

**Alver kommune  
PB 4, 5906 Frekhaug**

**Påbygg Havnevegen 29-31, Frekhaug senter  
Eiendom 323/364**

Det innsendes herved søknad om rammetillatelse for ovennevnte eiendom. Søknaden gjelder påbygg av 2 etasjer til boligformål og ombygging av eks. næringslokaler i 1 og 2 etasje.

Tiltakshaver:           Lingjerde Eiendom AS  
PB 139, 5906 Frekhaug

Ansvarlig søker:       Arkitekt Rolv Eide AS  
PB 325, 5343 Straume

Tiltaket:

Tiltaket består av totalrehabilitering av eks. bygg og påbygg av 2 etasjer med boliger. Bygget vil fremstå som nytt og moderne. Alle fasader kles opp med lyse fasadeplater hvor markeringer på fasaden blir mørker type. Tak oppbygg og inntrukne partier på fasaden vil bli kledd med treverk. Dette er fasader som er tett på beboere og vil derfor få en mykere og roligere uttrykk.

1 og 2 etasje som er næringsarealer får store glassflater, som samtidig viser et klart skille mellom næring og bolig. Alle altaner får en omramning som gir en skjermet beliggenhet i forhold til andre beboere, samtidig som det gir de øverste etasjene identitet som boligbygg.

## **Redegjørelse.**

Ovennevnte eiendommen er på 1764.6 m2 og ble i 1985 bebygd med et forretning og kontor bygg.

Sett i lys av behovet for en rehabilitering/oppgradering av eksisterende bygg faller det derfor naturlig samtidig å vurdere å utnytte det plangrunnlaget eiendommen gir til å bygge et påbygg på deler av andre etasje to nye etasjene til boligformål.

Ved at det tilrettelegges med boliger i et lokalt sentrumsområde som dette der alle nødvendige infrastrukturer allerede er etablert bidrar det til å redusere behov for daglig transport. Slike lokale sentrumsområder gir også gode møteplasser for både beboere i selve senterområdet, men også for beboere i nærområdet.

Det ble den 18.09.2020 gjennomført forhåndskonferanse med Alver Kommune. De momenter kommunen vektla i forhåndskonferansen, er etterkommet i innsendt rammesøknad.

I reguleringsføresegnene § 2.5 parkering for planområdet Frekhaug senter vises det til at det må utarbeides en parkeringsanalyse. Her angis det at for utbygging innenfor områdene S7, S9 og S10 skal det utarbeides en parkeringsanalyse, som dokumenterer at parkeringsdekningen er ivaretatt for de tre felleseiendommene innenfor planområde S7, S9 og S10.

Vi legger til grunn at parkeringsdekningen er ivaretatt innenfor gjeldene eiendommer.

S9(gjeldende eiendom) har en eierandel på 33 % av felleseiendommen gnr. 323, bnr. 490, med tilhørende rettigheter til parkeringsplasser på gnr. 323, bnr. 302. Aktuelle rettigheter er tinglyst.

Dette underbygges med vedlagte rapporter som ble utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for Frekhaug.

Rambøll AS har konsekvensutredet parkeringsdekningen for områdeplanen - Frekhaug sentrum. Denne konkluder med at det er anlagt mye større parkeringsdekning enn det reelle gjeldende behovet.

I forbindelse med Statens vegvesens planomtale i detaljregulering av fv. 654 Frekhaug-krysset, konkluderte Multiconsult med at de aktuelle endringene med krysset vil medføre at det blir etablert 9 ekstra parkeringsplasser etter utbyggingen.

Frekhaug senterforening stiller seg meget positiv til gjeldende rammesøknad, og har ingen betenkeligheter vedrørende parkeringsdekningen knyttet til felleseiendommene.

Senterforeningen påpeker også at det er muligheter å utvide parkeringsdekningen enda mer innenfor de arealene de næringsdrivende besitter, dersom dette skulle bli behov for.

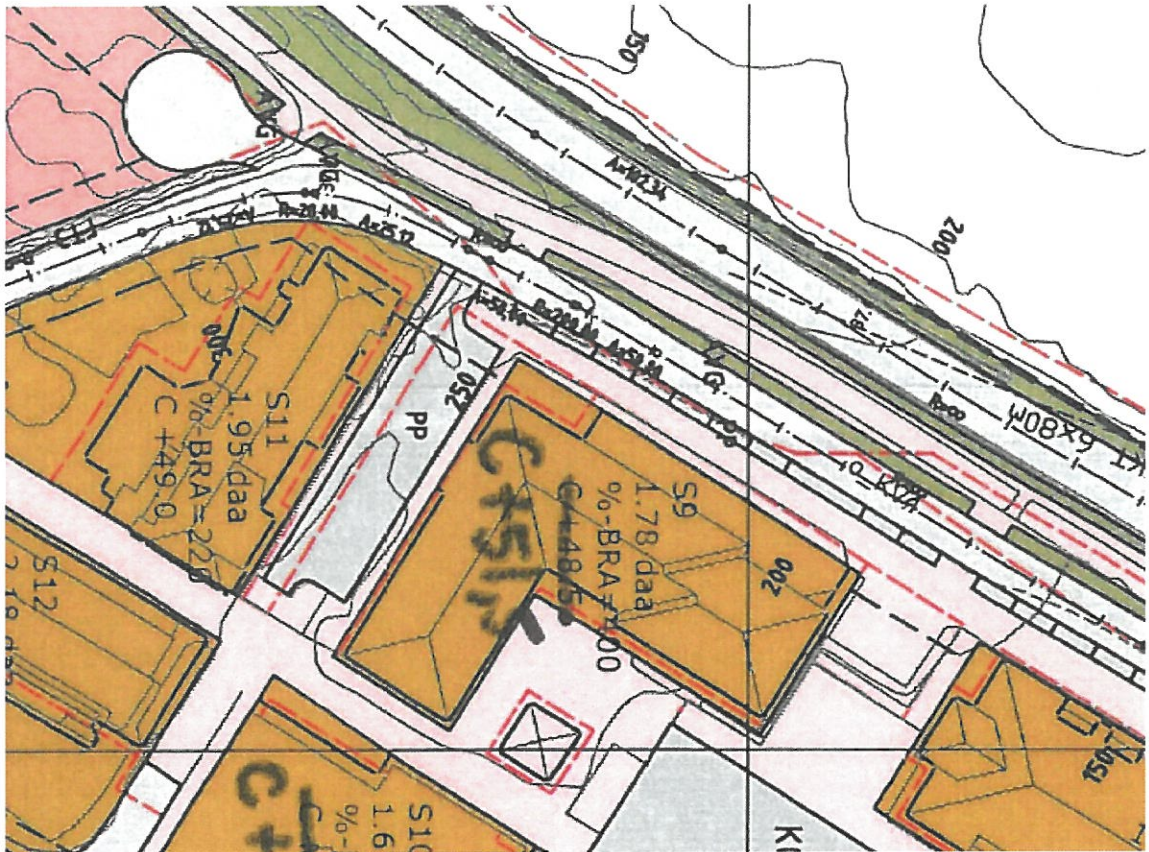
Se eget skriv fra Frekhaug senterforening.

Eiendommen er knyttet til reguleringsplan Områdeplan for Frekhaug sentrum, Meland kommune Plan ID 125620100004 vedtatt i Meland kommunestyre 09.04.2014 med godkjent plankart datert 20.11.2013.

Rehabilitering av eksisterende bygning og omsøkte påbygg faller innenfor eksisterende plan både i forhold til planens kotehøyder på + 51.5 moh og volum på inntil 400%.

Ved at påbygget kun relaterer seg til en mindre del av andre etasje samt ny tredje og fjerde etasje endres heller ikke fotavtrykket.





Gjeldene eiendom er merket på plankartet som S9.

#### Byggegrense.

Ved at denne søknaden gjelder for et bygg som var bygget i 1985 og gjeldene plan for området først ble godkjent i 2014, plankart godkjent 2013, viser byggelinjen på plankartet for denne eiendommen kun til det ubebygde arealet utenfor gjeldene bygningskroppen.

Det legges derfor til grunn at byggelinjen ikke berøres av omsøkte tiltak da bygningskroppen som påbygg er knyttet til allerede var etablert 29 år før nåværende reguleringsplan ble vedtatt.

#### Planbestemmelse § 2.6, kulepunkt 3.

Som tidligere vist vil omsøkte påbygg, som utgjør ca. 10 % av andre etasje, samt tredje og fjerde etasje som består av boliger. Under prosjekteringen av boligdelen har det vist seg at ensidige boenheter mot Rosslandsvegen ikke har stille side. Gjeldene boenheter faller av den grunn ikke inn under reguleringsføresegnene § 2.6 kulepunkt 3 hvor det fremkommer at:

*Minst halvparten og minimum ett av soveromma må venda mot den stille sida.*

Grunnlaget for at prosjektet ikke klarer å innfri dette kravet er det redegjort nærmere for i forbindelse med at det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Egen dispensasjonssøknad vedlegges

#### Parkeringsdekning.

Omsøkte påbygg er prosjektert med 24 boenheter i ulik størrelse. I utgangspunktet ble hele eiendommen bebygd i 1985 og parkeringsforholdet ble da løst gjennom felles parkering for hele senterområdet. Dette forholdet vil bli belyst gjennom et eget vedlegg til byggesøknaden. I denne prosjekteringen er det imidlertid funnet plass til 14 parkeringsplasser på egen eiendom som samlokaliseres med uteboder for de samme boenhetene som får tildelt disse parkeringsplassene.

Dette arealet har vært benyttet som lager m.m. og takhøyden på deler av dette arealet er 2.20 meter og av den grunn lite egnet til annet formål. Ved at dette arealet er knyttet til næringsarealet legges det derfor til grunn at de her er behov for dispensasjon fra formål næring til parkering og boder for boliger.

Egen dispensasjonssøknad vedlegges

#### **Omsøkt nytt bruksformål**

Omsøkte tiltak gjelder et påbygg på allerede eksisterende forretning og kontorbygg der forretningsdelen er i 1. etasje og kontordelen i 2. etasje. Omsøkte tiltak omhandler utvidelse av eksisterende kontordel med 200 m<sup>2</sup> og nye boliger i 3. og 4. etasje. Denne utbyggingen falle av den grunn sammen med reguleringsføresegnene § 4.3 pkt. 2 der det bl.a fremkommer at:

*I bygg med flere etasjer og ulike bruksformål skal vertikal fordeling i hovedsak skje etter følgende prinsipp: Forretning/publikumsretta verksemd på bakkeplan, kontor/tjenesteyting på mellometasje og bustader i dei øvste etasjane.*

Dette viser at omsøkte tiltak samsvarer med reguleringsføresegnene

#### **Uteareal.**

I reguleringsføresegnene § 4.3 pkt. 5 vises det til størrelsen på utearealet. For dette prosjektet fordeler utearealet seg på 3 områder, privat uteareal på altan på hver boenhet, felles uteareal på bakkeplan og felles uteareal på takterrassen.

Eksisterende uteareal på bakkenivå, takterrasse og store altaner vil samlet sett imøtekomme det kravet reguleringsføresegnene § 4.3 pkt. 5 fastsetter til uteareal.

Dokumentasjon for at eiendommen har rett til uteareal på bakkeplan vedlegges.

Det felles utearealet på bakken er allerede opparbeidet, men også dette arealet vil bli gjenstand for en oppgradering/fornyelse.

#### **Trapp / heishus på tak.**

For å sikre universell utforming av tilkomst til takterrasse blir heisen sammen med trappehuset ført opp til dette arealet. Tilrettelegging av arealet fremkommer på egen tegning, tegn. Nr. Mønehøyde på trappe og heishuset på takterrassen vil derfor overstige kote 51.5 m o h med 2,67 m, men denne bygningsdelen utgjør kun 3,5 % av terrassen, er plassert midt inn takflaten og faller av den grunn ikke naturlig inn under det som utgjør selve gesimshøyden på bygningskroppen.

Det legges derfor til grunn at det må søkes om dispensasjon for mønehøyden av dette trapp / heishus da det formelt sett er høyere enn den kotehøyde som gjeldende plankart viser.

Egen dispensasjonssøknad vedlegges.

#### **Varemottak.**

Med hensyn til tilkomst til varemottak medfører dette ingen endring

#### **Avfallshandtering.**

Bossløsning er i tråd med NGIRs anbefaling.

Se vedlagte e-post fra NGIR Kundeservice datert 17. juni 2021

#### **VAO-plan.**

Asplan Viak AS har utarbeidet VAO-plan for Frekhaug Torg, rapport ligger vedlagt søknad.

#### **Dispensasjonssøknader**

Med bakgrunn i forannevnte redegjørelse inneholder denne søknad om rammetillatelse bl. a følgende søknader om dispensasjon:

1. Søknad om dispensasjonssøknad for å bruke areal i 1. etasje til 14 boligparkeringsplasser og boder.
2. Søknad om dispensasjonssøknad for heise/trappehus for tilkomst til takterrasse.

3. Søknad om dispensasjon for planbestemmelsen § 2.6 kulepunkt 3:  
*Minst halvparten og minimum ett av soveromma må venda mot den stille sida.*

Med vennlig hilsen



Rolv Elde

Vedlegg: Søknad  
Nabovarsel  
Dispensasjonssøknader  
Tegninger nybygg  
Tegninger eks. bygg.  
Erklæring ansvarsrett  
Erklæring fra tiltakshaver  
Støyrapport  
Uttale fra Senterforeningen  
Uttale fra NGIR  
Referat fra forhåndskonferansen  
VA rammeplan