

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Frekkaugvinduet / BM

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
322	131	0	0
Bygningsnr	Bolignr		
9852492			
Kommune	Alver		
Adresse	Mjåtveitflaten 9, 5918 Frekhaug		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
	Riving av hele bygg
Næringsgruppe:	C Industri
Bygningstype:	Annen lagerbygning
Formål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Tilbygg

TILTAKSHAVER

Navn:	FREKHAUG VINDUET AS
Telefon:	56303300
	56303300
E-postadresse:	Oyvind.Birkeland@LF-as.no
Adresse:	Ulsmågvegen 7, 5224 NESTTUN
Kontaktperson:	
Navn:	Øyvind Birkeland
Telefon:	56303300
	56303300

20.03.2023 10:07:30 AR542771135

E-postadresse: Oyvind.Birkeland@LF-as.no
Organisasjonsnummer: 928907163

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: FREKHAUG VINDUET AS
Adresse: Ulsmågvegen 7, 5224 NESTTUN
Organisasjonsnummer: 928907163
Bestiller referanse: Tilbygg FREKHAUG VINDUET AS
Fakturareferanser: Tilbygg FREKHAUG VINDUET AS
Prosjektnummer: 1034

Faktura på papir

ANSVARLIG SØKER

Navn: O L TVILDE AS
Telefon: 95043429
E-postadresse: tor@oltvilde.no
Adresse: Sverres plass 6, 5700 VOSS
Organisasjonsnummer: 970920463
Kontaktperson:
Navn: Tor Tvilde
Telefon: 95043429
95043429
E-postadresse: tor@oltvilde.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Tiltakshaver Frekkhaugvinduet AS ønsker å rive eksisterende rubb-hall, for å føre opp en ny lagerhall som et tilbygg til eksisterende bygning til Frekkhaugvinduet AS.

I den forbindelse ønsker en å foreta kontroll av grunnforhold samt masseutskiftning, rydding og planering av tomt, samt riving og/eller demontering/gjenbruk av eksisterende rubb-hall. Egen søknad for byggeriet/bygning vil bli innsendt når nødvendig prosjekteringsarbeid for byggesøknad er utført.

REDEGJØRELSE:

En tenker seg 2 søknadsprosesser, først en søknad som omhandler kontroll av grunnforhold, masseutskiftning, rydding, planering og klargjøring av tomt, samt riving og/eller demontering/gjenbruk av eksisterende rubb-hall mv. Deretter en søknad om oppføring av et tilbygg som skal erstatte eksisterende rubb-hall når nødvendig

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

1. Utnyttelse I begge reguleringsplaner er angitt til 40% BRA eller TU lik 40 %. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttelse.
2. Ny lager bygning bryter byggegrense som vist på vedlagt situasjonsplan, Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser om avstand/byggegrense som er angitt i reguleringsplan.
3. I Reguleringsplan for er det satt krav om at bebygdareal skal være like stort som grøntareal på tomt 322/131. De søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen i reguleringsplan for Mjåtveit/Frekhaugmarka.

Begrunnelse

1. Tomten består av 2 eiendommer 322/131 og 322/69, slik at ved beregning av utnyttelse % BRA, har en lagt til grunn begge eiendommers areal. Dvs at tomtearealet totalt er ca 13.977 m², og at eiendommene slås sammen til en eiendom. Etter riving av eksisterende rubbhall og nytt tilbygg lager blir utnyttelse 55,5 % BRA en økning på 15,5 % BRA i forhold til utnyttelse i gjeldende reguleringsplaner. I hovedsak skyldes overskridelse av utnyttelse tidligere byggesaker og oppføringer bygninger. Eksisterende utnyttelse av 322/131 alene før nytt tilbygg er 65,5 % BRA, en overskridelse på 25,5 % BRA. Ved sammenslåing av disse 2 tomtene, vil en få en samlet utnyttelse på ca 55,5 % BRA, en total overskridelse 15,5 % BRA for begge eiendommen, men med en reduksjon i forhold til utnyttelse av 322/121 alene. Vi er derfor av den oppfatning at riving av rubb hall og oppføring av nytt tilbygg ikke tilsidesetter hensynet til bestemmelsen om utnyttelse, da denne allerede tidligere er betydelig overskredet.
2. Tilbygget bryter byggegrense med ca 0,9 m i hjørne mot nord-vest i en lengde på ca 4 m, før bygningen ligger på rett side av byggegrense gitt i plan. En kan ikke se at plassering over byggegrense i plan mot nord-vest, er av en slik karakter at dispensasjon ikke kan gis. Området mot nord blir en utsprengt fjellskjæring som skal beplantes slik at den beskytter bolig på 322/93 og næringsareal på 322/132. Vi er derfor av den oppfatning at plassering av bygningen ikke tilsidesetter hensynet til byggelinje og plassering av bygning.
3. Forholdet mellom vegetasjon/grønt areal og bebygd areal og tomt for 322/132 er i plan sett til 0,4. Grøntareal som eksisterer på eiendommen 322/131 mot nord og vest (grønt belte) er ca 492m², og grøntareal som vil være igjen på eiendommen 322/69 i Nord og Sør vil bli ca 587m². Det er lagt opp til at en i størst mulig grad lagt opprettholder vegetasjon og grønt belte mellom industri og bustad i Nord og mot Sør. Forholdet mellom bebygd areal og resterende tomt slik dette fremstår i dag er 0,59, en overskridelse på 0,19 som skriver seg fra tidligere byggesaker. Forholdet mellom bebygd areal og resterende tomt etter nybygget er oppført vil bli ca fremstår i dag er 0,65 en økning på ca 0,06 fra tidligere. Vi er derfor av den oppfatning at økning av 0,59 til 0,65 ikke tilsidesetter hensynet til bestemmelsen, da denne allerede er betydelig overskredet tidligere. I tillegg vil en sammenslåing av tomtene føre til et bedre forhold mellom bebygd areal og tomt.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Mjåtveitmarka/125620060002
Reguleringsformål	Industri/lager

Andre planer:

Type plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Mjåtveit/Frekhaugmarka - 25619780310

Type plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommunedelplan for Meland

Andre relevante krav Planstatus på eiendommene er delt mellom to gjeldende reguleringsplaner. Ved motstrid i planene går kommunedelplanen foran dem.

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bruksareal (%BRA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 40 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	13 977 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	13 977 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	5 590.8 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	6 221.5 m ²
- Areal som skal rives	954 m ²
+ Areal ny bebyggelse	2 511 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	7 778.5 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 55.65 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3)

Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):

Ja

Kompenserende tiltak skal beskrives i vedlegg.

VANNFORSYNING

Tilknytning

Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn?

Nei

AVLØP

Tilknytning

Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn?

Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse

2

Foreligger sentral godkjenning? Nei

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

TOR TVILDE på vegne av O L TVILDE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

A10.01 Situasjonsplan.pdf

A40.01 Fasader.pdf

A20.01 Plan 1. Etasje.pdf

A30.01 Snitt A og B.pdf

Redgjørelse Frekkhaugvinduet.pdf

A103 Eksisterende bygg Fasader og snitt.pdf

A80.01 Utv. perspektiv.pdf

Rapport Grunnundersøkelser ? Mjåtveitflaten 11.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20220718-2112.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_KONSEPTA AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BYGGMESTER MARKHUS AS.pdf

Nabovarsel-20220718-2112.pdf

A104 Areal oversikt beregning av utnyttning.pdf

A101 Eksisterende bygg Plan.pdf