

Kristiansund kommune
v/ Plan og byggesak
Vågeveien 4, PB 178
6501 Kristiansund

Deres ref.:

Vår ref.:
/brev_new.docx

Dato:
2020-09-14

► Rammesøknad - om etablering av nytt boligbygg og bruksendring/fasdeendring av eksisterende brygge, gnr. 10, bnr. 228

På vegne av tiltakhaber G22 Eiendom AS fremmes søknad om oppføring av fire etasjes boligbygg samt bruksendring av eksisterende «Nordic-brygge» fra kontor til bolig på eiendommen,- gnr. 10 bnr. 228, Grunden 22, Kristiansund kommune. Eksisterende eiendom er ca. 3200 m², med et eksisterende bebyggt areal på ca 750 m².

Det prosjekteres etter PBL og TEK17. Ny detaljregulering for eiendommen er under behandling, og det er ønskelig at nabovarselet/rammesøknaden vedlegges høringsforlaget til ny reguleringsplan for tiltaket, samt at rammesøknaden behandles parallellt med ny reguleringsplan for Grunden 22.

Nytt boligbygg

Plassering

Eiendommen er avgrenset av havnebassenget, Bjørnehaugen og Bjørneparken og veien Grunden.

Følgende har vært førende for plassering av bygget

- Krav til sammenhengende, skjermet uterom for utelek/rekreasjon
- Store høydeforskjeller med 3 tydelige terrasseringer
- Ønske om å bevare steds karakter/topografi
- Utnytte utsiktsforhold mot havnebassenget
- Ønske om å tilpasse bygget med tanke på siktforhold for nabobebyggelse nordøst for bygget

Adkomst/logistikk

Adkomst med bil til bygget er planlagt fra Grunden med tilkomst/rampe ned til felles parkeringskjeller. Det er tilrettelagt med felles trapperom/heis fra parkeringskjeller og opp til utvendig svalgang. Fra uterom/lek kan man gå direkte inn i byggets 1. etasje fra begge sider av bygget inn til felles inngang med trapperom og heis. Det er planlagt oppstilling for brannbil på uteareal med tilkomst fra vegen (Grunden).

Hovedgrep

Nytt boligbygg består av to bolig-lameller, der den nedre lamellen har felles parkeringskjeller for hele bygget, under bakken. Lamell nærmest veien er i to etasjer + parkeringskjeller, den andre lamellen har 2 etasjer +

tilbaketrekt toppleilighet. Bygget er tilpasset slik at alle boenheter skal få mest mulig like kvaliteter i forhold til utsikt og solforhold. Det er planlagt delvis tilbaketrasket balkongløsning for å skjerme mot vær -og vindforhold. Svalgangsløsninger planlegges som tilkomst til boenheter i byggets øvrige etasjer. Oppholdsrom er plassert mot havnebassenget i tilknytning til balkong.

Fasadeuttrykk

Nytt boligbygg er planlagt med flatt tak med yttervegg av pusset overflate for å tilpasse seg omkringliggende murhus-bebyggelse. Det er planlagt at fargebruk skal være tilpasset fargepalett til øvrig murhusbebyggelse langs havnebassenget, se vedlagte fasade/perspektiver.

Nordic-brygga

Det søkes om bruksendring samt fasadeendring av eksisterende brygge fra kontor til boligformål, det vises til vedlagte fraviksnote fra TEK17. Eksisterende brygge har tidligere blitt benyttet til kontorer. Det er nå ønskelig å bruke til boligformål for å utnytte et areal som i dag står tomt. Det planlegges 3 vertikaldelte «byhus» i brygga, med felles utvendig parkeringsløsning.

Bakgrunn

Eksisterende bygg har tre tellende etasjer med kontorer i hovedplan og loft. Første etasje er tidligere benyttet til forsamlingslokale/versksted samt lager.

Bygget har 3 etasjer. Første etasje er planlagt benyttet som parkeringsareal og bodareal for beboerne. Med ny løsning vil man senke deler av gulvet i hovedplan for å få tilkomst direkte inn i boenheten fra bakkeplan. Dette gjør at man får utnyttet en større del av bygget til boligformål.

Adkomst/logistikk

Tilkomsten til eiendommen vil skje via eksisterende innkjørsel ved sørlig hjørne av bygget. Det er også tilrettelagt for gjesteparkeringer på nedre nivå av bygget langs gavlvegg i sørvest. Hovedinnganger til hver enkelt bolig etableres i tilknytning til skjermet uterom. Terrenget fylles opp mellom bygget og bergsskrent i bakkant av bygget, slik at man får tilkomst fra bakkeplan til hver enkelt boenhet.

Fasadeuttrykk

Det er ønskelig å tilbakeføre deler av fasade mot havnebassenget til slik det opprinnelig var oppført, med større glassfelt i byggets første etasje. Dette for å utnytte utsiktsforhold i 1. etasje. Det er lagt vekt på å skape gode uteplasser for hver enkelt boenhet.

Arealer

Bebygd areal

Eksisterende bebygd areal på eiendommen BYA er ca 750 m² inkludert eksisterende brygge med tilhørende lavere lagerbygg og eksisterende fundament. Nytt BYA inkludert eksisterende bygninger, nytt boligbygg, uteplasser/balkonger og biloppstillingsplass blir totalt ca 1700 m². Tiltaket er i tråd med reguleringsplan, med ny utnyttelsesgrad for brygga (B) ca 80%, med nytt BYA på 535 m². Ny utnyttelsesgrad for nytt boligbygg er

ca 75%, med nytt BYA på ca 1000 m². Ny utnyttelsesgrad for brygga er ca 80% med ny utnyttelsesgrad på ca 80%.

Bruksareal

Eksisterende situasjon, brygga

Plan 1 –	ca 350 m ²
Plan 2 –	ca 230 m ²
Plan Loft –	ca 200 m ²
<u>Totalt eksisterende BRA</u>	<u>ca 780 m²</u>

Ny situasjon, brygga

Plan 1 –	ca 350 m ²
Plan 2 inngang/messanin –	40 m ²
Plan 2 –	288 m ²
Plan Loft –	185 m ²
<u>Totalt nytt BRA brygga</u>	<u>ca 860 m²</u>

Nytt boligbygg, BRA

Plan U -	ca 470 m ²
Plan 1 -	ca 370 m ²
Plan 2 –	ca 600 m ²
Plan 3 –	ca 270 m ²
Plan 4 -	ca 220 m ²
<u>Tot nytt BRA nytt boligbygg</u>	<u>ca 1950 m²</u>

Bruttoareal

Eksisterende situasjon, brygga

Eksisterende bruttoareal plan 1 –	ca 374 m ²
Eksisterende bruttoareal plan 2 –	ca 250 m ²
Eksisterende bruttoareal plan Loft –	ca 226 m ²
<u>Totalt eksisterende BTA brygga</u>	<u>ca 850 m²</u>

Nytt bruttoareal plan 1 –	ca 374 m ²
Nytt bruttoareal plan 2 inngang -	ca 45 m ²
Nytt bruttoareal plan 2 -	ca 250 m ²
Nytt bruttoareal plan loft –	ca 226 m ²
<u>Totalt nytt BTA brygga</u>	<u>ca 895 m²</u>

Nytt boligbygg, BTA

Plan U -	ca 510 m ²
Plan 1 -	ca 390 m ²
Plan 2 –	ca 620 m ²
Plan 3 –	ca 270 m ²
Plan 4 -	ca 210 m ²
<u>Tot nytt BTA nytt boligbygg</u>	<u>ca 2000 m²</u>

Det blir nytt teknisk anlegg for tiltaket. Brannprosjektering, uavhengig kontroll av brann og konstruksjonssikkerhet vil bli utført i forbindelse med IG.

Tiltaket planlegges med pumpestasjon for å ivareta kravet til VA.

Nabovarsel sendes ut av Kristiansund kommune i sammenheng med reguleringsplan-prosessen, kvittering for nabovarsel er derfor ikke vedlagt.

Vi håper på en positiv og rask behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Maria S. Miller
Sivilarkitekt MNAL
Tlf 93 86 66 72

Dokumentoversikt i denne forsendelsen:

F-01 Følgebrev

F-02 Redegjørelse for unntak fra TEK17

D Situasjonkart

D01 Situasjonkart 1-1000

D02 Situasjonkart 1-250

E Tegninger

E01 A-20-01-01 Plan 01

E02 A-20-01-M1 Plan M1

E03 A-20-01-02 Plan 02

E04 A-20-01-03 Plan Loft

E05 A-43-01-01 Fasader nordvest og sørøst

E06 A-43-01-02 Fasader nordøst

E07 A-43-01-03 Fasade sørvest

E08 A-43-01-04 Langsnitt

E09 A-40-00-01 Tverrsnitt

E10 A-90-00-01 Illustrasjon

E11 Eksisterende tegninger, brygga

E01.03 A-20-01-01 Plan 02, Plan 03

E01.01 A-20-01-00 Plan U, Plan 1

E01.02 A-20-01-L1 Plan 01 - L1

E01.04 A-20-01-02 Plan 04

E01.05 A-43-00-01 Fasader nedre del

E01.06 A-43-00-03 Fasader gavlvegger

E01.07 A-43-00-02 Fasader øvre del

E01.08 A-43-00-04 Snitt A-A

E01.09 A-43-00-05 Snitt B-B

E01.10 A-40-00-01 Terrengsnitt

E01.11 A-20-01-03 Illustrasjon render

E01.12 A-90-00-01 Illustrasjon

E01.13 A-90-00-02 Illustrasjon

E01.14 A-90-00-03 Illustrasjoner render

G Gjennomføringsplan og erklæringer

G-01 Gjennomføringsplan

G-02 Erklæring om ansvarsrett ARK

Kopi: Oppdragsgiver