

VEDLEGG B-01

UTMARK

v/Gamle 3 Hus AS

Bellgården 1

5003 Bergen

E-post: post@utmark-arkitektur.no

Org nr: 994 377 205

Meland kommune,
Havneveien 41A,
5918 Frekhaug

08.03.2019

Søknad om dispensasjon til å få bygge på LNF-område for eiendom 5/ 83 og 84.

Viser til gjeldende kommuneplan der de utskilte tomtene er angitt som LNF- område. Det søkes herved om dispensasjon til å få bygge på LNF – område.

Saksopplysninger og bakgrunn

Tomtene fradelt i 1960 med formål «byggetuft».

Eiendommene ble i 2009 avsatt til LNF – formål.

Kari Knappskog kjøper eiendommene i 2009 for full tomtepris, kr 800 000,-

På vegne av Kari Knappskog søker Bosunt AS v/ sivilarkitekt Helge Furnes Samuelsen 19.12.2014 om dispensasjon om å få bygge bolighus på tomtene.

30.10.2015 gis det avslag på dispensasjonssøknad fra Meland kommune om å få bygget eneboliger på tomtene. Fylkeskommunen sin uttalelse av 22.06.2015 har feilaktig vektlagt at det ligger en verneverdig grindverksløpe på bnr 84. Denne løpen er ikke gammel og ble bygget i forbindelse med kurs på stedet for ca 15 år siden.

På vegne av Kari Knappskog sender Advokat Skogrand 20.01.2016 klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Utval for drift og utvikling (UDU) gir klager Kari Knappskog 01.03.2016 medhold i klagen. UDU ligger vekt på følgende fordeler ved tiltaket.

- Ved å byggje som skissert i vedlegg 13 sak 16/2016, vil ein kunne styrke bevaringa av kulturlandskapet og dei registrerte kulturminna på staden.
- Når nye bygningar skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt. «I framtida vil det mest verneverdige tunet bli det der alle generasjonar, også vår, har sett sine spor med sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet» (fylkeskonservator Kolbein Dahle i boka Trønderlåna – trøndertunet (Aas et al. 1982)). Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar. UDU finn at utbygginga vil byggje opp under og styrkje det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjere området meir attraktivt.
- Utbygginga vil utnytte eksisterande teknisk infrastruktur
- Dei to tomtane er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre planer eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 22.12.2014.

Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapeleg uttrykk.
- Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.
- Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planer/ skisser som ligg til grunn for UDU – sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heildkapeleg miljø.

Randi Digranes og Bjørn Systad kjøper i 2016 tomtene bnr 83 og 84 av Kari Knappskog.

Det blir avholdt forhåndskonferanse 08.11.2016 hos Meland kommune. I referat presiseres at rammetillatelse/ igangsetting av arbeid må vere igangsatt innan 3 år. Altså blir det 01.03.2019. For øvrig ingen krav om utarbeidelse detaljplan.

09.11.2016 gir eier av vei Helene Anfinsen og Frode Anfinsen tiltakshaver tilbud og avtale om veirett til eiendommene. I samme e post gir også Anfinsen avtale og tilbud om påkobling til avløpsledning på sitt anlegg dersom kapasiteten er tilfredsstillende og at det godkjennes av teknisk etat i Meland kommune. Avløpsledning fra tenkt påkoblingspunkt ned til Anfinsen sitt anlegg eies av flere og påkobling her er ikke avklart, men pr telefon til alle eiere februar 2019 har alle sagt ja dersom kapasitet er ok.

Hordaland fylkeskommune foretar 12. – 13.10.2017 arkeologisk registrering av tomtene bnr 83 og 84. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminne eller andre kulturminne med høy verneverdi i tiltaksområde.

Gamle3hus AS v/ avdeling Utmark får i desember 2018 i oppdrag av tiltakshaver Bjørn Systad om arkitekturprosjektering av 2 stk eneboliger på tomtene. Bjørn Systad har i perioden fra forhåndskonferansen til oppstart arkitekturprosjektering hatt stor arbeidsmengde som daglig leder i Isovest.

Gamle3hus AS avdeling Utmark-arkitektur sender ut 10.02.2019 nabovarsel pr e post. Det har innkommet nabomerknad fra nesten samtlige naboer/ gjenboere. Eiere av bnr 147 har varslet på e post at de vil sende merknad pr post, den har ikke ankommet til oss ennå. Nabomerknadene vil bli besvart av Gamle3hus AS på vegne av tiltakshaver før søknad om rammetillatelse/ ett trinn søknad sendes inn sammen med merknadene. Tiltak på bnr 84 er nå forskjøvet mot nord og senket i landskapet for imøtegå nabomerknad.

Det er nå sendt ut nabovarsel i forbindelse med at det må søkes på nytt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fordi 3 års regelen for dispensasjonen er utgått 01.03.2019

Konklusjon

Landskapet mellom de to planlagte husene, med den gamle jordkjelleren samt den gamle vernemuren i tørrmur vil bli beholdt uforandret. For å sikre dette kan det bli utarbeidet klausul hvor det nærmere fastsettes bevaring slik det står i dag. Tiltakshaver har også ønske om å bruke jordkjeller til oppbevaring av grønnsaker.

Ved å bygge slik som vedlagte tegninger viser vil en styrke bevaring av kulturlandskapet og de registrerte kulturminner på stedet for fremtidige generasjoner. Vi mener at den beste måten å bevare er gjennom bruk.

Vedlagte tegninger mener vi er i tråd med UDU retningslinjer i sitt vedtak 01.03.2016. Boligene er tilpasset stedets egenart, basert på vestlandsk byggeskikk og er lagt skånsomt i terrenget. Formen på husene er enkel og rektangulært med saltak. Dimensjonen bredde, høyde og lengde er som øvrig bebyggelse. Boligene er en videreføring av det som er i nabolaget. Det vil bli brukt naturmaterialer, liggende kledning i furu kjerneved, skifer/ tegl på tak og tørrmurer i sokler, støttemur, terrasser. Tiltakshaver er bygmester og tradisjonsbærer av eldre bygningsteknikker og vil benytte en eldre laftekerne i det ene huset. Han vil bygge husene i massive trekonstruksjoner. Med disse kvalitetene mener vi at kulturlandskapsverdiene ikke forringes, tvert imot. Dette vil fortette og forsterke klyngetunet og stedets byggeskikk.



Foto av bakerste bygning viser eksempel på dimensjon og materialbruk som det nye tiltaket vil få.

(Bildet er tatt utenfor potetkjeller).

Møne på tiltak bnr 84 vil komme ca 1 meter under møne på bakerste bygning bnr 174.

Utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur. Det er gitt avtale om veirett frem til eiendommene og alle har sagt ja pr telefon til påkobling av eksisterende avløpsnett dersom kapasitet er tilfredsstillende.

Tomtene er fradelt fra før, er integrert i en utbygd bygd og inngår ikke i andre planer eller driftsgrunnlag fra grunneier sin side. Naboer og gjenboere har vært klar over at disse tomtene er utskilt med formål bebyggelse av bolig/ hytte.

Vi vurderer at oppføring av eneboligene på de tidligere godkjente byggetomtene ikke kommer i vesentlig konflikt med meningen bak regelverket hva dispensasjonen gjelder, som også UDU kom fra til i sak 16/2016.

Hilsen

Helge Furnes Samuelsen

Sivilarkitekt MNAL