

Bøvågen 09.11-2015

## Krav til avslag av dispensasjonssøknad fra Radøy Bemanning

På vegne som nabo til tidligere Hordabøheimen kan ikke Radøy kommune gi dispensasjon til Radøy bemanning på vedlagt søknad som asylmottak, da det ikke foreligger godkjenning på nåværende søknad som hybelhus.

Noe som i tillegg har ulovlig har vært tatt i bruk inntil nylig.

Radøy bemanning må få på plass godkjent bruksendring med arealplan som er godkjent fra Statens vegvesen da dem pr dags dato ikke har veirett som fører til bygg. Ser alvorlig på at i søknad som er lagt ved, er det gitt feile opplysning ang vei da det viser gammel vei som er stengt.

Veg som bygg hadde vegrett på har kommune måtte stenge av for å øke kapasiteten på barnehagen.

Den veg som ulovlig benyttes i dag, er en veg som utbyggerne på Nordbø måtte lage for å få lov å bygge egne hus på med en begrensning på inntil 8 hus på.

Denne veg er i dag benyttet av 57 boenheter. Med dette mener vi eneboliger, leiligheter og hytter samt all trafikk som barnehagen, ca 65 biler pr dag, og hybelhus har ført med seg.

Dette er et resultat etter kommune stengte etablert vei til bygg igjennom barnehagen, noe som skulle vært laget en arealplan på og Statens vegvesen skulle vært informert.

Område er pr dags dato svært overbelastet med trafikk og ikke godkjent for formålet,

Det vil ikke bli godtatt at kommune sluser denne trafikken ulovlig igjennom byggefelt i tillegg til det som er gjort fra før.

At bygg er solgt uten veirett er bare beklagelig.

Radøy bemanning har heller ikke mulighet til å etablere egen parkeringsplass med felles utkjørsel på eget område, noe som i dag er ett krav. Ekstra viktig er dette siden det er et kommunalt område der det til tider befinner seg mye voksne med barn og biler.

Oppfordrer Radøy kommune til å ta kontakt med Statens vegvesen for å finne en god løsning på problemet siden dette har pågått over lengre tid, samt beholde bygg stengt inntil dette er utført.

Det at bygg er søkt inn som asylmottak anbefales ikke på grunn av plasseringen til barnehage og barneskole som igjen fører til at foreldre som har barn der blir syke av redsel for tryggheten til barna.

Kommunen veit at vi har bedre egnet godkjente bygg som kan taes i bruk umiddelbart for å hjelpe.

Det at det er søkt om dispensasjon for å unnlate branntekniske krav vil eg si taler for seg selv da en ser hva som brenner hyppigst ned rundt forbi om dagen.

Vennlig hilsen

Steinar Floen.

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

02.11.2015

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

## Nabovarsel dispensasjonssøknad, mindre bygningsmessige tiltak og bruksendring

### Redegjørelse for tiltakets art

Vi er engasjert av tiltakshaver for å søke kommunen om dispensasjon mm.

Bygningen skal etter planen benyttes som asylmottak.

Tiltaket det planlegges for gjelder:

1. Bruksendring av Hordabøheimen, fra alders- og sykehjem til asylmottak.
2. Mindre bygningsmessige arbeider, brannskille i bygg innvendig og teknisk installasjon slukkeanlegg.
3. Det søkes om dispensasjon fra arealformål i gjeldende reguleringsplan. Det søkes også om midlertidig dispensasjon for krav til parkeringsareal.
4. Det søkes om spesifisert unntak etter pbl §31-2 (4)

Det ble avholdt forhåndskonferanse fredag 30. oktober.

### 1 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. Resten av bygget inneholder rom som: beboerrom, bad/ wc, fellesstue, kantine, spiserom, kjøkken, vaskerom/ vaskeri, garderober, boder/ lager. Denne opplistingen av ulike funksjoner i bygget, illustrerer at bygningen er velegnet som institusjon, da den allerede er prosjektert og utformet for "bo-funksjon».

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

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



Telefon  
55 39 39 00

Kontor  
Hesthaugveien 18, 5119 Ulset

Post  
Pb 234 ULSET, 5873 Bergen

Foretak  
NO 962 116 663 MVA



og brannforskrifter. Til den opprinnelige bruken av anlegget har det vært strenge krav til det branntekniske. Anlegget har gode rømningsveier og personsikkerheten er godt ivaretatt.

## 2 Mindre bygningsmessige endringer

Noen av de opprinnelige beboerrommene deles i to med nytt brannskille og brandndør mot korridor. Dette fremgår av vedlagte tegninger. Det søkes også om løyve til å etablere et automatisk brannslukningsanlegg.

## 3 Dispensasjon

Eiendommen ligger i planområde for Nordbø (planid 12601994000100).

## Plankrav

Arealformålet i gjeldende eldre reguleringsplan er oppført med reguleringsformål <1.byggeområder> kode <offentlige bygninger>. Dette er en gammel kode. I nyere arealdel til kommuneplanen 2011-2023 er eiendommen oppført med formål<Tjenesteyting>.

I kommunens salg av eiendommen og flytting av sykehjemsdriften, ligger en forventning om at eiendommen ikke lenger kan nyttes til offentlig gjøremål.

## Parkering

Vi viser til kommuneplanens punkt 2.7.2. Parkering.

I matrise for *tiltak* og *parkeringsdekning* er asylmottak ikke oppført. Vi går derfor ut fra det strengeste krav til 0,5 plass per sengeplass.

På Hordabøheimen planlegges det for innkvartering av inntil 58 mindreårige flyktninger. Det gir et antall på 29 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  $58 \times 0,5 = 29 \text{stk}$ ,  $29 \times 18 \text{m}^2 = 522 \text{m}^2$ . Hvorav 5% skal være utformet for HC-parkering.

Denne parkeringsdekningen er ikke oppfylt i dag.

Tiltakshaver opplyser om at det planlegges for innkvartering av mindreårige enslige flyktninger i alderen 15-18 år. Parkeringsplass for beboere blir derav uaktuelt.

Det vil opprettes arbeidsplasser på mottaket og de tilsatte vil ha behov for å parkere på eiendommen. Antall ansatte vil bli 20-25 totalt hvorav maksimalt 8 personer vil være på jobb til enhver tid. Reelt parkeringsbehov er dermed inntil 10 biler av gangen.

## 4 spesifisert unntak etter pbl §31-2 (4)

Vi viser til Plan- og bygningsloven § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk.

Unntak det søkes om fra TEK10:

§14 Energi.

Bygningen er oppført etter forskrifter/ regler som var gjeldende i 1964 for sykehjemmet, og i 1992 for leilighetsbygget. Dagens forskrifter til isolasjonsevne, energibehov og energiforsyning kan vanskelig tilfredsstilles uten massive og kostbare bygningsmessige oppgraderinger.

Ombygging er prosjektert og utført slik at mål om redusert energibehov er fremmet. Det vil si at bygget er forventet å «gå i riktig retning». Det er etterisolert med 10 cm på større deler av bygget og skiftet 22 vinduer til dagens standard.

§11 Sikkerhet ved brann.

Det søkes om unntak fra TEK 10 vedrørende dokumentasjon av brannsmitebegrensende konstruksjoner. Dette lar seg vanskelig fremskaffes iht dagens krav, ettersom de eldste delene av bygningen er over 50 år gamle. Dette er et anliggende som vedrører kun sikring av verdier.

Personsikkerheten er ivaretatt iht gjeldende forskrifter i TEK 10. Vi minner igjen om at bygget har vært driftet som sykehjem og ble funnet tilfredsstillende til den funksjonen helt til sykehjemsdriften ble flyttet for noen år siden.

Med vennlig hilsen  
For ansvarlig søker  
Åsane Byggmesterforretning AS



Frank Ståløy

Daglig leder



Kristine Lerang Rørlien

Siv. Ark. MNAL/ kalkulator



Telefon  
55 39 39 00

Kontor  
Hesthaugveien 18, 5119 Ulset

Post  
Pb 234 ULSET, 5873 Bergen

Foretak  
NO 962 116 663 MVA



# Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

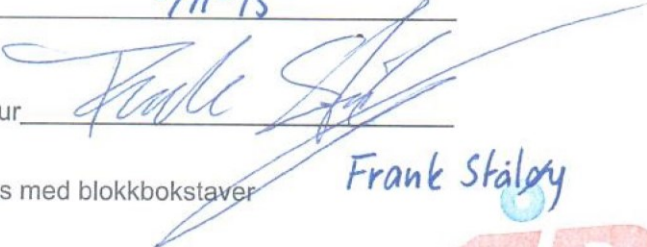


## Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Vlset

Dato 2/11-15

Signatur 

Gjentas med blokkbokstaver

Frank Ståløy

**ABF**  
ÅSANE BYGGMESTER

# Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



## Til

Floen Steinar og Sulen Natalie  
Nordbøvegen 87  
5937 BØVÅGEN

## Som eier/fester av

Gnr.	Bnr.	Eiendommens adresse
24	10	Nordbøvegen 87

## Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Radøy	24	86	Nordbøvegen 61 A og B, 5937 BØVÅGEN	RADØY BEMANNING AS

## Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype
rammetillatelse	Brannskille i bygg Bruksendring

### Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Komm. vedtekter til pbl  
Begrunnelse for dispensasjon: Se følgeskriv for utdypende informasjon

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Nordbø - planid 12601994000100

## Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

### Ansvarlig søker

navn  
ÅSANE BYGGMESTERFORRETNING AS

### Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Kristine Rørlien	kr@aabf.no	55393904	93057083

### Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
ÅSANE BYGGMESTERFORRETNING AS	Postboks 234 Ulset, 5873 BERGEN	kr@aabf.no









12 beboerrom  
derav 6 nye

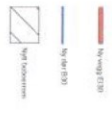
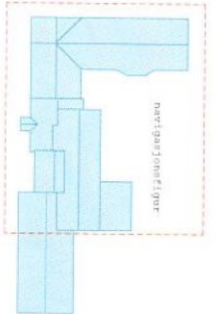
Leligheter i denne del

BRANNVEGG A 240



2 beboerrom  
derav 2 nye

- brannslange i skap
- mannlige brannmelder
- slukningsapparat
- rampe/oppheving



<b>HORDBØHEIMEN</b> gnr 24 bnr 86 Plan 1	
1:100 KR 20.07.2015	01
Asana Byggestyrelse AS Hordbøveien 14, 3719 Odom, 55 39 39 00 	

