lang og 1,4m bred med 1,2m gangbredde pga sålekant til rekkverk. Tykkelse på støpedekket til Rampen er 0,20m.

Støttmuren mot terreng vendt mot sør/øst og sør/vest er 0,18m tykkelse og 1,3m topp mur over hele Rampens lengde og arbeidsplattformens/ terrassedekkets to langsider :

Mot sør/øst : 8,2m. Mot sør/vest : 5,9m.

Støttmuren opp imot terreng vendt mot sør/øst, er en fortsettelse opp av grunnmuren til rampen/ arbeidsplattformen/ terrassen.

Det blir også oppført en forstøtningsmur på 2,2m lengde mot sør/øst, som blir sammenhengende med støttmuren, 0,3m ifra nede ved Rampens begynnelse og forankres i borrehull i fjellet.

Støttmuren mot terreng vendt mot sør/vest er en fortsettelse opp av grunnmuren til arbeidsplattformen/ terrassen imot fjellvegg. Denne støttmuren er kortere i lengden (5,9m) mot hyttegrunnmuren enn arbeidsplattformen/ terrassedekket for å gi en åpning til å gå rundt sør/vestveggen til hytten.

Det skal fylles igjen mellom terreng/ fjellvegger og arbeidsplattformens/ terrassens grunnmurer/ støttmurer, samt rundt grunnmur til hytten med steinmasser og danderes på toppen med jord inntil 1m ifra alle murer og 0,3m ned ifra topp støttmur/grunnmur til arbeidsplattformen/ terrassen/ hytten.

Terrenget mot disse to støttmurene er opptil 1,5m og høyere enn toppen av støttmurene . Slik at terrenget blir skrådd naturlig slakt ned mot støttmurenes tilhørende arbeidsplattform/ terrasse.

Rampen og arbeidsplattformen/ terrassen blir hovedgangveien til inngangsdøren til hytten med minst mulig hindringer for hjul.. (trillebår, rullestol, rullator etc) med rekkverk.

Åpningen under arbeidsplattformen/ terrassen blir 2,6m bred og 2,13m høy. Plassen under arbeidsplattformen/ terrassen blir til 1 båthenger og 1 stk 16ft båt.

Jeg har erfart over tid siden 1975 at alt av stål rustet i sjøluft. T.o.m. galvaniserte tilhengere tåler ikke sjøluft over lang tid og er derfor best å få slike verdier under tak.

Rampen/ arbeidsplattformen/ terrassen og tilhørende støttmurer blir omtrent umulig å se annet enn ifra luften pga alt i betong ligger lavt i terrenget og skjult bakom hytten som bygges i 120 graders vinkel.

Alt av betong males mørk grønn og brun.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Søknad av hagemur i 69gr vinkel for å holde på tomtens steinmasser oppå glatt svaberg i ett av tomtens hjørner mot nord og øst. Hagemuren har forskjellige høyder pga tilbakefylling av jord/steinmasser.

Hagemuren støpes ifra hyttegrunnmur nord ved "kjøkkenhalvmånen" mot nord/ øst 0,18m bred og 3,3m lang og 2,35m høyde og skrår ned til 1,5m høyde ved en innvendig forstøtningsmur på 1,3m dybde som også er skrådd ned til 0,9m ved stopp ende.

Hagemuren fortsetter ifra denne forstøtningsmuren i 0,75m høyde videre 5,5m til vinkel endepunkt mot nord/ øst. Hagemuren snur deretter mot sør/ øst i 69 grader og i 12,8m lengde, og forankres i borrehull i fjellet i en liten forstøtningsmur på 0,9m lengde mot nord/ øst 0,3m ifra hagemurens stoppe ende i oppstikkende fjellrygg.

Ifra Hagemurens 69 graders vendepunkt mot nord, og 6,75m mot sør/ øst oppføres en utvendig skrådd forstøtningsmur på ca 1m lengde mot nord/ øst av Hagemuren pga veldig skrått svaberg/ terreng nedover mot tilførselsvei til hytte 1256-37/37.

Ved Hagemurens topp 2,35m høyde, samt inntil hyttegrunnmuren og i 3,3m av murens lengde ved "kjøkkenhalvmånen", skal det tilbakefylles med steinmasser og legges inntil og skrånes naturlig ned ved hagemurens fall. Samme gjelder utenfor totalt 12,8m lengde av hagemuren.

Hagemurens viktige oppgave er å holde på plass utskutte steinmasser etter komprimering, pga at fjellet skråner naturlig bratt nedover og er glatt svaberg under alle massene.

Det som blir synlig av betong males mørkt grønt/brunt.

Jeg er opptatt av at sluttresultatet skal være mest mulig estetisk pent med beplantning og naturfarger rundt utsatte murer. Ingenting skal se ut som en grå flekk på kartet etter ferdig hytte.

Vi mener at tiltaket ikke medfører at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som det foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for at dispensasjonen bør gis.

Sted	Dato	Underskrift
Meland	26.06.2019	<i>Andreas T Waardal</i> m/fullmakt Andreas Waardal