

Meland Kommune, Plan, utbygging og kommunalteknikk

Postboks 79,

5906 Frekhaug

07.03.2016

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR PLANLAGT TILTAK I SAGSTADVEGEN 131, gnr. 19, bnr. 32
BRUKSENDRING : NY BRUKSENHET**

På vegne av tiltakshaver Tor Arne Dale og Kamilla Strømsbo Dale søkes det med dette om dispensasjon for bruksendring som følge av ny bruksenhet (utleie) i forbindelse med ombygging, rehabilitering og tilbygg for gnr./bnr. 19/32.

- 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

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 (tilbygg) i LNF sone.

Tiltaket er videre avhengig av dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel pkt. 3.2.1, for etablering av ny bruksenhet (utleie) med tilhørende bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel etter § 20-1 bokstav d og g. Tiltaket krever følgelig dispensasjon jfr. Pbl. § 19-2.

Søknad som dispensasjon for 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 SAMT BRUKSENDRING-NY BRUKSENHET

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
- Eksisterende kjellerrom er i dag ikke funksjonelt og/eller i teknisk tilfredsstillende stand, og en bruksendring som følge av ombygging, rehabilitering med tilhørende tilbygg vil føre til en optimal teknisk oppgradering samt øke funksjonaliteten til boligen.
- Ny bruksenhet (uteleieenhet) er av beskjeden karakter og tilsier bomuligheter for en (maks to) individ(er).
- Ny bruksenhet (uteleieenhet) utfordrer ikke forhold som tilsidesetter helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet for eiendom eller øvrige omgivelser.
- Gjeldene reguleringsplan vektlegger «*utbygging og fortetting innafor senterområdet på Frekhaug skal ha høg prioritet. Utviklinga i Frekhaug skal ha som mål å byggja opp under næringsliv, kultur, infrastruktur og byggeskikk.*» Omsøkt tiltak underbygger reguleringsplanens målsettinger og visjoner for utbygging og fortettings boligpolitikk.
- Både kommunedelplan og gjeldene reguleringsplan har en felles bestemmelse som regulerer områder der ene og tomannsboliger dominerer med en maksimal begrensning til 2 boenheter i hvert hus. Omsøkt tiltak utfordrer ikke bestemmelsene gitt i kommunedelplan eller gjeldene reguleringsplan. Omsøkt tiltak og fremstår etter ombygging og rehabilitering med tilhørende tilbygg som enebolig med utleiedel.

Det er av den grunn vår oppfatning at hensyn bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er av den grunn større fordeler enn ulemper som taler for at det i dette tilfelle kan innvilges dispensasjon til tilbygg med tilhørende ny bruksenhet (uteleieenhet) etter en samlet og helhetlig vurdering.

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

For **CORE** arkitektur



LILL BARBRO BØDTKER

Sivilarkitekt/ MNAL

Telefon: 995 96327

E-post: core.arkitektur@gmail.com