**Vedlegg B1**

**Søknad om dispensasjoner**

**For Normannsgaten 38 & 38A– gnr 55 bnr 861**

**Avstandskravet i pbl. § 29-4**

Bygget er plassert nær alle tilstøtende grenser og forutsetter dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4

**Uteareal i pbl. § 8-4**

Begrunnelse for dispensasjonene er:

1. Tiltaket går ikke på bekostning av lys, luft og åpenhet i eksisterende bebyggelsen. Tvert om, tiltaket vil gi mer lys luft åpenhet samt uteareal på eiendom, da melsilo og tilbygg rives.

BTA for eksisterende bebyggelse er 709 m2.Etter tiltak vil BTA være 673 m2

2. Tiltaket innebærer en rehabilitering og teknisk oppgradering av eksisterende

Bygning. Dette bidrar til at eiendommen som helhet får et teknisk og estetisk løft slik at

bokvaliteten heves, for eksisterende boenheter.

3.Tiltaket får etablert, gode private uteområder.

Bo enhetene i nr.38 får henholdsvis ca.7,5m2 balkong og terrasse på ca 32m2.

Bo enhetene i nr.38A får henholdsvis terrasse & balkong på ca 36m2 og en balkong på ca 6m2.

4.I umiddelbar nærhet finnes både lekeplass, fotball bane skoler og nærbutikk. Avstand til Kyviksmarken (lekeplass fotballbane)110m.

Til Storhaug skole 270m,

Til St.svithun ungdom skole 450m.

Til nærbutikk (Joker)240 m.

Målte avstander er foretatt med google maps. Det bør også nevnes at det forefinnes god bussforbindelse og tiltaket er i gangavstand til sentrum.

5.I dagens situasjon står eiendommen for en stor andel av trafikken i området (kunder til bakeri) I tillegg utføres nattarbeid ,6 dager i uken. Dispensasjon vil medføre mindre daglig trafikk i området, samt støy fra nattarbeid forsvinner.

6.Dispensasjon muliggjør også at bygningen kan bli omfattende, rehabilitert. Noe som vil være særdeles vanskelig, med dagens type virksomhet. Dette med tanke på bakeri bransjens lønnsomhet og byggets rasjonelt sett, dårlige utforming.

7. Dispensasjon muliggjør etablering av to nye leiligheter av høy kvalitet, uten at

boenhetene blir til ulempe for naboer eller omgivelsene forøvrig. Disse har en størrelse som gjeldene kommuneplan, etterlyser større andel av på Storhaug.

8.Tiltaket vil også medfører at rest eksisterende næringsareal, vil bli oppgradert med et mikrobakeri samt et samlingslokal med mye tilhørende lokal historikk.

På slutten av 1800 tallet og frem til ca 1970 fantes det mange små lokale bakeri på Storhaug. Etter at Våland dampbakeri nylig solgte (bakeriet revet) og flyttet sin produksjon til Hillevåg er tiltaket nå det siste «gammeldagse bakeriet» i Stavanger.

 Dispensasjon vil medføre at bakeriet blir renovert og kan fremstå som et lite «bakeri museum».

 For å bidra til dette inntrykket vil «bakeriet», fremdeles (om mulig) inneholde en original plassbygd «Stavanger ovn» Bånddrevet krok elter fra ca 1905 samt en del verktøy/utstyr ol. brukt gjennom historien.

 Foruten utleie av lokalet kan en også se for seg bakekurs (gjerne mot ungdom for å fremme baker & konditori faget)workshop, surdeigskurs, julebakst diverse kurs ol. som naturlig faller inn under denne typen lokaliteter.

Det kan videre tilføyes at tiltakshaver v/Alf Inge Fredriksen med familie selv skal bo i leiligheten over utleielokalet.

9. Tiltaket innebærer en fortetting i tråd med overordnede føringer for by- og tettstedsutvikling. Dette er nedfelt på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå.

**Oppsummert**

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra reguleringsplaner skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Det følger av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 4.3 at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør legges særlig vekt på høy

arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Tiltaket sikrer at den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen bevares og at områdets

særpregede miljø sikres og videreutvikles, i tråd med formålet bak reguleringsplanen.

Tiltaket muliggjør etablering av en to nye leiligheter samt betydelig oppgradering av eksisterende leiligheter. Boenhetene får en attraktiv beliggenhet, hvor dagens krav til bokvalitet er ivaretatt. Samlet sett foreligger det en klar overvekt av fordeler ved

gjennomføring av tiltaket og hensynene i planen er ikke vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å innvilge dispensasjon, ref. pbl. § 19-2 synes således innfridd.