

Byggmester Arne Brandsdal

Lonaleitet 2, 5267 Espeland

Foretaksnr. 955 911 741

Tlf. 900 84 178

TAKST - TILSTAND - UTVIKLING

Meland kommune

Postboks 79

5906 Frekhaug

Espeland, 25.02. 2019

Byggesaksnummer 246/2915

**VEDR. TILTAK PÅ GNR 27, BNR 255 I MELAND KOMMUNE
ADRESSE: MOLDEKLEIV, 5918 FREKHAUG.**

SØKNAD OM DISPENSASJON

Rammetillatelse for kombinasjonsbygg på ovennevnte eiendom ble gitt 17.08.2015. Igangsettingstillatelse er gitt for hele tiltaket i flere trinn. Bygningen er hovedsakelig ferdigstilt og det er gitt midlertidig brukstillatelse for bygningen med unntak av utleiedel 5 i 2. etasje og lager/industri i 1. etasje. Tiltakshaver har over lang tid arbeidet med å få leietaker til lokalene i 2. etasje, men uten å lykkes. Arealene i 2. etasje er prosjektert og godkjent i hht gjeldende reguleringsplan, men detaljprosjektering av innredningen er ikke utført i påvente av leietaker.

Det har vært flere inntresenter, men det er ikke inngått avtaler. Disse har hatt behov for kontorlokaler, men på grunn av adkomstforholdene ønsker de ikke å etablere seg i lokalene, selv med svært gunstig leieavtale. På grunn av avstanden til sentrale deler av kommunen og omkringliggende kommuner, oppgis dårlig standard på vegen mellom Fosse og Moldekleiv som en avgjørende faktor for ikke å inngå leieavtale.

For å øke bruken av bygningen ønsker derfor tiltakshaver å etablere en leilighet på ca 78 m² i bygningen. Dette innebærer at bruken kommer i konflikt med arealformålet i reguleringsplanen for området. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanen fra næring til bolig for en del av 2. etasje jf vedlagte tegning.

Begrunnelse

Den delen av bygningen som det er gitt brukstillatelse til er tatt i bruk, d.v.s. Pizzabakeren og en leilighet i 3. etasje/ 2. etasje. Utvendig er bygningen ferdig og etter vår vurdering fremstår den med tiltalende arkitektur både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skiller seg vesentlig fra andre næringsbygg som er vanlig å bygge i dag, hvilket bidrar til et godt bindeledd mot tilliggende boligområde. Det er store utvendige horisontale arealer som kan benyttes til parkering og opphold, både for næringsdelen og boligdelen. I tillegg vil leiligheten ha eksklusiv adgang til godt skjermet balkong.

Byggmester Arne Brandsdal aut. takst- og diplom-eiendomsøkonom NBT SHU i samarbeid med:

- Sivilingeniør
- Arkitekt
- Rørlegger
- Murmester

Postgraduate Certificate in Property Valuation and Management from Sheffield Hallam University

Det har ikke vært mulig å få leietaker til arealene i 2. etasje og tiltakshaver ønsker ikke at deler av bygningen skal stå uferdig og ubrukt. Da eiendommen ble kjøpt i 2014 fra Meland kommune sitt selskap ble det opplyst at ny veg fra Fosse til Moldekleiv skulle være ferdig i løpet av 2 til 3 år. Det er fortsatt en del år til denne vegen blir ferdig.

Utleie til bolig er vanligvis enklere å etablere, særlig i bygning som er tilrettelagt med universell utforming. Det er lett adkomst via inngangsparti og heis til 2. etasje. Arkitekten har prosjektert en planløsning for leiligheten tilrettelagt for rullestolbruker. Erik Krogh Johnsen i Meland kommune har bekreftet i telefonsamtale med tiltakshaver at det er behov for tilrettelagte leiligheter for beboere med spesielle behov. Etter vårt syn er det en klar fordel ved å gi dispensasjon. Det er en leilighet i bygningen fra før, og en leilighet til vil ikke være en stor endring da det fortsatt er hovedsakelig næringsareal i bygningen. Bestemmelsen i reguleringsplanen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Slik området fremstår, vil det heller ikke være ulemper for omkringliggende eiendommer og allmennhetens interesser anses heller ikke krenket.

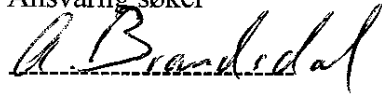
Behov for denne type leilighet er til stede, og bygningen ligger tett inntil etablert boligområde. Det har ikke vært mulig å få leietaker til godkjent formål og det er svært uheldig at bygningen står delvis uferdig/ubrukt, både økonomisk og ikke minst for området generelt. Bruk av bygningen bidrar til aktivitet og trivsel i området.

Nabovarsling

Vi anser endringen som mindre vesentlig og har derfor ikke varselet naboene, men dersom kommunen mener det er nødvendig ønsker vi en tilbakemelding så snart som mulig.

Dersom noe er uklart eller det er andre forhold ved søknaden som må avklares kan dere gjerne kontakte undertegnede på telefon 900 84 178 eller via arne.brandsdal@gmail.com.

Med vennlig hilsen
Byggmester Arne Brandsdal
Ansvarlig søker



Arne Brandsdal

Vedlegg: Ny plantegning 2. etg.
Situasjonsplan