



Statens vegvesen Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/617 - 16/22860

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
01.12.2016

Høyringsbrev - GBNR 26/20 - Dispensasjon frå reguleringsplan for Litlebergen - Bruks- og fasadeendring av verna bygg

Saka gjeld:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for bruksendring av bygget "Mølla" på Litlebergen brygge, samt oppføring av mindre tilbygg (40 m² BYA) til bygget. Bygget er i dag matrikkelregistrert som 'verkstedsbygning', bygningskode 212.

I følgjeskriv til søknaden datert 11.11.16 opplyser søkjar:

«Historikk:

Da Litlebergen Båtforening overtok Mølla i var dette en bygning i forfall, med lekkasjer og råteskader. Båtforeningen har utbedret råteskader, lagt nytt tak, skiftet utvendig kledning, og vinduer. I fremre del er det støpt nye fundament, og nytt golv på grunn. Videre er det innredet serviceanlegg i 1.etg. I forbindelse med opprusting av utvendige veier og plasser, er sanitæranlegget (rør og septiktank) utbedret til dagens standard.

Bruksendring:

Litlebergen Båtforening søker med dette om bruksendring for Mølla, som i «Reguleringsplan for Litlebergen, arealplanid 125620060004» er regulert som forretning/kontor. Tilstøtende arealer på land er i reguleringsplanen angitt som privat småbåtanlegg, og i stor grad eies og disponeres av Litlebergen Båtforening.

Båtforeningen vil ta bygget i bruk til klubblokale, med møte/forsamlingslokaler, anretningskjøkken og nødvendige sosiale rom. Et bruksområde som samsvarer med båtforeningens aktivitetsområde, enn forretning/kontor.

Utbedring av adkomst til bygget:

Tilkomsten til bygger er i dag ikke tilfredsstillende for 2, og 3. etg. I omsøkt tilbygg er det nå planlagt utbedring av trappeadkomst, og plass til heis, som også vil gi bygget universell adkomst. Under

planlegging av bygningens uttrykk er det søkt å fremføre eksisterende uttrykk. Vi mener det er ivaretatt ved omsøkt løsning.

Brannsikkerhet:

Brannteknisk vurdering av prosjektet fremgår av brannrapport, og vil kreve alternativ rømning. Det er løst ved etablering av utvendig rømningstrapp, med tilkomst via balkong på sjøsiden.

Energikrav:

TEK 10 stiller krav til energieffektivitet. En del av byggets bærende konstruksjoner er godt eksponert i bygget. Det er ønskelig at disse forblir synlig, og forteller en historie. Det medfører at bygget ikke vil tilfredsstillere energikravene i TEK10. Bygget isoleres og tettes så godt som forholdene tillater. Yttervegger med 15 cm mineralull. Tak er tidligere isolert med 20 cm. Golv isoleres med 25 cm. mot kjeller. Vindusarealene er relativt små, og er utført med isolerglass. Det vil installeres balansert ventilasjon i bygget. Bygget vil brukes sporadisk med behov for full oppvarming. Det søkes derfor om unntak for energikrav, og beregning av disse.

Saka omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen sitt arealformål 'Forretning/Kontor', samt spesialområde 'Bevaring av bygninger' og oppføring av tilbygg på areal avsett til privat småbåtanlegg. Vidare omfattar saka søknad om fritak fra TEK10, jf pbl § 31-2.

Tiltaka er skildra i teikningar og illustrasjonsskisser vedlagt søknaden.

Planstatus:

Bygget på gbnr 26/20 er i *Reguleringsplan for Litlebergen* (arealplanid 125620060004) regulert som «Forretning/Kontor (FK2), og bygget ligg innanfor spesialområde for bevaring av bygningar. Eigedomen elles (areala på land rundt bygget), er avsett til arealformålet «privat småbåtanlegg (land)». Desse areala skal nyttast til parkering av båteigarane sine biler dersom dei ikkje er i bruk til vinterlagring av båtar, sjå reguleringsføresegn § 7.1 nr 5.

Administrasjonen vurderer at søknaden krev dispensasjon som omsøkt.

Nabovarsling:

Naboane er varsla og det er ikkje kome merknader.

Dispensasjon etter pbl kap. 1 og § 19-2:

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt dispensasjon frå.

I § 1-1 i plan-og bygningslova heiter det m.a.: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål.

Kommunen bør ikke gi løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Førebels vurdering:

Tiltaket er tilstrekkeleg gjort greie for til at dispensasjonsspørsmålet kan vurderast. Kommunen er i utgangspunktet positiv til tiltaket kva gjeld bruksformål og tilbygg.

Frist:

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jostein Eldøy