

Alver kommune
Avd. for byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Mette Kyed Thorson

Dato: 20.12.2021

Gnr. 176/ Bnr. 28 – Lindåsvegen 1260, NGIR

Beskrivelse til søknad om rammeløyve

På vegne av tiltakshaver Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjons-selskap IKS (NGIR), søker vi med dette om rammetillatelse for tilbygg til eksisterende administrasjonsbygg på NGIR sitt anlegg i Kjevikdalen.



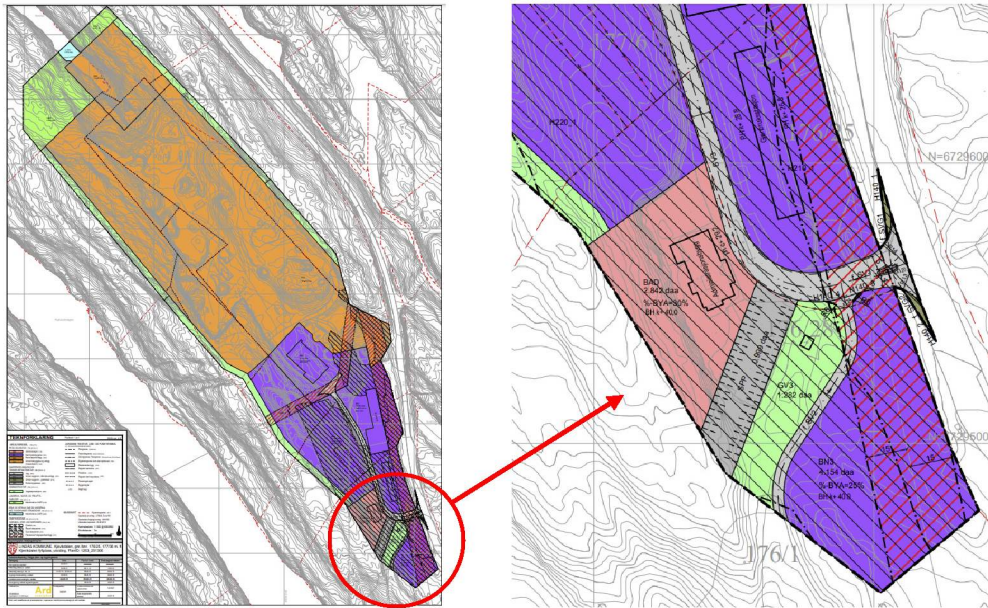
Foto tatt våren 2021

Reguleringsplan

NGIR sine tomter er regulert i reguleringsplan for Kjevikdalen fyllplass, PlanID 1263_201306, for t.d. næringsbebyggelse (BN2 og BN3), administrasjonsbygg (BAD), parkeringsplasser (SPP), vegetasjonsskjerm (GV1 og GV3)

Nytt administrasjonsbygg plasseres nord for det eksisterende administrasjonsbygg og vil dermed gå over formålsgrensen mellom BAD og BN2. Det har ikke vært mulig å plassere tilbygget innenfor BAD alene, på grunn av vei i øst, parkering i sør og bratt terrengkråning i vest.

Formål BN2 som bygget vil gå inn i, er regulert som næringsbebyggelse og nybygget er således ikke i direkte strid med formålet, og berører kun en mindre del av dette.



Reguleringsplan for Kjevikdalen fyllplass og utsnitt av formål for administrasjonsbygg.

Reguleringsplanen sier ikke noe om parkeringsdekning ved en evt. fremtidig utvidelse. Det er derfor tatt utgangspunkt i bedriftens reelle behov etter utvidelse av administrasjonsbygget, og dette ble drøftet på forhåndskonferanse med Alver kommune.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse ble avholdt 24.4.2021. Referat er vedlagt.

Tiltaksklasse ble ikke fastsatt på forhåndskonferansen, men tilbygget antas å ligge i tiltaksklasse 2. Brannprosjektering i tiltaksklasse 3.

Tiltakshaver

Tiltakshaver er Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjons-selskap IKS (NGIR).

NGIR har 63 årsverk (fordelt på ca. 18 kvinner + 45 menn), i alt ca. 75-80 hel- og deltidsansatte. Bedriften samler inn og behandler avfall fra ca. 14 000 husholdninger, og 6 400 hytter i medlemskommunene. NGIR har høy grad av kildesortering hos innbyggerne, og arbeider for avfallsreduksjon til beste for miljø og klima.

Eksisterende forhold

Tilkomstvei

Avkjørsel fra Lindåsvegen Fv57. Det er etablert skyveport inn til området for å unngå trafikk og henstilling av buss utenfor åpningstiden.

På østsiden av Lindåsvegen er det forbikjøringsfelt for å unngå trafikkopphopning ved venstre-svingende (nordgående) trafikk inn på NGIR sitt område.

Området

- Hele NGIR sitt område utgjør 194,5 daa
- Det er både bedriftstrafikk og privat trafikk på området i åpningstiden
- Det er ca. 120 m til ferskvann og ca. 140 m til sjø.

Tiltak

Terreng

Både nybygget og det eksisterende bygg ligger langs en ås. Planert areal er sprenget ned slik at byggene ligger under åsprofilen.

Eksisterende bygg

I det eksisterende administrasjonsbygg skal den nåværende resepsjon flyttes og H+D garderobene i 1. etasje skal slås sammen til ny garderobe for damer. Enkelte funksjoner i eksisterende bygg skal ombygges og opprustes. Det blir også nødvendig med noen tilpasninger i eksisterende fasade med hensyn til kopling mot nybygg.

Nybygg

Etter samråd med tiltakshaver, oppføres tilbygget som en tilnærmet kopi av det eksisterende administrasjonsbygg, og de to bygninger bindes sammen med en isolert gangbro i 2. etasje. Hovedmotivene fra det opprinnelige administrasjonsbygg gjentas på det nye bygg:

- Skifertak med tak-oppløft over trapp/ventilasjon
- Halvtak over inngangsparti
- Sammenhengende vindusbånd i kontorer i 2. etasje
- Fasadekledning i liggende panel
- Nåværende farge på utvendig panel videreføres.

Ny garderobe for menn plasseres i 1. etasje på nybygget, sammen med ny resepsjon og tollkontor. I andre etasje på nybygget plasseres kontorer og felles spise-/møterom med utgang til terrasse. På loftetasjen plasseres ventilasjonsanlegg/tekniske installasjoner.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn for utforming av nybygget. Ettersom det etableres heis i nybygget og en trinnfri gangbro i mellomrommet mellom det eksisterende og det nye bygget, oppnås det derved også tilkomst til 2. etasjen i det eksisterende bygg. Noe som det ikke har vært tidligere.

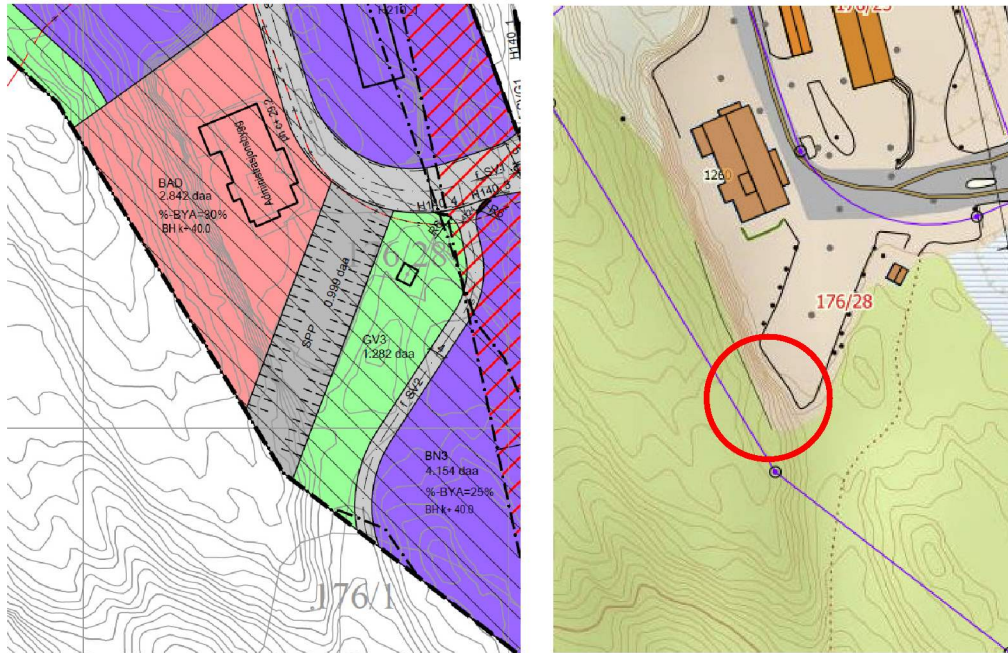
Parkeringsplasser med universell utforming plasseres så nær administrasjonsbygget og resepsjonen som mulig. Det etableres halvtak over inngangsdør og trinnfri tilkomst til terrasse i 2. etasje fra gangbro mellom byggene.

Det etableres toaletter tilrettelagt for bevegelseshemmede på begge plan.

Garderobes og dusj i 1. etasje er tilrettelagt for bevegelseshemmede og det samme er publikumsdelen med ny resepsjon og tollkontoret.

Parkering

På reguleringsplankartet for Kjevikdalen fyllplass er det angitt 43 parkeringsplasser innenfor grått skravert område regulert for parkering SSP. Det er imidlertid kun ca. 2/3 del av formålsarealet som er sprenget ut og her er det bare plass for ca. 27 biloppstillingsplasser, da veien inn på anlegget er etablert noe lenger sør enn angitt på reguleringsplanen.

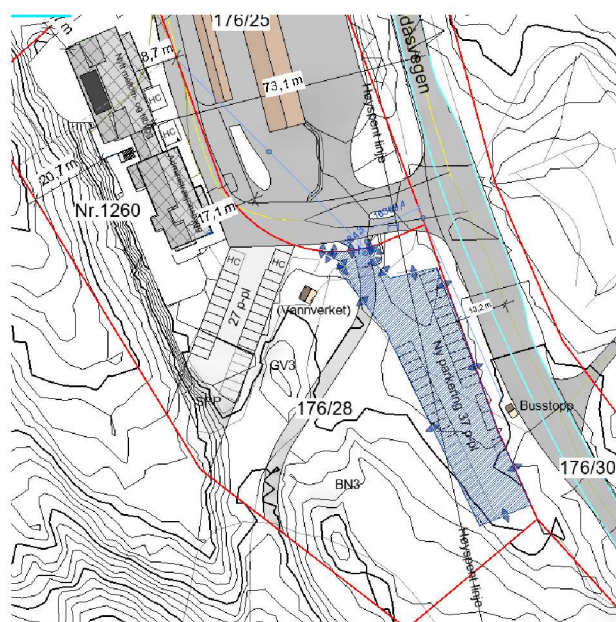


Reguleringsplan og faktisk planert parkeringsplass. Parkeringsplassen er ikke planert helt til tomtegrensen (se rød sirkel). Terreng i sirkelen er ganske bratt.

Det er i prinsippet ikke aktuelt å spreng ut resten av parkeringsarealet da det består av en relativt høy fjellvegg som fortsetter mot nordvest bak eksisterende administrasjonsbygg.

De 65 ønskede parkeringsplasser som ble meldt inn til Alver kommune etter forhåndskonferansen, tar utgangspunkt i bedriftens faktiske behov.

Det er etablert 25+2Hc plasser for parkering i det innregulerte parkeringsområde (SSP), og det er potensielt 36 parkeringsplasser på planert område mot fylkesvei (Se blå skraver på kartutsnitt under) + 2 plasser for bevegelsehemmede ved ny resepsjon. Totalt 65 parkeringsplasser. 5 % av parkeringsplassene er utformet for bevegelsehemmede, tilsvarende 4 parkeringsplasser.

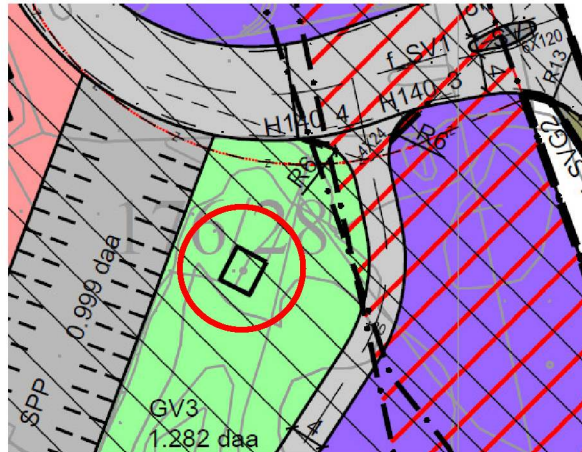


Utsnitt fra situasjonsplan, blå skraver viser ny parkeringsplass

Reguleringsplan for Kjevikdalen fyllplass angir ikke krav til sykkelparkering. Reguleringsbestemmelsene til kommuneplan for Lindås § 2.6.5 angir 0 stk. sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² for *industri og verksted formål*, utenfor regionssettene. Vi har uansett avsatt plass for sykkelparkering under mellombygget/terrasse for inntil 10 stk. sykkelparkeringsplasser, da dette kan bli relevant hvis/når det etableres sykkelsti langs Fv57.

Bruksvann

Bedriften er tilknyttet kommunalt vann og vannverket har pumpehus på området for GV3. Huset er markert med sort firkant i det grønne område GV3 på illustrasjonen under.



Pumpehuset ligger i den røde sirkel

Avløp

Bedriften har privat avløpsløsning. Det er vedlagt beregning av spillvann fra Alpha Consult AS, datert 16.11.2021.

Støy

I følge reguleringsplan for Kjevikdalen fyllplass § 1.3.1, skal det ved byggesøknad dokumenteres hvordan man skal oppnå nivå under gjeldende grenseverdier for innendørs- og utendørs støy - også i bygg- og anleggsfasen.

I følge reguleringsplankartet ligger eksisterende bygg og området det skal bygges i, innenfor gul støysone H220. Skjerming inne i administrasjonsbygget mot støy fra trafikk og sorteringsanlegg, ivaretas av isolering i yttervegger og tak, samt dagens krav til isolering i glassfelt i vindu og ytterdører. Terrenget er ferdig planert før oppstart bygging.

Utvendig støy er søkt nedbrakt ved å plassere terrassen ved spiserom på vestsiden av nybygget, vekk fra øvrig aktivitet på tomten. Opphold her vil være tidsbegrenset av lunsjpause og vær og vind, og støyen vil i tillegg variere fra dag til dag.

Geoteknisk rapport

Se egen rapport.

Energi

Det etableres solcellepanel på tak mot sørvest, som skal bidra til å dekke deler av energibehovet.

Brannkonsept

Det er 8,2 m mellom det eksisterende og fremtidige administrasjonsbygg.
Brannskille mellom eksisterende og nytt bygg, blir lagt i gangbroen mellom det eksisterende bygg og nybygget. I tillegg vil det bli lagt inn et brannskille mellom 2. og 3. etg.

Uttale

Det er innhentet uttale fra BKK for etablering av parkering under høyspentlinje, se KDP for Lindås:

2.6.2. BYGGJEGRENSER MOT ANNA INFRASTRUKTUR

Byggjegrense for eksisterende og nye nettstasjoner til tiltak med brennbare overflater er 5 meter.

Det må ikke iverksettes tiltak under eller nært luftleidninger eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligge føre samtykke fra anleggseigar.

Det skal innhentes uttale fra Arbeidstilsynet. Svar vil bli ettersendt så snart det foreligger.

Høyder og utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad innenfor BAD er satt til BYA = 30%

Maks kotehøyde innenfor BAD - formål administrasjonsbygg – er satt til kote + 40 og maks byggehøyde er satt til 10 meter.

Utnyttingsgrad innenfor BN2 er satt til BYA = 20%

Maks kotehøyde innenfor BN2 - formål næring – er satt til kote + 45

Utnyttingsgrad innenfor BN3 er satt til BYA = 25%

Maks kotehøyde innenfor BN2 - formål næring – er satt til kote + 40

Det eksisterende administrasjonsbygg ligger innenfor formål BAD, mens tilbygget mod nord vil ligge hen over formåls grensen mot BN2. Utnyttingsgraden er derfor utregnet separat for hvert formål.

Tilsvarende bør mønehøydene også vurderes ut ifra det formål de ligger i.

Se dispensasjonssøknader og utregning av utnyttelsesgrad vedlagt søknaden.

Vei

Det er sendt søknad om utvidet bruk av avkjørsel til Fv57 Lindåsvegen, til Vestland fylkeskommune 03.12.2021. Svar vil bli ettersendt så snart det foreligger.

Gjennomføringsplan

Vedlagte tegningsgrunnlag er utarbeidet i samarbeid med prosjekterende firma engasjert på timebasis frem til anbudsutsendelse. Endelige prosjekterende (og utførende) vil bli besluttet etter anbudsrunde, men før søknad om igangsettelse.

Nabovarsling

Nabovarsling er utsendt gjennom eByggesøk/Altinn.

Det er ikke kommet inn merknader.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson

Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6, 5914 Isdalstø, post@arkbc.no, tlf. 400 41 614