



Terje J. Ledahl a.s

BEDRIFTSRÅDGIVNING OG PROSJEKTLEDELSE

Meland Kommune  
Teknisk avdeling  
Havnevegen 41A  
5918 Frekhaug

Hovedkontor:  
Nordnesveien 21  
5005 Bergen  
Mobiltelefon: 911 44 310  
E-mail: terje.  
Foretaksnr:946 696 765MVA

Bergen, den 7. januar 2015

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR GNR.8, BNR.5 –FRA VEDTAKET I UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING DEN 15.10.2013 – SAK NR.071/13.**

På vegne av Vestbygd Eiendom AS som har kjøpt bygget søker vi om følgende dispensasjoner for eiendommen:

1. Antall enheter

I nevnte vedtak er det gitt dispensasjon for bruksendring slik at det kan bygges to boligenheter i bygget hvorav en av dem kan knyttes til areal for næringsformål. Før det ble anlagt barnehage i bygget var det to leiligheter og skole i bygget.

Bygget er såpass stort, at dersom det bare skal være to boenheter i det, vil det bli vanskelig å omsette disse på dagens marked til en fornuftig pris i forhold til størrelsen.

I og med at det er et gammelt bygg som ikke er oppgradert etter gjeldene byggforskrifter, fremstår det uten isolasjon hverken for varmetap eller lyd.

Det må derfor påregnes betydelige kostnader for å kunne oppfylle de krav som fremgår i TEK10.

Eier er innstilt på å oppgradere bygget etter TEK10 med ett unntak(universell utforming for loftsetasjen).

Det er derfor utarbeidet et forslag på 8 leiligheter mellom 40 og 80m<sup>2</sup>, svarende til det markedet etterspør.

I tillegg er det tilrettelagt for et næringsareal i underetasjen på ca.40m<sup>2</sup>.

Fordelen med denne løsningen er at en dekker markedsbehovet og at økonomien i prosjektet blir slik at utgiftene blir dekket av leie/salg.

I tillegg blir bygget oppgradert til TEK10. Dette vil kunne gi et betydelig bedre bomiljø for dem som bor der.

2. Parkering

I dispensasjonsvedtaket er det angitt at det skal være 2 parkeringsplasser for hver boenhet. Så vidt vi kjenner til er dette et tall som er satt med utgangspunkt i eneboliger.

I dette tilfellet vil det bli bygget 8 boenheter.

Vi kjenner til at kommunen i andre områder med tett bebyggelse har gått ned på dette kravet.

For dette prosjektet ber vi om at det blir gitt dispensasjon for 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og at det avsettes 2 parkeringsplasser til næringslokalene.

### 3. Utearealer

I dispensasjonsvedtaket er det sagt at det skal være minimum 250m<sup>2</sup> leke- og oppholdsareal. Også her ser vi at det for tettbebyggelse ikke er fornuftig å stille så store krav. Flere byggeprosjekter med tett utnyttelse har mindre uteareal enn det kommuneplanen sier.

Med 14 parkeringsplasser, felles adkomstvei og nødvendige gangveier vil hver boenhet få 150m<sup>2</sup> leke- og oppholdsareal.

Med 8 enheter vil en neppe oppleve at alle enhetene er ute samtidig. Og de få gangene dette skjer, så er det på grunn av fellesarrangement med grilling etc.. Da er behovet for uteplass mindre.

I tillegg skal det også bemerkes at det er rikelig med friareal i området, med merkede turløyper til flere fjelltopper og vann i umiddelbar nærhet for skjøyte-aktiviteter etc om vinteren.

Vi ber derfor om at det gis dispensasjon for at det kan anlegges 150m<sup>2</sup> uteareal for hver boenhet.

### Generelt

Vi kan ellers opplyse at byggets fasade vil bli helt fornyet med ny kledning og nye vinduer og dører.

Vår intensjon er at bygget skal kunne fremstå som nytt i «gammel skikkelse».

Vi håper at kommunen gi oss de dispensasjonene vi trenger for å kunne fornye bygget slik at det kan fremstå som et «pluss» i nærmiljøet.

Mvh

  
Terje V. Ledahl

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 8/5  
Adresse: Vestbygdvegen 240  
Eigar/søkar: Vestbygd Eiendom AS

Kvalitet: FKB-B

Gjeldande plan: Kommuneplan  
Planformål: LNF

Vår referanse: amg

Sign. ....

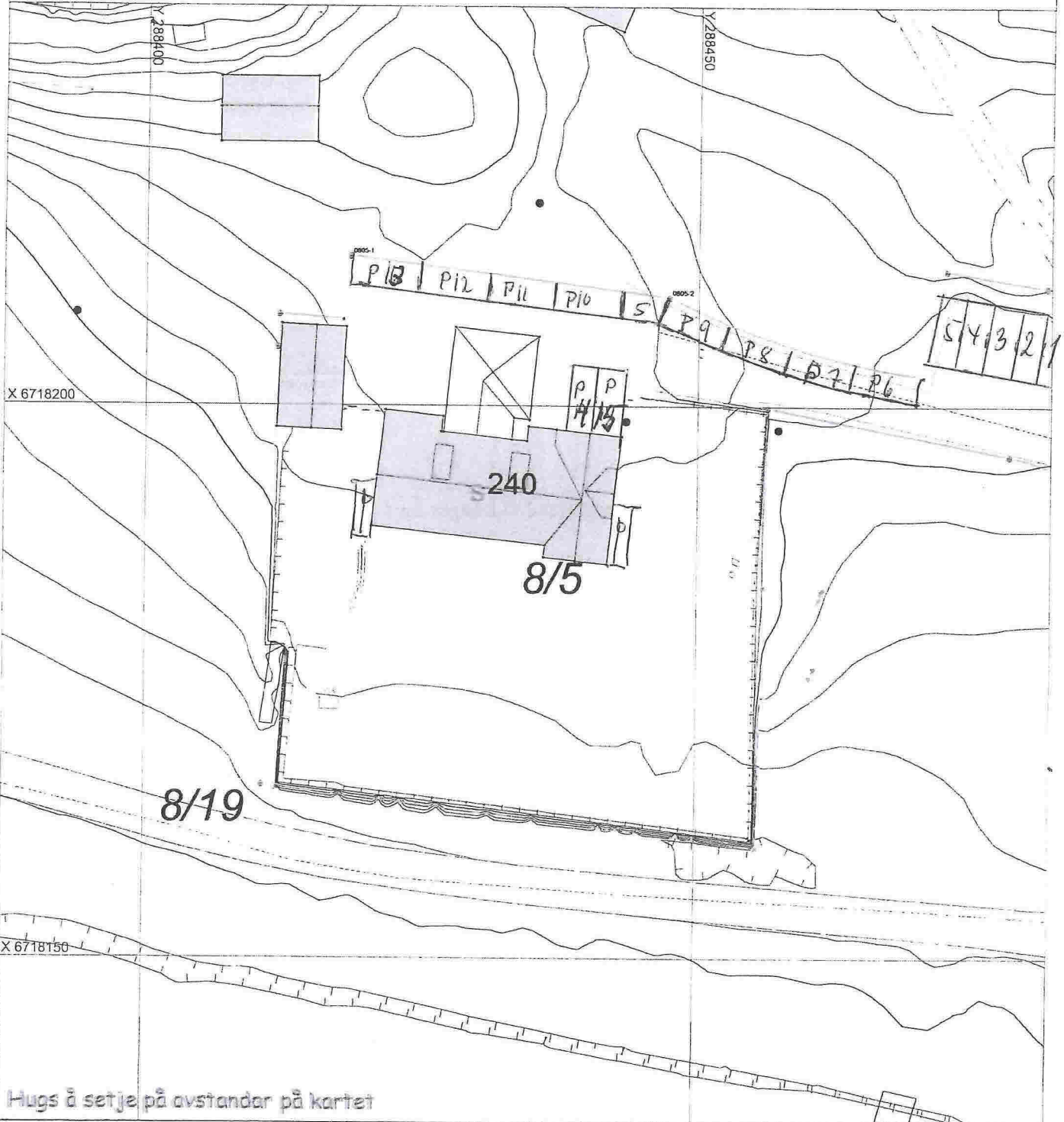


MELAND  
KOMMUNE



Målestokk: 1:500  
Dato: 06.01.2015

- |  |                        |  |            |
|--|------------------------|--|------------|
|  | Gjerde                 |  | Bolighus   |
|  | Usikker eigedomsgrense |  | Andre bygg |
|  | Målt eigedomsgrense    |  |            |



Hugs å setje på avstandar på kartet

## SITUASJONSPLAN

Tiltak

Underskrift Situasjonsplan      Dato



Terje Ledahl

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/43 - 15/588

Saksbehandlar:

Merethe Tvedt

merethe.tvedt@meland.kommune.no

12.01.2015

## Referat frå orienteringsmøte 06.01.2015- Ombygging av gamle Vestbygd skule/barnehage

Til stades: Terje Ledahl, tiltakshavar Skarsvåg og prosjekterande for tiltaket.

Frå kommunen: Tore-Johan Erstad og Merethe Tvedt

Ansvarleg søkjar Terje Ledahl låg fram teikningane av prosjektet. Tiltaket omfattar ombygging av eksisterande bygg (gamle Vestbygd skule/barnehage) til 8 bueiningar. Gbnr 8/5 på Vollo.

Administrasjonen refererte til UDU-vedtak 071/13 med møtedato 15.10.2013 om bruksendring frå skule/barnehage til to bueiningar med vilkår:

### «UDU-071/13 SAMRØYSTES VEDTAK:

*”Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluft) i kommuneplanen sin arealdel, for planlagd bruksendring av gbnr. 8/5 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon stempla motteke 30.7.2013 og vedlagte situasjonskart motteke same dato.*

*For grunningjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.*

*Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår, jf pbl § 19-2 første ledd:*

*Dispensasjonen omfattar bruksendring til bustadføremål for inntil to brukseiningar, eventuelt kombinert med næringsføremål tilknytt ei av bueiningane, innanfor eksisterande bygningsmasse og med tillegg av naudsynt parkering og uteoppfallsareal.*

*Kvar bueining skal ha parkeringsdekning for minst to bilar. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål vil det i tillegg kunne bli stilt krav om*

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

*parkeringsdekning tilpassa behova til næringsdrifta.*

*Kvar bueining skal ha minst 250m<sup>2</sup> leike-/uteopphaldsareal. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål kan administrasjonen under handsaminga av slik byggesak likevel vedta at andre krav til uteopphaldsareal skal gjelde. Det same gjeld dersom det vert søkt om bueiningar med vesentleg ulik storleik.*

*Det vert elles vist til dei tekniske krav som vert stilt til byggjetiltak gjennom kommuneplanen sin arealdel og Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.*

*Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette etter pbl. kap. 20.*

*Dispensasjonen fell vekk dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.»*

I møte blei det sagt frå administrasjonen at prosjektet er avhengig av ny dispensasjon. Då tidlegare dispensasjon gjaldt berre to einingar. Ansvarleg søkjar må klargjere at bygget kan utbyggast med 8 bueiningar i forhold til teknisk krav, brannteknisk, krav til uteopphaldsareal, parkering m.m.

Administrasjonen har i ettertid drøfta tiltaket med planavdelinga, og har saman komen fram til at tiltaket bør regulerast gjennom plan.

Ansvarleg søkjar kan ta kontakt med planavdelinga på tlf: 56 17 11 74 eller 56 17 11 73 for bestilling av formøte.

Med helsing

Merethe Tvedt  
byggjesakskonsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**  
uduvedtak07113