



Bygningsmyndighetene i
Karmøy Kommune

Vedr. : FØLGEBREV OG DISPENSASJONSSØKNAD TIL
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
Austigard 18 - 4270 Åkrehamn
Gnr/bnr: 15/657

Kommunens saksnr: :
Prosj. nr. : 8310
Dato : 04.07.2023

Vår saksbh.: Eirik Ackermann Deres ref/saksbh.: Deres saksnr.:

På vegne av tiltakshaver, Åkra Elektriske Eiendom AS, søkes det om rammetillatelse til rivning av eksisterende bygning på eiendom 15/657 og oppføring av erstatningsbygg med tilhørende utendørs anlegg. Bygningen ønskes nå revet på grunn av at den har blitt svært skadet i brann, og at forsikringsselskapet vurderer nybygg som beste løsning. Omsøkt prosjekt har tilnærmet lik størrelse som eksisterende bygning og vil inneholde samme funksjoner som tidligere. Vi anser dermed den nye bygningen som en erstatningsbygning etter brann. Det er bygningen som ligger nord på eiendommen som skal rives. Det er den eldste delen av bygningsmassen og huser Åkra Elektriske og Mesterlys. Bygget sør på eiendommen er allerede gjort i stand etter brannen. Utendørs anlegg består av tilpasning av eksisterende fortau/gangsoner til nybygg.

NYBYGG OG FUNKSJONER

Nybygget blir på to etasjer og vil få direkte tilknytning til eksisterende bygg sør på eiendommen. I det eksisterende bygget sør på eiendommen ligger det en Elkjøp-butikk, som går over to etasjer. I 1. etasje vil Elkjøp-butikken utvides ut i nye lokaler, slik at det meste av butikkarealet ligger på en og samme etasje. I nybyggets 2. etasje så vil kontorlokalene til Åkra Elektriske ligge. Mesterlys-butikken flyttes fra 1. etasje til 2. etasje i eksisterende bygning i sør. På taket ligger teknisk rom og overlys ned til et atrium.

REGULERINGSPLAN

Gjeldende reguleringsplan er 226-7Åkrehamn sentrum vest 1 og reguleringsformålet er bolig/forretning/kontor.

KOMMUNEDELPLAN

Gjeldende kommuneplan er 674 Åkrehamn. Arealbruk er sentrumsformål og områdenavnet er SEN12. Kommunedelplanen gjelder fremfor reguleringsplanen. Dette er i henhold til § 1-8 på side 5 i kommunedelplanens bestemmelser.

BEBYGD AREAL

Maksimalt bebygd areal, BYA, er satt til 100% i reguleringsplanen. Maksimalt bebygd areal, BYA, er satt til 80% i kommunedelplanen. Eiendommen innenfor formålsgrensa er på 1326 m². Bebygd areal for eksisterende bygning sør på eiendommen er på 509 m² og nybygg er på 648 m². Totalt bebygd areal, BYA er på 1157 m². Utnyttelsesgrad = $(1157 \text{ m}^2 / 1326 \text{ m}^2) \times 100\% = 87,25 \%$.



Illustrasjon: Utdrag fra kommunedelplanen. Stiplet område viser området som inngår i beregning av utnyttelse. Kilde: Fonnakart

PUBLIKUMSRETTET VIRKSOMHET PÅ GATEPLAN

I første etasje blir det hovedsakelig butikklokaler med felles adkomst til butikklokaler i 2. etasje.

BYGGEHØYDE

I henhold til kommunedelplanens §3-2-1 tillates det inntil fire etasjer, der 4. etasje er inntrukket. Omsøkt prosjekt har til sammen to etasjer med teknisk rom og overlys til atrium på takplan. Etasjehøyden i 1. og 2. etasje er på 3,9 meter, som følger etasjehøyden til eksisterende bygg i sør. Total byggehøyde er i underkant av 12 meter og høyde for hovedbygg er i underkant av 9 meter målt fra ferdig gulv. Bygningshøyder skal, så langt det lar seg gjøre, tilpasses eksisterende bygg sør på eiendommen. Fortau/gangsoner som grenser inn mot bygningen er omtrent på samme nivå som ferdig gulv.

FORHOLDET TIL ÅKRA GAMLE KIRKE

Omsøkt prosjekt ligger i nærheten av Åkra gamle kirke, men vil ikke endre dagens situasjon i nevneverdig grad. Nytt bygg får tilnærmet lik størrelse som eksisterende bygg. Nytt teknisk rom på takplan vil i stor grad ligge skjult bak eksisterende teknisk rom til bygget i sør på eiendommen. Nytt teknisk rom får en fasade på ca. 2,8 meter som er vendt mot kirka, og denne er trukket langt tilbake fra fasadelivet, tilsvarende eksisterende bygg i sør. Det er tillatt å bygge inntil fire etasjer på eiendommen, der 4. etasje er inntrukket. Omsøkt prosjekt er kun på to etasjer og er dermed marginalt i forhold til hva som kan tillates.

PARKERING

Eksisterende bygninger på eiendommen har i dag dekt sitt parkeringskrav gjennom den offentlige parkeringsplassen i vest og en parkeringsplass på andre siden av Vestre Karmøyveg, eiendom 15/395. Nytt bygg er kun et erstatningsbygg etter brann og er tilnærmet lik i størrelse og vil beholde samme funksjoner som butikk og kontorer. Vi anser dermed at dagens parkeringsløsning kan videreføres og at det ikke er nødvendig med en ny parkeringsberegning. Kravet til sykkelparkering er, i henhold til Kommuneplanens punkt

«5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse», 10 plasser for forretningsbygg mellom 1000-2000 m². Det er nå lagt til rette med 15 sykkelparkeringer i umiddelbar nærhet til hovedinnganger for butikk og kontor.

NYE ENERGI-, KLIMA OG MILJØKRAV I TEK17

Det settes nå krav om rapport fra miljøkartlegging og ombrukskartlegging. Detaljprosjektering av omsøkt prosjekt er ikke påbegynt og vi kan dermed ikke gjøre rede for hvordan vi imøtekommer de nye energi-, klima- og miljøkravene i byggteknisk forskrift, TEK17. Dette må gjøres rede for i forbindelse med igangsettingstillatelse. I bygningen vi ønsker å rive må det kartlegges muligheter for gjenbruk av materialer. Det stilles også krav til 70% sorteringsgrad på avfall. Denne bygningen er brannskadet, noe som kan ha innvirkning på muligheten til gjenbruk av materialer.

BRANNSIKKERHET

Før det søkes om igangsettingstillatelse må det utarbeides et brannkonsept for nybygget med eksisterende bygg i sør. Det må etableres en brannvegg mot eksisterende bebyggelse nord for eiendommen ettersom nybygget vil oppføres helt inntil de nærmeste bygningene.

ESTETISK REDEGJØRELSE

Høyde og volum på omsøkt prosjekt er tilnærmet lik eksisterende bygg som skal rives. Dette samsvarer også med eksisterende bygg sør på eiendommen. Fasade vest er tenkt som en videreføring av fasaden på eksisterende Elkjøp-butikk; en betongkonstruksjon med store åpninger for glassflater. En stor altan har flere funksjoner. Den gir en solrik uteplass mot vest og får utsikt mot parken. Altanen skjermer litt av sikten ned mot parkeringsplassen slik utsikten mot parken trer bedre frem. I tillegg demper altanen med takoverdekning noe av solbelastningen mot de store glassflatene. Hovedinngangen til butikklokalene er lagt til det store åpne glassfeltet under altanen. Hovedinngang til kontorlokalene i 2. etasje er plassert i nordvest.

Tidligere hovedinngang til Elkjøp-butikken i sørvest blir nå varemottak, for her er det direkte tilgang til heis som fører ned til lageret i underetasjen. Denne løsningen gir også en forbedret trafikal situasjon ved at varetransport skilles fra kundetraffikk. Tidligere var det hovedinngang og varemottak i ett og nå vil logistikken fungere bedre. Når man kommer inn hovedinngangen til butikklokalene så ser man rett mot et atrium og adkomst til butikklokaler i 2. etasje. Atriumet gir også lys til de indre delene av kontorlokalene i 2. etasje. Mot øst må fasaden følge fortauet mot vei. Her har vi lagd noen sprang for å gi dybde i fasaden.

SØKNAD OM DISPENSASJON

På bakgrunn av overnevnte søkes det med dette om dispensasjon fra kommunedelplanen 674 Åkrehamn i forhold til utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgraden på 87% overstiger den maksimale grensen på 80% bebygd areal, BYA. Dette er likevel vesentlig mindre enn tillatt maksimalt bebygd areal, BYA, på 100% i reguleringsplanen. Omsøkt løsning er tilnærmet lik dagens situasjon med sammenhengende fasadeliv mot gateplan både mot øst og vest, og opprettholder intensjonen om kvartalsstruktur for området.

Vennlig hilsen

Eirik Ackermann

ARKITEKTKONTORET Brekke Helgeland Brekke AS