

Vedr. : FØLGEBREV TIL SØKNAD OM ENDRING AV GITT RAMMETILLATELSE
Austigard 18 – 4270 Åkrehamn
Gnr/bnr: 15/657

Prosj. nr. : 8310

Dato : 24.11.2023

Deres referanse : Sak: 1654/23 - Saksbehandler Karl Inge Stumo

SØKNAD OM ENDRING AV GITT RAMMETILLATELSE ENDRING BESTÅR I PÅBYGG AV NY 3. ETASJE, OPPFØRT SOM RÅBYGG.

På vegene av tiltakshaver, Åkra Elektriske Eiendom AS, søkes det med dette om endring av godkjent rammetillatelse i Austigard 18, Åkrehamn, på eiendom 15/657. Til orientering ble nordlig del av gjeldende bygning nylig rammegodkjent som erstatningsbygg etter brann. Den sørlige bygningsdelen er allerede gjort i stand etter brannen og huser i dag en Elkjøp-butikk som blir bruker av erstatningsbygget.

Denne endringssøknaden gjelder oppføring av nytt påbygg i 3. etasje. Påbygget strekker seg over hele erstatningsbygget og over deler av eksisterende bygningsdel i sør. Tiltakshaver ønsker å starte oppføringen av påbygget snarest slik at dette kan ferdigstilles samtidig med erstatningsbygget. Påbygget skal i første omgang kun oppføres som et isolert råbygg. Det er kun trapperom og heisforbindelse som ferdigstilles. Tekniske rom er allerede rammegodkjent, men på nytt tak plasseres to stk oppbygg for ventilasjonsinntak / -avkast samt en varmepumpe.

1.0 PÅBYGG OG FUNKSJONER

Påbygget i 3. etasje er planlagt som kontorlokaler for utleie, men oppføres i første omgang som et isolert råbygg. Så snart det signeres en kontrakt for utleie av 3. etasje vil det i egen søknad søkes om relevante tillatelser for innredningsarbeidene, herunder også søknad til arbeidstilsynet.

Tekniske rom i 3. etasje betjener hele bygningen og det er avsatt plass til ventilasjonsaggregat for påbygget i 3. etasje. Hovedinngang til 3. etasje vil være som for 2. etasje i nordvest.

2.0 REGULERINGSPLAN

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

3.0 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.

ARKIPELET

4.0 BEBYGD AREAL

Påbygget har ingen innvirkning på bebygd areal, BYA.

5.0 BYGGEHØYDE

I henhold til kommunedelplanens §3-2-1 tillates det inntil fire etasjer, der 4. etasje er inntrukket. Omsøkt prosjekt har til sammen tre etasjer. Teknisk rom ligger i 3. etasje og på taket kommer det to stk oppbygg for ventilasjonsinntak / -avkast samt en varmepumpe. Byggehøyde for tre etasjer er på 12,3 meter og høyde for eksisterende bygg er i underkant av 9 meter målt fra ferdig gulv. Total byggehøyde er på 14,2 meter dersom man tar med oppbygg for tekniske installasjoner på taket. Fortau/gangsoner som grenser inn mot bygningen ligger like under ferdig gulv. Til orientering så har ferdig gulv 1. etasje blitt innmålt til høyde K: +8,95 m. I rammesøknaden til erstatningsbygget for brann ble ferdig gulv oppgitt til høyde K: +8,8 m. Høyden på ferdig gulv angitt på vedlagte snitt er endret iht innmåling på stedet, som ble utført i etterkant av rammesøknaden.

6.0 FORHOLDET TIL GAMLE ÅKRA KIRKE

Eksisterende bygg har to etasjer med teknisk rom på taket. Påbygget utgjør en 3. etasje, hvor teknisk- / ventilasjonsrom blir en integrert del av denne etasjen. Ny etasje er inntrukket fra fasadelivet som vender mot kirka, med ca. 5-9 meter. Det er i kommunedelplan tillatt å bygge inntil fire etasjer på eiendommen, der 4. etasje er inntrukket. Omsøkt prosjekt ligger dermed en etasje under tillat byggehøyde.

7.0 PARKERING

Eksisterende bygninger på eiendommen har i dag dekket sitt parkeringskrav gjennom den offentlige parkeringsplassen i vest og en tinglyst parkeringsrettighet på andre siden av Vestre Karmøyveg, på eiendommen 15/725. Påbygget i 3. etasje søkes i denne omgang oppført som råbygg og utløser dermed ikke noe ytterligere parkeringsbehov/-krav på nåværende tidspunkt. Eventuelt parkeringsbehov/-krave vil først bli gjort gjeldende ved søknad om innredningsarbeider av påbygget.

Kommuneplanens §5.3.2, avsnitt a), åpner for en vurdering parkeringskrav i forhold til den samlede tilgangen på parkering i området. Vi ønsker en slik vurdering av parkeringskravet. Tiltakshaver har i eget skriv belyst dagens parkeringssituasjon og gitt en vurdering av fremtidig behov for parkering. Dette skrivet er vedlagt endringssøknaden.

Bruttoarealet, BTA, for ny 3. etasje er totalt på 846 m², men til fratrukk kommer eksisterende og rammegodkjent teknisk rom på til sammen 121 m². Nytt bruttoareal for påbygget er da på 725 m². Til orientering har tiltakshaver mulighet til å etablere inntil ekstra 8 parkeringsplasser på eiendommen øst for Vestre Karmøyveg, eiendom 15/725. Disse parkeringsplassene er skravert på situasjonsplanen som eventuell fremtidig løsning. Kommunedelplanens punkt 5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse, avsnitt b) tillater frikjøp av parkeringskravet. Det tillates frikjøp av inntil 30% av parkeringskravet. Ved behov så kan frikjøpsordningen benyttes.

Kravet til sykkelparkering er, i henhold til Kommuneplanens punkt «5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse», avsnitt b), 10 plasser for forretningsbygg mellom 1000-2000 m² og 15 plasser for forretningsbygg mellom 2000-3000 m². Bruttoareal for erstatningsbygget inkludert ny 3. etasje er til sammen er på ca. 2050 m². Det er i forbindelse med erstatningsbygget lagt til rette for 15 sykkelparkeringer i umiddelbar nærhet til hovedinnganger for butikk og kontor, jmf situasjonsplan, utomhusplan og plan 1. etasje.

ARKIPELET

↳ Besøksadresse
Skippergata 14
5527 Haugesund

↳ Postadresse
Postboks 29
5501 Haugesund

↳ Kontaktinformasjon
thomas@arkipelet.no
+47 90696114

↳ Fakturainformasjon
Organisasjonsnummer
NO 971000651 MVA

8.0 NYE ENERGI, KLIMA OG MILJØKRAV I TEK 17

Det utarbeides nå revidert / ajourført energinotat i forbindelse med ny 3. etasje.

9.0 BRANNSIKKERHET

Det utarbeides nå revidert / ajourført brannkonsept i forbindelse med ny 3. etasje.

10.0 ARBEIDSTILSYNET

Det foreligger tillatelse fra Arbeidstilsynet for ertatningsbygget iht rammetillatelsen.1.

Påbygget i 3. etasje omsøkes i denne omgang som et råbygg.

Ved søknad om igangsetting av innredning av 3. etasje vil det bli omsøkt tillatelse fra Arbeidstilsynet iht relevant planløsning og bruker.

11.0 ESTETISK REDEGJØRELSE

Påbygget i 3. etasje utformet for å gi denne etasjen en «lettere» karakter enn de to underliggende etasjene. Den er derfor inntrukket på tre sider, og hvor fasaden mot sør er trukket mellom 5 - 9 meter inn fra fasadelivet til eksisterende Elkjøp-butikk. Det er denne siden som vender mot Åkra gamle kirke. Dette gir også plass til en fremtidig sørvendt takterrasse på deler av taket, med utsikt over kirkegården og Åkraparken. Takterrassen opparbeides i forbindelse med søknad om innredning av råbygget.

For å underbygge den lette karakteren får 3. etasjen takutstikk både mot øst, vest og sør. I sør er taket strukket noe lengre ut og for å gi overdekning for den fremtidige takterrassen, og for gi bygget en retning.

På vest-/ og østfasaden er 3. etasjen i nord fasademessig forbundet med trapperommene for å gi en bygningsmessig forbindelse mellom alle etasjene.

Materialer med trestruktur fra 1. og 2. etasje er tatt med videre til påbygget i 3. etasje som fasadekledning og underkledning av takutstikk.

Håper den vedlagte dokumentasjon og denne redegjørelse er tilstrekkelig utdypende for en snarlig og positiv behandling av søknaden.

Vennlig hilsen



Thomas Brekke
Daglig leder / Sivilarkitekt MNAL

ARKIPELET

↳ Besøksadresse
Skippergata 14
5527 Haugesund

↳ Postadresse
Postboks 29
5501 Haugesund

↳ Kontaktinformasjon
thomas@arkipelet.no
+47 90696114

↳ Fakturainformasjon
Organisasjonsnummer
NO 971000651 MVA