



CARDO 8614 AS Strandkaien 16, 5014 BERGEN

brev.cardo@gmail.com

+47 909 45 028

HOPLAND Gard 15 bruk 6 MELAND KOMMUNE

NOTAT

FORFATTER Trond Tystad

Dato 11/8-15

Ad: Planer 15/6 Meland Kommune

Det vises til korrespondanse med Meland Kommune gjennom behandling av kommuneplanens arealdel og etterfølgende kontakt mellom byggmester Heine Fyllingsnes og kommunen på saksbehandlernivå.

I forkant av avtalt møte 18/8-15 gir vi med dette en oppsummering av Fyllingsnes sin utviklingsplan for eiendommen på kort og mellomlang sikt.



KORT OM FYLLINGSNES

Heine Fyllingsnes har som byggmester alene og sammen med andre spesialisert seg på småskala boligutbygging i Nordhordlandskommunene. Han har hovedsakelig tatt del i eller hatt i egen eie og utvikling prosjekter i grender og på mindre plasser. Der har han sammen med andre utviklet konsepter på tradisjonelle punkthus i tradisjonell stil, men inneholdende fra to til fire boenheter.

KORT OM 15/6 HOPLAND

Fyllingsnes kjøpte bruket til nedfalls og med oppsamling av skrot rundt våningshuset. Han har sikret opprusting av våningshuset og opprydding av tomten, og gjenskapt en stabil boenhet i grenda.

Fyllingsnes har fått deler av eiendommen inn i kommuneplanen som bustadbebyggelse. Han har da til intensjon å bidra til utviklingen av Hopland med bygging av boliger over tid. Fyllingsnes bygger småskala og ferdigstiller vanligvis et og et punkthus med kjente kjøpere. Produksjonen kan således bli på normalt maksimalt to punkthus i et år. Eiendommen utvikles i single purposeselskapet for denne eiendommen, Heineken Eiendom org.nr 915 329 675.

FORESLÅTT BYGGTPOLOGI



For tomten har en prosjektert med punkthus i to etasjer, tradisjonelt utseende, med fire leiligheter i størrelsesorden 80-100 m² pr stk. Ved en slik byggteknologi vet utbygger at han treffer en mangel i bygdene, som oftest er dominert av eldre vånings og kårhus, samt nyere type eneboliger.

For Hopland bygda er dette bekreftet gjennom at det er interessenter for alle enhetene i første hus, og dette vil bli bygget umiddelbart når godkjenning foreligger.

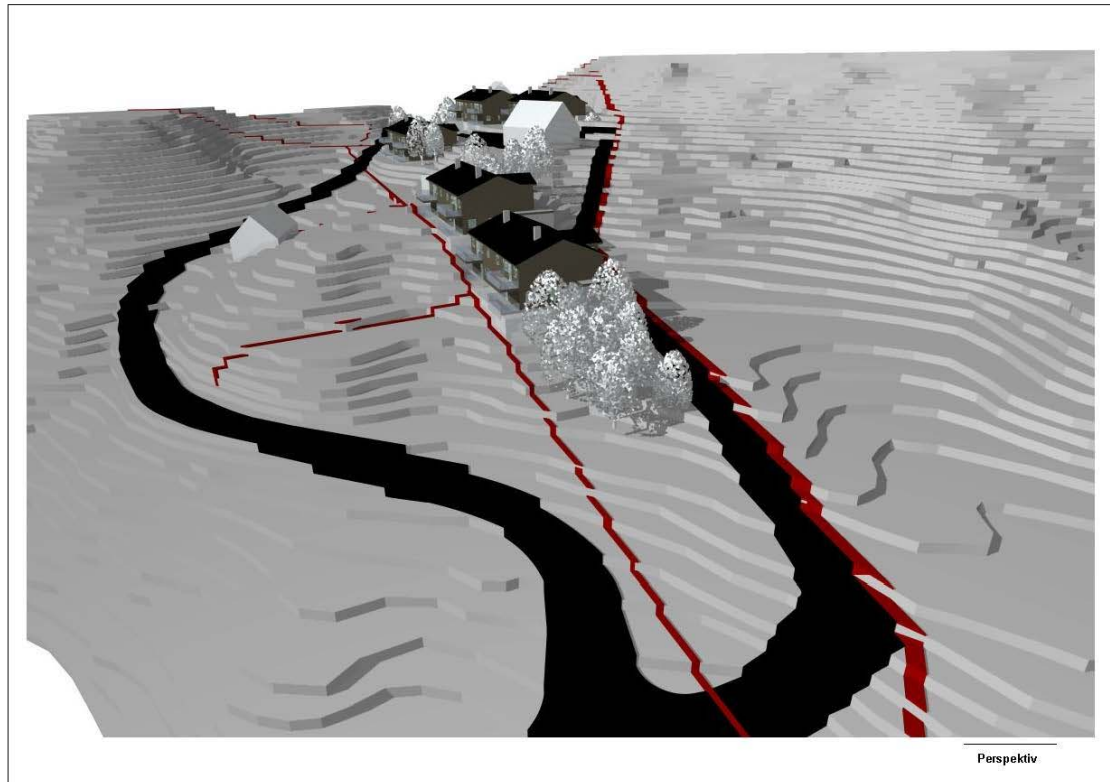
KLOAKK, VANN OG INTERNETT

Utbygger ønsker å tilføre bygden tilknytning til offentlig vann og kloakk gjennom utbyggingen. For at dette skal være regningsssvarende må en over en fire-fem års periode få satt opp ca. 5 av punkthusene. Bygden har fått boligfelt og to næringsområder i Kommuneplanen. Særlig næringene, som dels er eksisterende (gardsbarnehage – gardsturisme», har behov for godkjent vann i henhold til de ratifiserte drikkevannsdirektivene i EU/EØS. Utbyggingen vil således gagne hele bygda og dens kommunaltekniske miljø.



Fyllingsnes har kontaktet Telenor for installasjon av fast internett/bredbånd i eksisterende våningshus på eiendommen. Telenor har til tross for at de har linje gjennom tomten, avslått med henvisning til at det er for få boenheter på Hopland. Samtidig har de bekreftet at ved selv en moderat utbygging som foreslått her, så vil dette standpunkt kunne endres og en vil få normalt internett tilbud av 2015 standard i Hopland bygden.

VEGFREMFØRING



En foreslår å ta seg inn på eiendommen og gå langs grensen for utbygging med vegen, fra svingen under nåværende avkjørsel til eiendommen. Dette vil utløse en god atkomst til eiendommen, samt at det vi gi en nødvendig atkomst til denne eiendommens og andre eiendommers store utmarks og skogsområder, både for eiendommens utnyttelse og drift i utmark og skog, og for allmennhetens tilgang til disse naturområdene. Slik sett er det også prinsipielt prosjekter for at eventuelt fremtidige utvidelser av boligområdet på Hopland ikke stenges inne.

Vegen føres ut igjen på bygdas veg ved innkjørsel til nåværende våningshus på eiendommen. Det vil således kunne kjøres gjennomgående til alle enheter i eiendommen. Det gir også et greit fallforhold av kloakk hovedsakelig i vegtraseen på eiendommen. Vegen kan bli noe endret ved kommende detaljerte prosjektering.

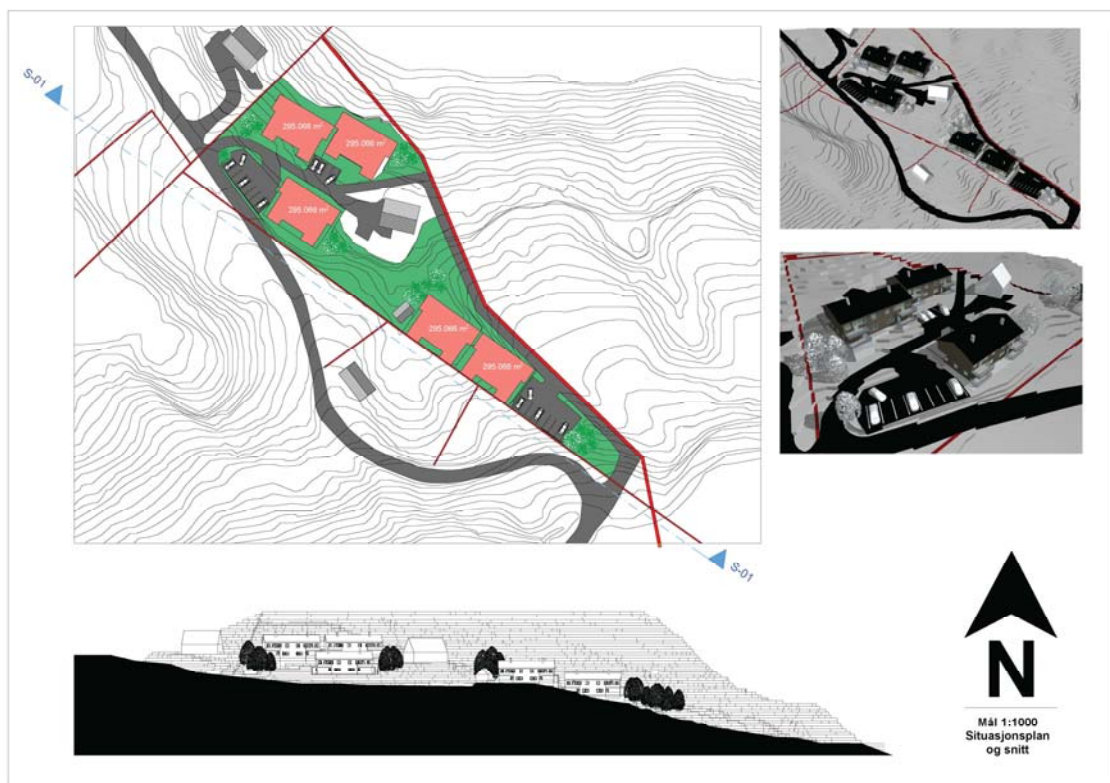
SITUASJONSPLAN

På følgende side vises situasjonsplan for eiendommen med eksisterende bebyggelse og de fem nye foreslåtte punkthusene. Disse er plassert i terrenget av vår samarbeidspartner, det nordiske kontoret for den store britiske arkitektbedriften David Lock Associates, ved Håkon Iversen.

Byggene er plassert med henblikk på gode forhold i forhold til terrenget for nye bygg, og hensyn til eksisterende bebyggelse i Hopland bygda.



Fig over nye eininger i sort på grønn bakgrunn, eksisterende eininger på hvit bakgrunn, skisse under med parkering, snitt etc.



Skissen over viser snitt med ny og eksisterende bebyggelse og situasjonsplan med parkering.

Nye punkthus er markert med rødlig farge for fotavtrykkene, eksisterende med grått.

LEVENDE BYGDER OG GRENDER

Vårt samarbeid med byggmester Fyllingsnes og for denne eiendommen Heineken Eiendom er basert på at Fyllingsnes representerer noe etter hvert sjeldent, hva angår småskala utviklere av stedstilpassete bygg i grendene i Nordhordland. Disse er ofte prisgitt at det mangler entreprenører for denne type stedstilpassete løft, og at nye bygg er typehus fra de nasjonale og internasjonale leverandørenes kataloger.

Dette gir et tilfall av store eneboliger, der flertallet av modellene er formet for svensk og østlandsterreng. Byggmester forretningene i kommunene har ofte rettet seg bort fra bygdene, og inn mot feltutbygging med mange enheter.

Vårt arbeid med byggmester Fyllingsnes har tatt utgangspunkt i det åpenbare behovet som finnes for lokale byggmestere som tar opprettholdelse av bygdene på alvor. For befolkning med tilknytning til bygdene ender boligvalget i forskjellige livsfaser ofte med at en fraflytter bygdene til fordel for bebyggelse i tettere felt i Nordhordlands kommunene eller i Bergen. Vår og Fyllingsnes sin erfaring er at ved å få opp relativt rimelige enheter av den størrelse og byggtypologi som Fyllingsnes står for med to til firemannsboliger formet som tradisjonelle punkthus, så oppnår en veldig fort å stanse fraflytting og sikre gjeninnflytting til bygdene. En oppnår også som oftest å styrke en bredt sammensatt og levedyktig alderssammensetting, og frigjøring av eksisterende våningshus for nye generasjoner.

Ved å kunne starte på utbygging av denne prosjekterte utbyggingen, er det vårt faglige syn at Fyllingsnes og Heineken Eiendom AS gjennom en planmessig småskala utbygging vil være en god bidragsyter til at Hoplandsbygda fremstår vital og levedyktig i årene fremover, sammen med småskala næringene og eksisterende boliger og bruk.

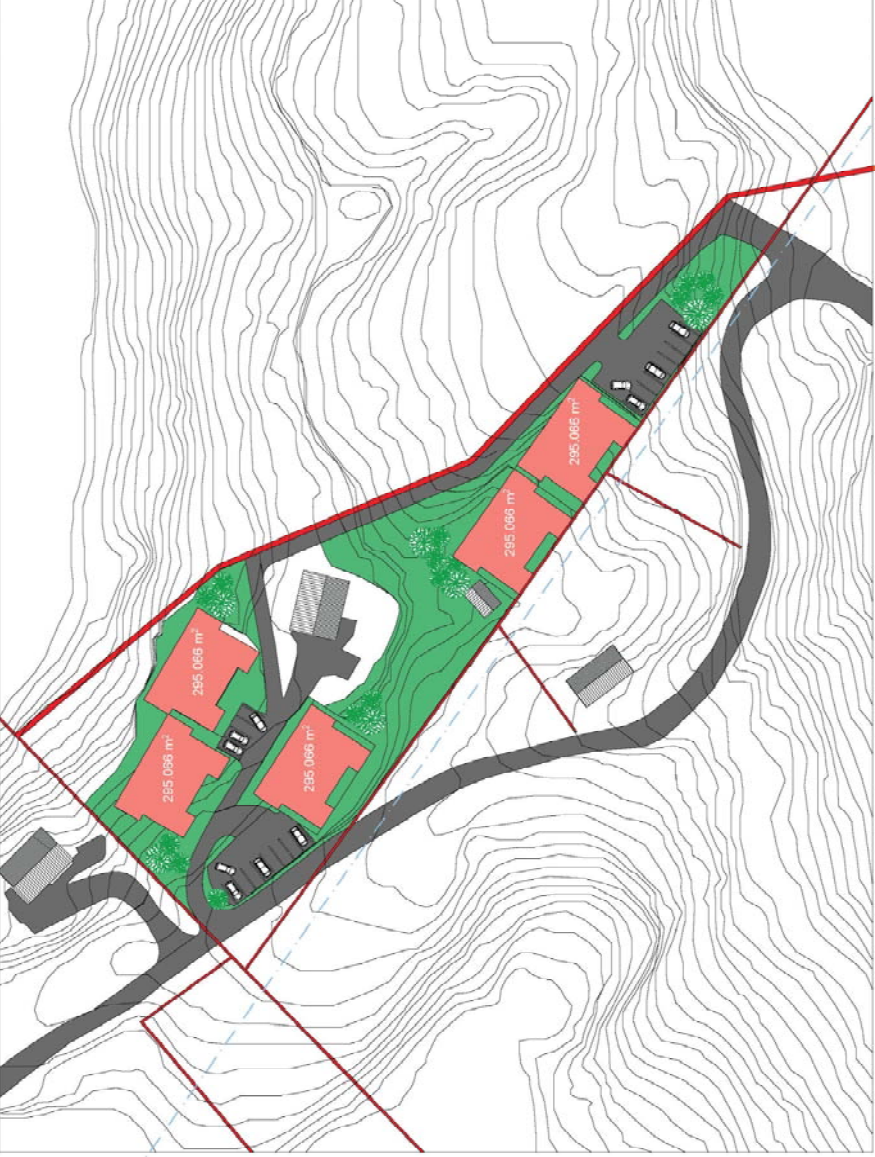
CARDO 8614 AS



Trond Tystad

Daglig leder

Tegningene er originalformat A3.



Mål 1:1000
Situasjonsplan
og snitt

