

Meland kommune
Plan, utbygging og kommunalteknikk
Postboks 79
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Magdalena Konopka

Dato: 27. sep. 2018

Dispensasjonssøknad

Det søkes om bruksendring for eksisterende Meieri bygget. Nå er bygget registrert som lagerbygning og er omprosjektert til kaffe/ konsertsal og ungdomsklubb. I 1. etasje er det planlagt kaffe som man kan enkelt ommøblere til konsertsal. Ungdomsklubb skal komme i 2. etasje.

Tak over ungdomsklubb skal heves. Det vil øke kvalitet av lokalet oppe og gi mulighet til å innrede den på en effektiv måte. I 1. etasje mot vest skal det bygges nytt tilbygg, med hovedinngang, garderobe og lager bak kjøkken. Nytt tilbygg mot øst skal ha samme areal som den gamle, men gulvnivå skal heves opp til samme nivå som i resten av bygget. Eksisterende rampe foran bygget (mot syd) skal restaureres og ny terrasse tilbygges.

Eksisterende yttervegger blir isolert utvendig- bortsett fra gavlvegg i akse 3 som skal isoleres innvendig. Det var konkludert i løpet av prosjektering at gavlveggen er et karakteristisk element for bygget og utvendig etterisolering vil endre uttrykket alt for mye. Det blir delvis oppgradert gulv på grunn, men det skal omfatte bare liten del av 1. etasje. Nye yttervegger, takk og gulv på grunn skal bygges opp etter gjeldende regler og krav til U-verdig. Det skal monteres nye dører og vinduer i hele bygget.

Eksisterende installasjoner blir revet og erstattet med nye prosjektert etter gjeldende regler. Det blir installert nytt ventilasjonsanlegg, varmeanlegg og elektriske installasjoner. Bygget blir varmet opp med varmepumpe luft til vann. Vannbårent anlegg blir lagt i 2. etasje med unntak av teknisk rom og i deler av 1. etasje- med nytt gulv på grunn. Resterende rom skal varmes opp med konvektor eller elektrisk gulvvarme.

Det søkes om fravik fra TEK17 krav til energi og radon.

Det er krav til radonmembran i alle rom for varig opphold. Legging av radonmembran i hele 1. etasje vil kreve riving av eksisterende gulv på grunn. Det vil føre til store kostnader og betydelig forlengelse av byggearbeider.

Bygget skal isoleres og nye installasjoner skal monteres, men det er ikke mulig å tilpasse eksisterende byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, derfor vi ber om positiv behandling av fravik.

Det søkes om dispensasjon fra krav i reguleringsplan angående TU.

Gjeldende reguleringsplan på tomten er «Reguleringsplan for Frekhaug aust». Plan var vedtatt i september 1993 og er eldre reguleringsplan. Tillat tomteutnyttelsesgrad er $TU \leq 40\%$ (parkeringsareal skal ikke regnes med i TU- se vedlegg D1). Maksimum tillatt BRA areal på tomten er $541,8 \text{ m}^2$.

Oversikt over eksisterende og nye arealer:

Tomteareal = $1354,5 \text{ m}^2$

BRA før utbygging:

- Eksisterende enebolig	BRA = 198 m^2
- Eksisterende Meieri bygg	BRA = $322,5 \text{ m}^2$
Total BRA = $520,5 \text{ m}^2$	
Eksisterende TU = $38,4\%$	

BRA etter utbygging:

- Eksisterende enebolig	BRA = 198 m^2
- Ny Meieri bygg	BRA = $436,4 \text{ m}^2$
Total BRA = $634,4 \text{ m}^2$	
Ny TU = $46,84\%$	

Bruksareal etter omprosjektering er $113,9 \text{ m}^2$ større enn eksisterende.

Grunnen til økt BRA areal er ny tilbygg i 1. etasje mot vest på $48,3 \text{ m}^2$ og hevet tak over ungdomsklubb. På grunn av høyt tak i 2. etasje må man beregne BRA areal i henhold til følgende regler:

«For etasjehøyder over $3,0 \text{ m}$ regnes bruksarealet som om det var lagt plan for hver $3,0 \text{ m}$.»

Det fører til betydelig økning av bruksareal.

Vi ber om dispensasjon fra krav i reguleringsplan angående tomteutnyttelse.

Uten prosjektert utvidelser vil det bli umulig å løse funksjon på en fornuftig måte og tilpasse planer til fremtidig bruk av lokalene. Etter vår vurdering økt bruksareal i Meieri bygget er ikke til ulempe for naboeiendommer. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan angående TU var varslet ved nabovarsel utsendt 07.09.2018 og ved fristens utløp var det ikke mottatt merknader fra naboer.

Vi ber om positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Magdalena Konopka
Og Arkitekter as