



CORE arkitektur
Eidsvågveien 32
5101 EIDSVÅGNESET

Meland Kommune, Plan, utbygging og kommunalteknikk

Postboks 79,
5906 Frekhaug

29.01.2016

REDEGJØRELSE FOR PLANLAGT TILTAK I SAGSTADVEGEN 131, gnr. 19, bnr. 32

På vegne av tiltakshaver Tor Arne Dale og Kamilla Strømsbo Dale søkes det med dette om tillatelse til tiltak for gnr./bnr. 19/32 for oppføring av tilbygg og påbygg med tilhørende fasadeendring. Det følger herved en redegjørelse for tiltakets omfang og kompleksitet med tilhørende tegninger og illustrasjoner som dokumenterer planlagt tiltak i sin helhet.

- Tiltaket er nabovarslet og det er ikke mottatt merknader i saken.
- Det er oversendt anmodning om uttalelse til Statens vegvesen for økt bruk av eksisterende avkjørsel til fylkesvei 244 pr. 26. 01.2016
- Eksisterende enebolig er bygget nærmere nabogrense enn 4 meter mot nordøst. Det søkes om tillatelse til utvidelse av eksisterende tilbygg nærmere nabogrense enn 4 meter. Tiltakshaver har mottatt avstandserklæring fra nabo som bekrefter tillatelse til å oppføre byggverk nærmere felles grense enn 4 m som følger søknad som eget vedlegg.

YTRE RAMMEBETINGELSER

Eksisterende enebolig er i Kommuneplan 2015-2027 avsatt som LNF med spreidd bustad, og tiltaket utløser av den grunn krav til dispensasjon for oppføring av byggverk i LNF sone. Søknad som dispensasjon følger av den grunn denne søknad.

Gjeldene reguleringsplan for området:

- Meland kommune Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027

Bestemmelser knyttet til kommuneplanens arealdel:

- Parkering: 2 biler pr. boenhet
- Høydebegrensning, gesims: 8 m.
- Høydebegrensning, møne: 9 m.
- MUA (Minste uteoppholdsareal): 200 m² pr. boenhet over 60 m²
- MUA (Minste uteoppholdsareal): 50 m² pr. boenhet under 60 m²

-
- Maks 2 familiehusvære pr. boenhet
 - Tomteutnyttelse, BYA: 30%

TOMTEFORHOLD OG REGULERINGSBESTEMMELSER

- Tomteareal: 1 669,7 m²
- Tillat utnyttelse BRA: 400 m² (inkl. garasje og uthus)
- Eksisterende BRA: (183+33)= 216 m²
- Ny BRA: 311 m² (inkl. garasje og overdekte utearealer)

Tiltaket utfordrer ikke gjeldene reguleringsbestemmelser for tomteutnyttelse eller høydebegrensninger.

VEDRØRENDE KRAV TIL DISPENSASJON FOR BYGGING I LNF SONE

Det vises til Tab. 9.1,

Bygde bustadeigedomar med status som LNF-spreidd bustad og kap. 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), pbl § 11-7 nr. 5.

- *Det kan innvilges tillatelse til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m², pbl. § 20-1 m, dersom LNF hensyn ikke blir tilsidesatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.*

BEGRUNNELSE FOR AT DISPENSASJON KAN INNVILGES:

- Tiltaket endrer ikke formålsbestemmelsene i reguleringsplanen og vil fremdeles etter ombygging med nytt tilbygg være tilknyttet LNF område med spredd boligbebyggelse
- Nytt tilbygg er situert mot nordøst og er således i forlengelsen av eksisterende tilbygg.
- Tiltaket utfordrer ikke høydebegrensninger avsatt i kommuneplan.
- Eksisterende avkjørsel endres ikke som følge av tiltaket.
- Tiltaket fører følgelig ikke til at LNF hensyn blir tilsidesatt

Det er av den grunn vår oppfatning at det er større fordeler som taler for at det i dette tilfelle kan innvilges dispensasjon til tilbygg.

AVKJØRSEL OG TILKOMST

Sagstadvegen 131 har i dag avkjørsel fra fylkesvei 244. Tilkomstvei til enebolig er via privat/felles vei og blir benyttet av området beboere (gnr./bnr. 19/54 og 25/74). Tiltaket berører ikke forhold som endrer eksisterende inn -og utkjøring til eiendom. Det er sendt anmodning om uttalelse fra Statens vegvesen pr. 26.01.2016 for økt bruk av eksisterende vei/avkjørsel til fylkesvei 244 grunnet etablering av ny bo-enhet (utleie leilighet)

INFRASTRUKTUR – VANN OG AVLØP

FORBRUKSVANN: Eiendommen er i dag betjent med forbruksvann fra felles brønn. Brønnen er ikke plassert på egen grunn og det foreligger tinglyst erklæring (1961) på bruk av felles vann, vei og kloakk. Felles brønn er heftet på bruk 19/2. Det vil imidlertid søkes om tilknytning til offentlig vannverk som en del av den helhetlige oppgraderingen av eiendommen.

KLOAKK: Eiendommen har i dag egen lukket septiktank på 3 kubikk plassert på egen grunn. Tiltakshaver ønsker å oppgradere til nytt renseanlegg tilpasset 2 husstander. Det vil følgelig bli søkt om tillatelse til å etablere eget minirensanlegg på egen grunn.

BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE EIENDOM OG BEBYGGELSE

Eksisterende enebolig er oppført i 1963/64 og boligens ytre fremstår som opprinnelig uten vesentlige endringer. Boligen er nylig overtatt av ny eier, og har i den forbindelse behov for vesentlig oppgradering grunnet foreldning. Ny eier (tiltakshaver) ønsker i den sammenheng å utføre arealtilpasninger som følge av nye funksjons og areal behov.

Eksisterende bolig har to etasjer og loft med skråtak. Hovedinngang er i 2.etasje. Boligen har høy sokkel/kjeller i pusset mur, delvis innskutt i terreng. Store deler av 1. etasje er i dag brukt til bodareal og inngår således ikke i boligens primære boligareal. Boligens oppholdssoner som stue og kjøkken samt 1 soverom er i 2. etasje., og det er 2 soverom på loft med skråtak. Boligen fremstår som et trehus med røde panner på tak.

Det er i dag oppført garasje på eiendommen (ca. 33 m²). Garasjen opptar i dag verdifullt uteareal og forhindrer god og oversiktlig trafikkavvikling på tomten. Dette ønskes forbedret i forbindelse med ombygging og rehabilitering av enebolig, og det søkes derfor om rivningstillatelse av eksisterende garasje. Ny garasje erstattes som en del av nytt og (delvis) ombygget tilbygg. Arealet hvor garasjen i dag er plassert ønskes opparbeidet som uteoppholdsareal, med muligheter for plass til gjesteparkering med gode snumuligheter på egen eiendom.

NYE TILTAK

- Eksisterende tilbygg søkes ombygget og utvidet og vil etter ombygging fremstå som et nytt tilbygg til eksisterende enebolig. Tilbygget er situert i boligens 1.(kjeller) og 2. etg. (hovedetasje). Tilbygget inneholder følgende funksjoner: ny hovedinngang, garasje, garderobe/bod, og wc.
- Det søkes om tillatelse til å etablere ny bo-enhet i boligens 1.etg. (utleie leilighet) Eksisterende bolig vil etter ombygging fremstå som «enebolig med utleiemulighet i 1. etg.»
- Som følge av arealoptimalisering av 2. etg./loft søkes det om tillatelse til oppføring av påbygg til eksisterende bolig. Påbygg er i hovedsak knyttet til nytt trappehus og bad mot nordøst og soverom mot sørvest.



Eksisterende enebolig, nordøst

Eksisterende tilbygg ombygges og utvides



Eksisterende garasje, sørves



Eksisterende hovedinngang, vest

ARKITEKTONISK UTFORMING OG ESTETISK TILNÆRMING

Nytt tilbygg og påbygg er utformet på en måte som samstemmer med eksisterende bebyggelse og inngår således som en naturlig del av strøkskarakteren i område. Husets opprinnelige arkitektur vil fremdeles fremstå som uendret, med unntak av arealtilføyelse/tilbygg mot nordvest. Eneboligens ytre rammer vil ha en klar gjenkjennelsesverdi men med nye overflater og til dels nye vindusåpninger som følge av innvendige ombygginger og tilpasninger. Tilbygget vil fremstå som et nytt arkitektonisk innlegg og reflektere et tidsriktig og moderne uttrykk. Eneboligen vil således bære spor av både opprinnelig og moderne tid.

Håper på positivt utfall i saken, og ytterligere avklaringer og informasjon i forbindelse med tiltaket kan oppgis av ansvarlig søker.

For CORE arkitektur



LILL BARBRØ BØDTKER
Sivilarkitekt/ MNAL
Telefon: 995 96327
E-post: core.arkitektur@gmail.com

AVSTANDSERKLÆRING

Undertegnede eier/fester av gnr 19 bnr 2 fnr _____
har ingen innvendinger til at Tor Arne Dale
navn
på eiendommen gnr 19 bnr 32 fnr _____
oppfører et/en tilbygg
i en minsteavstand av 2,0 meter fra vår felles grense i samsvar
med byggemelding, datert 27/1-16

Vilkår for avtalen

- Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.
- Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.
- Annet: _____

Sen Stad
sted

27.1.16
dato

[Signature]

signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

Skyldskifte

Laur dag den 6. mai 1961 heldt underskrivne, som er oppnemnd av lensmannen, skyldskifte på garden Sakstad nedre gr.nr. 19 br.nr. 2 med skyld mark 1,28 i Meland herad. Artur Sagstad og kona Magnhild har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til egedomen.¹⁾ Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så som²⁾

Desse møtte.³⁾ Eigaren, og som kjøpar Gunnar J. Fosse. Desuten møtte naboen, eigar av bnr.12, Henrük Solhaug. Andre interesserte var det ikkje. Til formann vart vald Olav Langeland.

Opplysningar om de part ⁴⁾ av egedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, onnor vidd 1,6 dekar — i alt 1,6 dekar

Grensene⁵⁾

til de n uskilde part : Grensa tek til i merkest. m. v. i parsellen sitt søre hyrna i grensa med gnr.18, bnr.12, omlag 3 m. frå fylkesvegen Frekhaug - Skjellanger, og fylgjer herfrå gardsvegen på øvre sida i nordvestleg lei 53 m. til + i b., og vidare litt meir nordleg 24 m. til + i b. Herfrå går lina i austleg lei 18,2 m. til + i stor stein, og vidare litt meir sudleg 54 m. til merkest. m. v. i grensa med gnr.18, bnr.12. Fylgjer så dette bruks merkelina i sørleg lei 44 m. attende til staden ein gjekk ut i frå.

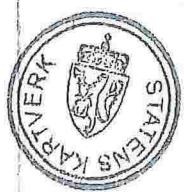
- 1) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde egedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
- 2) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding.den.....19..... (underskrift).» Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldsskiftedokumenta.
- 3) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).
- 4) Oppgåve over vidd o. a. gjev ein berre når vidda er meir enn 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskiftelova).
- 5) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedommen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskiilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skilast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den egedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Reti kopi bekræftes
S. Grodahl



Lined area for handwritten notes or answers.

- 1. Er det jordbruk og skog på den egedomen som verts kift? jordbruk.....
- 2. Får kvart bruk nok skog til husbruk og gardstarv etter skiftet?
- 3. Har egedomen som vert skift jordbruk, fjellvidd, fjellvatn,
elvar og bekker? nei..



4. Får kvart jordbruk nok fjellvidd etter skiftet?

Dersom det vert svarta ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, lyt ein og svarta på spørsmåla 5, 6 og 7.

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Meiner skyldskiftemennene etter det som ligg føre at den utskilde parten vil verta nytta til dyrkingsjord eller byggjetuft, veg, tuft for industriverksemd eller anna liknande føremål? Byggetuft.

7. Eller vert egedomen skift etter § 14 i lov om odels- og åsæterretten frå 26. juni 1821?

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. ~~Likevek har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:~~

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den fråskilde part er sett til mark 0,01

Hovudbruket har att ei skyld på mark 1,28

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna vidde 6.....dekar — i alt.....dekar.

Den fråskilde part fekk bruksnamnet ²⁾ "Fossehaugen."

Kostnadene med skyldskiftet og tinglysinga ber:³⁾

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskiltet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overttyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Olav Langeland

skal senda skyldskiftedokumentet til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Langeland. Magnus Haagen. Rainvald Hopland.



¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.

²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er åhment nytta. (Jfr. lov frå 9. febr. 1923, nr. 2, § 21.)

³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnadene ved skyldskiftet, skal skyldskiftmennene avgjera det.

Går til.....:jordstyre.¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....

....., den.....19.....

..... formann sekretær

Går til..... landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....
.....
.....

....., den.....19.....

..... formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing.....19.....

Tinglyst

Den fråskilde part~~er~~ har fått gr.nr. *19* br.nr. *32*

.....
.....
.....

For tinglysing kr.



¹⁾ Melding om skyldskifte sender ein ikkje til jordstyret, dersom skylddelinga gjeld ei vidde på under 2 dekar.