

Radøy Kommune (k. nr 1260)  
Radøyvegen 1690  
5936 MANGER

06.01.2014

**Vedr.: Nabovarsel/ Bygge - og dispensasjonssøknad for tiltak**  
**Eiendom: Gnr 24/ Bnr 86**  
**Tiltakets adresse: Nordbøvegen 61A og B, 5937 BØVÅGEN**  
**Tiltakshaver: Radøy Bemanning AS**

### **Nabovarsel/ Bygge – og dispensasjonssøknad for planlagt tiltak.**

#### **Redegjørelse for tiltakets art**

Vi er engasjert av tiltakshaver for å søke kommunen om tillatelse til bruksendring for eksisterende bygning.

Bygget som i dag eies av Radøy Kommune, skal ved overtagelse etter planen benyttes som hybelhus for innkvartering av innleid arbeidskraft til industrivirksomhet.

Tiltaket det planlegges for gjelder bruksendring av Hordabøheimen, fra alders- og sykehjem til bolig.

Videre søkes det dispensasjon fra arealformål i gjeldende reguleringsplan for Nordbø, planid 12601994000100. Eiendommen er i eldre reguleringsplan oppført under reguleringsformål <1.bygeområder> kode <offentlige bygninger>.

Det søkes også midlertidig dispensasjon for krav til parkeringsareal.

Det ble avholdt forhåndskonferanse onsdag 11. desember på kommunehuset.

#### **Dispensasjon plankrav**

Eiendommen ligger i planområde i eldre reguleringsplan for Nordbø. Arealformålet er <offentlige bygninger>. Dette er en gammel kode som er i ferd med å gå ut av bruk.

Vi er kjent med at ny kommuneplan - revisjon 2013 (planid 12602013000200), er under utarbeidelse. Ved forhåndskonferansen ble det opplyst om at eiendommen vil gjennomgå et skifte av arealformål i den kommende nye planen. Tiltakshaver ønsker herved å spille inn ønske om omregulering av eiendommen til planprosessen.



Telefon  
55 39 39 00

Kontor  
Hesthaugveien 18, 5119 Ulset

Post  
Pb 234 ULSET, 5873 Bergen

Foretak  
NO 962 116 663 MVA



Kommunens salg av eiendommen bygger på en forutsetning om at eiendommen ikke lenger skal nyttes til offentlig gjøremål. Tiltakshaver regner med at kommunen hjelper til med å samordne forvaltningsmessige vilkår slik at eiendommen kan tas i bruk til aktuelt nytt formål. For tiltakshaver er det av absolutt avgjørende betydning for en mulig overtagelse, om bygningen får benyttes som hybelhus, eller ikke.

## Bruksendring

Bygningen har til nå fungert som syke- og aldershjem.

Den ene delen av bygningen består av 6 stk 2 roms leiligheter med felles korridor og oppholdsrom, som er bygd sammen med sykehjemmet. Arealet på leilighetsbygget er 424 m<sup>2</sup> BRA.

Resten av bygget er et sykehjem på 1554 m<sup>2</sup> BRA.

Denne delen av bygget inneholder rom som: beboerrom, bad/ wc, fellesstue, kantine, spiserom, kjøkken, vaskerom/ vaskeri, garderober, boder/ lager, kjølerom, fryserom, tørkerom, verksted. Denne oppstillingen av ulike funksjoner i bygget, illustrerer at bygningen er velegnet som hybelhus, da den allerede er prosjektert og utformet for "bo-lignende" funksjon. Bygget planlegges å brukes som det ble brukt tidligere. Med det menes at rommene med sengeplasser, skal benyttes til soverom i fortsettelsen. Fellesarealer og toalettfasiliteter forblir uforandret.

At bygget opprinnelig var pleie- og omsorgsinstitusjon, er etter vårt syn en fordel for en mulig videreføring som hybelhus.

Bygningen ble ombygget og utvidet i 1992. I den forbindelse ble det prosjektert for beboere med nedsatt funksjonsevne etter datidens regelverk. Dette regelverket har fellestrekk med dagens krav særlig angående universell utforming og brann. Til den tidligere bruken av anlegget har det vært strenge krav til det branntekniske. Den planlagte bruksendringen til midlertidig bolig vil neppe medføre krav om vesentlig brannteknisk oppgradering. Anlegget har gode rømningsveier og vinduene ligger stort sett mindre enn 5 meter over bakkenivå.

Vi har nå pekt på en rekke fordeler ved å gjennomføre en bruksendring til hybelhus/ bolig og vi håper at kommunen i likhet med oss, ser fornuften i dette.

Vi tillater oss også å nevne at kommunestyrets bestemmelse om at alders- og sykehjems funksjon ved Hordabøheimen har utspilt sin rolle og skal flyttes til nytt bygg, må forvente en bruksendring ved et salg.

## Midlertidig dispensasjon for parkering

Vi viser til kommuneplanens punkt 2.7.2. Parkering og uttrykker følgende. I matrise for *tiltak og parkeringsdekning* er hybelhus oppført med krav til 0,5 plass per hybel. På Hordabøheimen planlegges det for innkvartering av 40 arbeidere. Det gir et antall på 20 stk parkeringsplasser. I følge bestemmelser om parkeringsareal (veileder T- 1459 Grad av utnyttning) er det oppgitt 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass ved overflateparkering. Dette gir en arealberegning på 40x0,5=20stk, 20x18m<sup>2</sup>=360m<sup>2</sup>. I tillegg skal 5 prosent av dette være utformet for HC-parkering. Denne parkeringsdekningen er ikke oppfylt i dag.

Tiltakshaver opplyser om at det benyttes kun felles transport til produksjonsplassen i form av mini-buss. Disse bilene er det rikelig med plass til i dag. Ingen av beboerne har egen bil i dag og det er lite sannsynlig at det vil komme privat-biler i fremtiden, grunnet måten bedriften strukturerer felles transport til og fra arbeidsplassen.

**Eksisterende byggverk og urimelige kostnader**

Tiltakshaver ønsker i hovedsak å renovere bygget som det står i dag. Det er ikke planlagt for rivningsarbeider, eller oppføring av ny bygningsmasse. Alle arealer i bygget vil dermed forbli like før og etter renovasjonen. Det planlegges kun for en oppjustering av overflatemessige kvaliteter. Det er avgjørende for tiltakshaver at en renovasjon av bygget kan utføres rasjonelt uten uforholdsmessige høye kostnader som følge av krav i dagens lovverk. Vi viser til paragraf under.

**Plan- og bygningsloven § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk**

*<Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.>*

Med vennlig hilsen  
For ansvarlig søker  
Åsane Byggmesterforretning AS



Frank Ståløy  
Daglig leder



Kristine Lerang Rørlie  
Siv. Ark. MNAL/ kalkulator