

Byggmester Arne Brandsdal

Lonaleitet 2, 5267 Espeland

Foretaksnr. 955 911 741

Tlf. 900 84 178

TAKST - TILSTAND - UTVIKLING

Plan, utbygging og kommunalteknikk

Meland kommune

Postboks 79

5906 Frekhaug

B 1

Espeland, 25.11. 2019

SØKNAD OM DISPENSASJON*Riplevikvegen 91, gnr 36 bnr39*

I forbindelse med at det skal søkes om rammetillatelse for utvidelse av eksisterende fritidsbolig på ovennevnte eiendom søkes det på vegne av tiltakshaver om dispensasjon vedrørende bestemmelse 1.6.14 i kommuneplanen sin arealdel som omhandler størrelser på bygninger.

1.6.14 har følgende bestemmelse: *Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%. Dersom parkering skjer inne på tomten, skal parkeringsarealet ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.*

Dagens situasjon

Eiendommen er regulert, men ligger i et etablert område med fritidsboliger med varierende standard og størrelse. Areal ca 1165 m². Adkomst via privat veg.

Eksisterende fritidsbolig har en etasje og har et bruksareal på ca 52 m². I tillegg er det flere mindre uthus på eiendommen som til sammen har et bruksareal på ca 38 m².

Fritidsboligen ble etablert tidlig på 60-tallet og tilbygget i 2010. Bygningen har nøktern standard og er innredet med stue, kjøkken, to soverom, bad og gangareal.

Tomten er noe opparbeidet med adkomstveg/parkeringsareal, terrasse på terrenget og noe grønt areal. Forøvrig er tomten hovedsakelig uberørt natur.

BYA er beregnet til 113 m² inkl. parkering. Ugrad: 9,71%.

Ny situasjon

Det søkes om tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbolig. 1. etasje økes til 75 m² BRA. Påbygg og 2. etasje i tilbygget får et areal på ca 97 m² BRA. Bygningens samlede BRA blir da 172 m².

BYA der terrasse/balkong, parkering og tilleggsbygninger er medtatt blir 191m². Beregnet grad av utnytting blir 16,4%. Bygningen blir etter utbygging 52 m² BRA over grensen satt i kommuneplanens arealdel, men samlet BYA ligger godt innfor 20%, som er maks utnytting. Gesims- og mønehøyde godt under tillatt grense.

Byggmester Arne Brandsdal aut. takst- og diplom-eiendomsøkonom NBT SHU i samarbeid med:

- Sivilingeniør
- Arkitekt
- Murmester
- Rørlegger

Postgraduate Certificate in Property Valuation and Management from Sheffield Hallam University

Begrunnelse for gi dispensasjon

Tiltakshaver har stor familie og har derfor behov for mer plass. Fritidsboligen benyttes av fire generasjoner, ofte samlet til hyggelig samvær og rekreasjon. Derfor er det ønske om å utvide bygningen, slik at det blir bedre forhold, både for eierne og besøkende. Arkitekten har prosjektert bygningens størrelse ut fra eksisterende og fremtidig kjent behov ved å utvide bygningen med et påbygg/tilbygg, og på en slik måte at innredningen i eksisterende bygning blir minst mulig berørt.

Bygningskroppen er endret ved at bygningen får en ny etasje og flere adkomstmuligheter og adskilte oppholdsarealer på terrasse, balkong og bakkeplan. Etter vårt syn bør det vektlegges at det er utvidelse av eksisterende bygning og ikke nybygg. Ved nybygg er det betydelig større mulighet for å prosjektere bygningen mer arealeffektiv og derved få til gode løsninger innenfor arealgrensen i kommuneplanen. Ved utvidelse setter eksisterende bygning begrensninger, både teknisk og økonomisk, og for å få tilstrekkelig plass uten å rive hele eller store deler av bygningen har arkitekten prosjektert bygningen med en ny etasje.

Dette bidrar også til at bygningen får en mer ensformet og enkel utforming, og uten at den blir dominerende i terrenget. Vi mener dette bedrer situasjonen på tomten og inngrep i terrenget blir svært begrenset. Vi kan ikke se at det er negative konsekvenser ved å tillate utbygging som omsøkt. Området er kupert med mye uberørt natur og god avstand mellom bygninger.

Etter vårt syn bidrar tiltaket til betydelige fordeler for brukerne av eiendommen, men også for omgivelsene ved at bygningen blir oppgradert og får en enklere form og derved en dempet fremtoning som skaper bedre harmoni. Ved befaring i området kunne vi konstatere at flere bygninger fremstår med areal over 120m² BRA, hvilket kan i seg selv danne grunnlag for dispensasjon. Vi har ikke mottatt merknader fra naboer i forbindelse med nabovarsel. Det vil heller ikke være negative konsekvenser for friluftsliv eller fri ferdsel i området.

Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke tilsesette hensynene bak bestemmelsen, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse. Etter en samlet vurdering anser vi fordelene ved å gi dispensasjon til å være klart større enn ulempene. En gjennomføring av tiltaket vurderes heller ikke å komme i konflikt med allmennhetens interesser.

Dersom noe er uklart eller det er andre forhold ved søknaden som må avklares kan dere gjerne kontakte undertegnede på telefon 900 84 178.

Vennlig hilsen
Byggmester Arne Brandsdal



Arne Brandsdal

Vedlegg: D 1-3, E 1-5