

Meland kommune  
Plan, utbygging og kommunalteknikk  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Magdalena Konopka

Dato: 27. sep. 2018

## Følg brev til søknad om rammetillatelse, Meieriet - Havnevegen 68, Gnr. 23 Bnr. 68, Frekhaug

Det søkes om bruksendring for eksisterende Meieri bygget. Nå er bygget registrert som lagerbygning. Framtidig funksjon er kaffe/ konsertsal og ungdomsklubb. I 1. etasje er det planlagt kaffe som man kan enkelt ommøblere til konsertsal. Ungdomsklubb skal komme i 2. etasje.

Tak over ungdomsklubb skal heves. Det vil øke kvalitet av lokalet oppe og gi mulighet til å innrede den på en effektiv måte. I 1. etasje mot vest skal det bygges nytt tilbygg, med hovedinngang, garderobe og lager bak kjøkken. Nytt tilbygg mot øst skal ha samme areal som den gamle, men gulvnivå skal heves opp til samme nivå som i resten av bygget. Eksisterende rampe foran bygget (mot syd) skal restaureres og ny terrasse tilbygges. Det er ikke prosjektert endring av terreng rundt bygget. Terreng blir som den er, med mindre tilpasninger ved innganger.

Eksisterende yttervegger blir isolert utvendig- bortsett fra gavlvegg i akse 3 som skal isoleres innvendig. Det var konkludert i løpet av prosjektering at gavlveggen er et karakteristisk element for bygget og utvendig etterisolering vil endre uttrykket alt for mye. Det skal monteres nye dører og vinduer i hele bygget.

Nye fasader blir kledd med fasadeplater type Steni i 1. etasje og Rheinzink plater eller tilsvarende i 2. etasje og på tak. Gavlvegg mot syd blir renovert.

Valg av fasadematerialer skal fremheve industriell karakter av bygget. Fasader skal samtidig være enkle og vedlikeholde. Det betyr at bygget vil ikke miste sin opprinnelig utseende over tid.

### **Redegjørelse for krav i reguleringsplan for Frekhaug aust PlanID: 125619930624**

Tomten ligger i byggeområde regulert til offentlige bygg **O2**.

#### Tomteutnyttelsesgrad:

Tillat tomteutnyttelsesgrad i område TU ≤ 40% (parkeringsareal skal ikke regnes med i TU- se vedlegg D1). Maksimum tillatt BRA areal på tomten er 541,8 m<sup>2</sup>

Oversikt over eksisterende og nye arealer:

Tomteareal = 1354,5 m<sup>2</sup>

BRA før utbyggelse:

- Eksisterende enebolig BRA = 198 m<sup>2</sup>
  - Eksisterende Meieri bygg BRA = 322,5 m<sup>2</sup>
- Total BRA = 520,5 m<sup>2</sup>  
Eksisterende TU = 38,4%

BRA etter utbygging:

- Eksisterende enebolig	BRA = 198 m <sup>2</sup>
- Ny Meieri bygg	BRA = 436,4 m <sup>2</sup>
	Total BRA = 634,4 m <sup>2</sup>
	<b>Ny TU = 46,84%</b>

Tomteutnyttelsesgrad etter ombygging er større enn tillatt- se dispensasjonssøknad i vedlegg B1.

Mønehøyde:

Reguleringsplan tillater bygg i inntil to høyder.

Tak over ungdomsklubb blir hevet 1,3 m i forhold til eksisterende. Antall etasjer blir uendret.

**Redegjørelse for krav i kommuneplanens arealdel for Meland 2015-2026**

Tomten ligger i byggeområde regulert til offentlig tjenesteyting oT\_1.

Universell utforming:

Prinsipper om universell utforming var lagt til grunn under prosjektering. Terreng rundt bygget skal bli som den er med mindre tilpasninger ved hovedinngang til bygget. Det blir markert 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede foran bygget. Trinnfritt inngangsparti blir skilt med oppmerksomhetsfelt foran dører i form av lys grå betong blokker, belyst og klær markert.

Bygget er omprosjektert i henhold til krav om universell utforming bl.a.: løfteplattform, bredde korridorer med plass til snusirkel på 1,5 m, RWC i hver etasje, 10M dører med lysåpning på minimum 0,9 m, luminanskontrast og maksimum 25 mm terskelhøyde med avfaset begge sider.

Parkeringsplasser:

Tabell med krav til parkering inkluderer ikke formål som bygget skal bli brukt til – kulturhus.

Vi har vurdert nødvendig antall av parkeringsplasser på tomten i sammenheng med tilgjengelig plass rundt bygget. Vi kom til en konklusjon at 2 p-plasser skal dekke behov for parkering.

De plassene blir tildelt til ansatte som skal drifte bygget.

Bygget ligger sentralt i Frekhaug område og derfor besøkende trenger ikke bil for å komme ditt.

Det blir markert områder for sykkelparkering foran bygget, men dette blir omorganisert når ombygging av parken på tomten ved siden av (GNR.23 BNR.2) kommer i gang.

Avkjørsel:

Det skal beholdes eksisterende avkjørsel til tomten fra Havnevegen.

Nabovarsel var utsendt 07.09.2018 og ved fristens utløp var det ikke mottatt merknader fra naboer.

Dersom mer opplysninger er nødvendig eller det dukker opp noe spørsmål vennligst ta kontakt med meg- mobil: 975 53 663, e-postadresse: magdalena@ogarkitekter.no

Vi ber om positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Magdalena Konopka  
Og Arkitekter as