



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 80m², svarende til det markedet etterspør.

I tillegg er det tilrettelagt for et næringsareal i underetasjen på ca.40m².

Fordelen med denne løsningen er at den 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 250m² 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 150m² 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 150m² 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 J. Ledahl