



Arkitektkontoret Erling Haugen AS

Ytre Loftholmen 4, 6856 Sogndal

Telefon: 900 52 776

www.eeh.no

Foretaksnr. no 976 552 245 mva

Bankgiro 3730 05 01584

Årdal kommune

Statsråd Evensensveg 4
6885 Årdalstangen

Sogndal, 8. mai 2019

SØKNAD OM RAMMELØYVE FOR SITLERUSTANE SØKNAD OM DISPENSASJONAR FRA REGULERINGSPLAN OG TEK 17

Storevegen 2, Øvre Årdal
Gnr 9 bnr 168

Tiltakshavar; Krysset Eigedom as
Eigar; Årdal kommune

Det ligg føre ein intensjonsavtale mellom Krysset Eigedom as og Årdal kommune om utvikling av bustaddelen som ligg i blokka mot Storevegen. Avtalen vert realisert om prosjektet er muleg å realisere.

«Brannstasjonen» og næringsarealet i ein del av 1. etasje i blokka er tidlegare overteke av Elektromontasje as. Desse areala er ikkje omfatta av renoveringa på annan måte enn at fasadane skal fornyast og framstå som ein heilskap saman med blokka. Elektromontasje as har eigarskap i Krysset Eigedom as saman med EMO Holding as.

Det er halde førehandskonferanse 30. april, jfr. referat. Tiltakshavar ønskjer at handsaming av rammeløyvesøknad vert gjennomført så raskt råd er for å sikre at naudsynte godkjenningar og dispensasjonar er handsama før eit sal startar.

Gjeldande reguleringsplan ligg til grunn for løysingar, saman med TEK 17 så langt denne let seg realisere reint teknisk med utgangspunkt i påståande bygg og innanfor forsvarlege økonomiske rammer. Avvik/ søknad om dispensasjonar for vesentlege forhold er gjort greie for seinare.

Eigedommen vert i prinsippet delt i to i forhold til bruk og arealdisponering også utomhus. For å gjere dei fleste bustadene tilgjengelege etter teknisk forskrift, er det planlagt å leggje til rette for to avkøyringar.

Noverande regulert avkøyring i grensa mot Storevegen 2 vert uendra og tener som tilkomst til all bustadparkering som er lagt inn i gardsrommet.

Ny avkøyring vert omsøkt som fellesavkøyring for tilkomst til Elektromontasje sitt areal på austsida, samt til heisnivå med UU-parkering på nivå med eksisterande 1. etasje. Plassering må tilpassast etasjenivå og høgde og siktliner i Storevegen.

Dagens praksis med muleg gjennomkøyring fra Årdalsvegen vil verte stengd.

Miljøsaneringsplan vert utarbeida som grunnlag for rivingsarbeid og avfallsplan til søknad om igangsetjingsløyve.

Det vil bli gjennomført målingar og tiltak for å tilfredsstille krav til årsmiddelverdi for radon.

Brannstrategi utarbeida av brannrådgjevar er lagt ved.

Det skal utførast rivingsarbeid for innvendige trappeløysingar i 2A, riving i fasadar for nye/ endra opningar, samt at heile tårnet for tidlegare brannstasjon vert fjerna.

Som ei orientering til utforming av prosjektet, er det lagt ved ein førebels tekst utarbeida til salsprospektet.

Avvik/ søknad om dispensasjonar fra reguleringsplan;

Gjeldande plan fra 2001 er utarbeida med føremål «å leggje til rette for attraktive næringsareal og skysstasjon for tettstaden Øvre Årdal», med eit tillegg om at felt B også kan innehalde bustader.

Planlagt tiltak for utnytting av felt B tek utgangspunkt i å utnytte eksisterande bygningsmasse med nokre tilpassingar, og med hovudføremål bustader.

Utnytting, uteopphaldsareal, parkeringsareal, byggjehøgde m.m. må løysast og tilpassast innanfor eksisterande bygningskropp, tomteareal og dei funksjonar prosjektet skal romme.

Med det som utgangspunkt, er det søkt tidsmessige løysingar og optimal arealfordeling.

1.1. Utnytting/ byggjegranser

Eksisterande fasade mot Storevegen er sett som byggjegrænse for felt B. For å få tilgjenge til bustader på alle plan i oppgang 2B, må trapperom byggjast om og heis etablerast utanfor byggjegrænse.

Det vert søkt om dispensasjon fra kravet og løyve til å setje opp heis 4,5 m utanfor byggjegrænse.

Det vert søkt om dispensasjon fra kravet til utbygt areal BYA = 20%, jfr. arealoppstilling i søknadsskjema (det er noko uklart i føresegnene om BYA-kravet gjeld heile planen eller berre felt A). Planen sin føresetnad har vore riving av eksisterande og oppføring av nytt bygg, noko som ikkje vert gjennomført.

Utbygt areal vil vere BYA = 39%, som omfattar eksisterande bygg inkl. tidlegare brannstasjon, nytt inngangsparti med heis, nye balkongar og nye carportar.

2.2. Avkøyrslar m.v.

Det vert søkt om ny avkøyring fra øvre/ austre del av eigedomen for tilkomst til heisnivå for bustader samt næringsareal, vist på situasjonskart.

Avvik/ søknad om dispensasjon fra TEK 17;

§ 12-3 Krav om heis

Oppgang 2B har 3 etasjar med 2 husvære i kvar og vil få installert løfteplattform med stolmål 1,1 x 2,1 m i samsvar med krav.

Oppgang 2C har 2 bustader i 2. etasje og 2 i 3. etasje. Med utgangspunkt i store økonomiske konsekvensar med ombygging, vert det søkt om dispensasjon fra kravet til heis for denne delen.

§ 14-3 Minimumskrav til energieffektivitet

P.g.a. eksisterande bygningskonstruksjonar vil det ikkje vere praktisk eller økonomisk gjennomførbart å isolere eksisterande golv på grunn. Det vil bli gjort avvegingar med temperatur i kjellarareal og effekt av isolering under dekke mot 1. etasje.

Med helsing


Erling Haugen

Kopi: Krysset Eignedom as

Vedlegg: Søknad om rammeløyve med teikningar
Brannstrategi