

## Dispensasjonssøknad i forbindelse med søknad om tiltak Marøyvegen 321, Gnr. 423, Bnr. 77.

### Søknad om dispensasjon fra gjeldende føresegner til Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2018 §3.4.2 punkt b

Hjemmelshaver og tiltakshaver er Rune Floksnes og Eli Hundvin.  
Ansvarlig søker: Olafia Zoega, Kaleidoscope Nordic AS

#### Gjeldende planer:



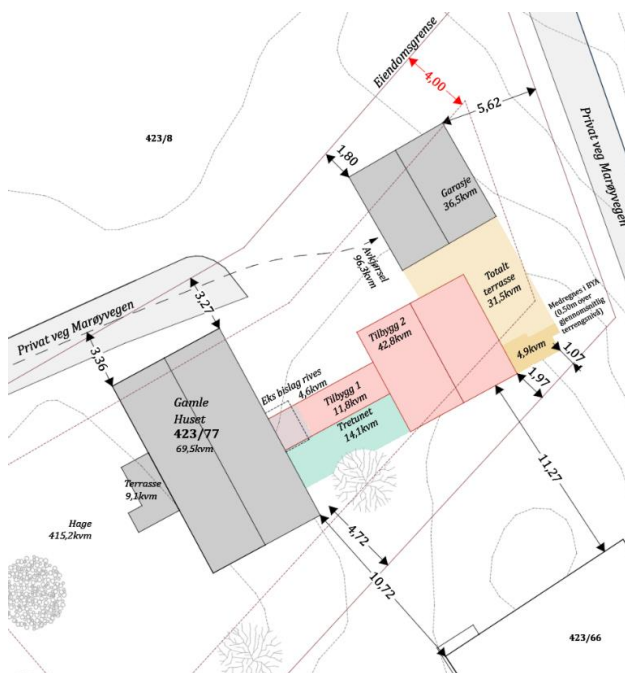
Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019

PlanID: 12602013000200

Formål: 5210 Spreidde bustader

### Dispensasjon fra føresegner til Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 §3.4.2 punkt b

Det søkes om tillatelse til å oppføre et nytt tilbygg knyttet til den eksisterende eneboligen på tomten, med bakgrunn i ønsket om å bruke den nåværende fritidsbolig som helårsbolig. Målet er å få en mer funksjonell og tilgjengelig bolig, uten å gjøre store endringer på det eksisterende huset.



For å oppnå dette, har kunden behov for et mer tilgjengelig kjøkken, stue og et nytt soverom. Det omsøkte tiltaket vil skape en bedre forbindelse mellom garasjen, uteområdene og den eksisterende eneboligen, og det skapes et sammenhengende plan mellom det gamle og det nye bygget. Tiltaket vil bidra til å oppgradere boforholdene, slik at de bedre samsvarer med familiens behov for en mer moderne boligstandard.

Eiendommen er registrert 962,6 m<sup>2</sup>. BYA eksisterende bolig er 83,2kvm, bod 14,5 kvm og uthus 36,5kvm. Tilbygget (T2) har et fotavtrykk på 42,8m<sup>2</sup> BYA og mellombygget (T1) har 11,8 m<sup>2</sup> BYA. Ny utnyttelsesgrad beregnes som 20,122% BYA < 25% BYA (maks utnyttelsesgrad etter KP §3.4.2.)

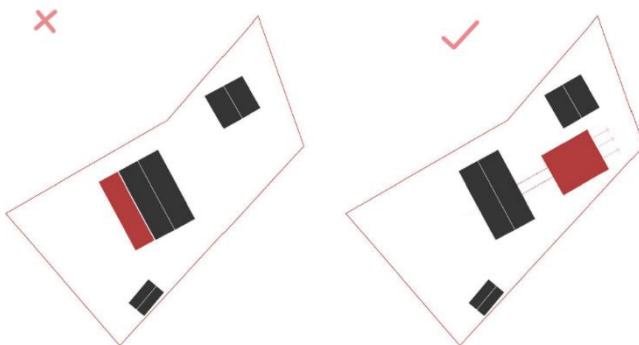
## Begrunnelse:

Tiltaket som det søkes om ligger i regulert område som i utgangspunktet omfattes av det generelle plankravet i KP for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 §3.4.2 punkt b om tiltak i spredt bolig bebyggelse. Dermed søkes det om dispensasjon fra gjeldende KP §3.4.2 punkt b om "b. Tilbygg der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. "

Den eksisterende eneboligen/lemstoven på tomten ble bygget i 1905 og har siden 1986 blitt brukt som fritidshus. Bakgrunnen for tiltaket er å benytte huset som helårsbolig for den eksisterende boligen er av eldre dato og derfor upraktisk innredet i forhold til dagens behov.



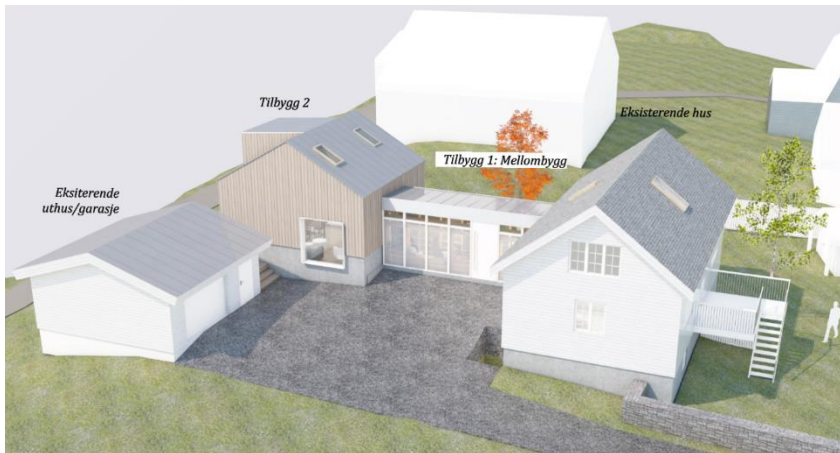
Hensikten med tilbygget (T2) er å øke livskvaliteten for beboerne uten å gjennomføre store endringer i det eksisterende huset som kunne skape en negativ påvirkning i områdets kulturmiljø. Vi mener at den eksisterende eneboligen har vakre estetiske kvaliteter som passer godt i omgivelsene og skaper et helhetlig bygningsmiljø. Tilbygget T2 har 42,8m<sup>2</sup> BYA og 49.5m<sup>2</sup> BRA.



Etter vår vurdering ville det være lite heldig å plassere tilbygget tett inn til huset eller som en utvidelse av det eksisterende huset. Dette hadde medført en alterasjon i de eldre, vakre trefasadene samt en stor påvirkning/brudd i den sammensatte sørvest-fasade (fra fylkesveien).

Vi finner ut fra gamle bygdebøker at det har vært et gammelt tun på eiendommen før i tiden, Marøytunet. Vi ønsket derfor å gjenskape en tunfølelse med flere mindre rom med ulike kvaliteter, og en god kobling mellom bygg og uteområde. En paviljong/ mellombygg (T1) på 9,8 m<sup>2</sup> BRA binder sammen den gamle bygget og det nye tilbygget. Denne arkitektoniske beslutningen medfører en økning i tiltakets BYA og BRA som uten dette mellombygget hadde vært under 50m<sup>2</sup> og innafor KP §3.4.2 punkt b.





Tilbygget T2 er plassert mot NØ av eksisterende bolig og inneholder kjøkken, stue og en hems med soverom, toalett og bod. Dette gir mer plass og økt komfort som kan gjøre det mulig for tiltakshavere å bruke boligen som helårsbolig med et godt og funksjonelt hovedplan.

Det er også lagt vekt på at utforming og materialbruk skal utføres i samspill med boligen for å skape en bedre helhet hvor tilbygget underordner seg eksisterende bolig i høyde og størrelse. Ny utvendig kledning skaper en kontrast til den opprinnelige arkitekturen, med stående trekledning. Tilbyggets vertikalt trekledning vil skape en fin dialog med fasaden på det eksisterende husets tradisjonelle vestlandskledning. Materialvalgene her er gjort med tanke på å harmonere i landskapet med en naturlig fargepalett. Tilbygget har et takopplett mot nord for å få nok høyde på hemsen, men vil være usynlig fra fylkesveien mot vest.

Mellombygget (T1) gir en mer oversiktlig og tilgjengelig tilkomst med god lagringsplass og forbedret flyt mellom garasjen, eksisterende hus, kjøkken/stue og hage/terrasse. Mellombygget har en mer lukket fasade mot sør, med lik hvit, sletttrekledning som henter til kledning på eksisterende hus, men har inndelinger i fasader og overlys i nordfasaden vil være mer åpen og inviterende med store glassfelter i hvittet/ foliert glass. Tomten er både vakker og frodig, men kan til tider oppleves som for eksponert for værforholdene. Det omsøkte tiltaket vil legge til rette for flere skjermete uteplasser av ulik kvalitet og karakter, som vil fremme bruken av tomten gjennom forskjellige årstider og tider på døgnet.

Tiltaket er balansert med tanke på formgrep og materialvalg og størrelsen er godt tilpasset den eldre boligen og området rundt.



Alver Kommune  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 4,  
5906 Frekhaug

Bergen 17.04.2023

Det vurderes som en klar samfunnsmessig fordel at eiendommen oppgraderes for langsiktig bruk og kontinuerlig beboelse, det vil bidra positivt til at det bevaringsverdige kulturmiljøet på Marøyøya vil bli bevart i framtiden. At boligen blir bedre tilpasset dagens krav bidrar også positivt i denne sammenheng.

Vi vurderer det slik at gjennomføring av det omsøkte tiltaket med de forutsetningene som er beskrevet vil oppnå hensiktene i plankravet, og at formålet med bestemmelsen ikke vil bli tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra KP §3.4.2 punkt b.

Ta gjerne kontakt med undertegnede om det skulle være behov for ytterligere avklaringer i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Mvh,  
Ansvarlig søker  
Olafía Zoega  
Kaleidoscope Nordic AS

