

## Redegjørelse Frekhaug vinduet Lagerhall

### Innledning

Frekhaug vinduet ønsker å bygge et nytt kondensisolert kaldt lager for råvarer og ferdigprodukt fra sin produksjon, i form av et tilbygg på eksisterende industribygg. Behovet for et økt lagerareal er estimert til å være rundt 2500 m<sup>2</sup>.

Planlagt tiltak vil gi et lager med brukbart gulvareal på ca 2445m<sup>2</sup>, som vil tilfredsstillere estimert behov for utvidet lagringsareal for produksjonen.

Planen er å ta vekk en eksisterende tunellhall som til nå har fungert som lager for råvarer, denne hallen står nå på deler av området

### Om tiltaket

Tiltaket består av et tilbygg med funksjon som kondensisolert kaldt lager. Tilbyggets plassering er plassert inntil eksisterende produksjonshall på byggets Vest side. Plasseringen av bygget er valgt pga. god trafikkavvikling for varelevering og optimal logistikk i produksjonslinjen.

Fasader på tilbygget forbli som eksisterende bygg som består av blikkfasade i form av sandwich paneler, fargen blir som stilsvarende fasade en lys gråfarge

Gesimshøyden på tilbygget er tilpasset eksisterende produksjonshall og fri øyde inni bygget for å tilfredsstillere byggets funksjon. Tilbygget har en høyde fra planertgulv på 8,2m.

Bygget vestsiden er terrenget 1,2m lavere enn ferdig gulv, dette for å kunne gi varetransport mest mulig effektiv og funksjonell tilgang til byggets funksjon. Dette fører til at gesimshøyde fra gjennomsnitt terreng nivå blir da 8,65m. Dette er innenfor reguleringsbestemmelsene på 9m.

Det har vært dialog med fastbeboende naboer mot Nord og de er informert og har ingen innvendinger til tiltaket slik det tiltenkt i dag.

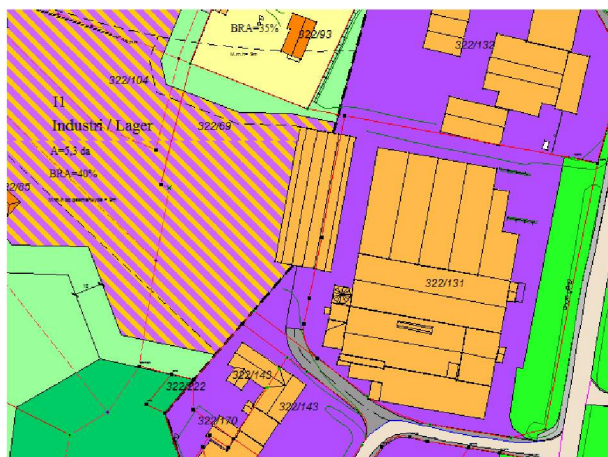
### Regulering

Området hvor tiltaket er tenkt består av to eiendommer Gnr/Bnr. 322/69 og 322/131. Delen av disse eiendommene tiltaket er planlagt er delt mellom to gjeldene reguleringsplaner.

For eiendommen Gnr/Bnr. 322/131 er planformål -Industri (lilla farge på kartutsnittet nedenfor) ifølge gjeldende reguleringsplan 125619780310- for Gnr/Bnr. 322/131 reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka av 05.05.10 pluss Kommunedelplanen for Meland kommer som supplerende her.

For eiendommen Gnr/Bnr. 322/69 stripete område (lilla/brune stripper) regulert for industri/lager I1 ifølge reguleringsplan for Mjåtveitmarka 125620060002 pluss Kommunedelplanen for Meland kommer som supplerende her også:

Reguleringsbestemmelser:



- Utnyttingsgrad → For begge eiendommene er det regulert en utnyttelsesgrad TU% er lik 0,4, eller 40% BRA her i begge planer.  
I dette tilfellet vil utnyttingsgraden overstige dette og tiltaket er avhengig av en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen.

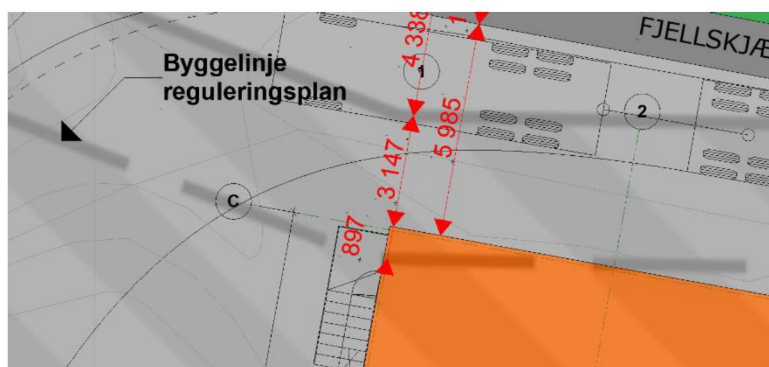
Det er ikke videre beskrevet hvordan arealet skal måles i reguleringen, så arealene er beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger iht. TEK17. for delen av tiltaket på eiendommen 322/69.

På eiendommen 322/131 er arealet mål etter gjeldene for den reguleringsplanen for eiendommen. Arealer i eksisterende bygning er hentet fra eksisterende tegningsunderlag, der tegning ikke forelagt er BYA areal brukt og tregt fra areal av yttervegg.

<b>Areal oversikt</b>			
<b>BRA</b>	Tomt 1	Tomt 2	SUM Arealer Begge tomter
Gnr/Bnr	322/69	322/131	
Tomteareal	5230,7	8746,3	13977,0
Eksisterende BRA BYGG (fabrikken)(Målt ut fra eksisterende tegningsgrunlag)	-	5267,2	5267,2
Eksisterende BRA Rubhall/lager (skal fjernes)	-473,6	-478,8	-952,4
			0,0
BRA Bygg - Plan 1 Tilbygg	1484,2	961,0	2445,2
Tilleggsareal utkragene bygningsdeler	24,0	-	24,0
BRA Bygg - Plan 2 Tilbygg (*Innlagt etasje pr 3m)	1539,0	-	1539,0
			0,0
BRA ny parkering (18m2 pr P-plass) (10 stk)	180,0	-	180,0
			0,0
SUM BRA Til utnyttingsgrad (rubhall/lager tregt ifra)	2753,6	5749,4	8503,0

BYA	Tomt 1	Tomt 2	SUM Arealer Begge tomter
Gnr/Bnr	322/69	322/131	
Tomteareal	5230,7	8746,3	13977,0
Eksisterende BYA BYGG (fabrikken)(Målt ut fra kartunderlag)	-	4701,6	4701,6
Eksisterende BYA Rubhall/lager (skal fjernes)	-480,3	-485,7	-966,0
BYA Tilbygg	1549,9	965,1	2515,0
SUM BYA (rubhall/lager tregt ifra)	1069,6	5181,0	6250,6

- Parkering er det satt av 10 stykk nye P-plasser iht. "Føresegner til KPA 1.6.9 Tab.4 - Krav til parkering"
- Byggehøyder → Begge reguleringsplanene har en bestemmelse på maks gesimshøyde/ mønehøyde på 9m. Planlagt tiltak vil få en gesimshøyde på 8,65m fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget. Det er dermed innfor for reguleringsbestemmelsene på høyden.
- Byggelinjer/ plassering → Det er i reguleringsplanen for eiendommen 322/69 tegnet inn byggelinjer. Planlagt plassering av tilbygget vil i mindre grad komme i konflikt med disse linjene i Nord, der en liten del av hjørnet på bygget vil komme ca 0,9m. Se utklipp fra



situasjonsplanen. Tiltaket krever dermed dispensasjon fra byggelinjen i dette tilfellet. Avstanden til fastboende nabo i nord Gnr/Bnr. 322/93 bebyggelse og ny fasade på tilbygget er ca 24,2m. Det er også et grøntareal med vegetasjon som beholdes mellom eiendommene.

- Grøntareal → Reguleringen bestemmelsene for eiendommen 322/131 legger opp til at grøntareal ikke må være mindre enn samlet areal til bygg for produksjon og lager. Dagens situasjon på eiendommen er det ikke slikt tilfelle, det er et industriområde med plassbehov for store kjøretøy og arealer til å manøvrere på. Men det er grønne felt mot vei og delvis mot naboeiendommer. Tiltaket vil trolig kreve en dispensasjon fra dette for den delen av tiltaket som ligger på denne eiendommen.

Videre til reguleringsbestemmelsene for eiendommen 322/69 §6.1.1.

**§ 6 Spesialområde**

**6.1. Parkbelte i industristrøk**

6.1.1. Eksisterande vegetasjon og terrengformasjonar skal i størst mogeleg grad takast vare på. Areala skal elles plantast til med stadeigen vegetasjon slik at det vert danna eit vegetasjonsbelte som skjerm mellom industri og bustadar.

6.1.2. Innanfor parkbelte skal det opparbeidast jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde der tilgrensande industriområde er til sjenanse for tilgrensande bustadar i høve til støy samt i høve til innsikt/utsikt. Slike tiltak skal opparbeidast langs grensa mot industriområda. Områda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring.

Det er størst mulig grad lagt opp til å beholde vegetasjon og et grønt belte mellom industri og bustad i Nord og mot Sør.

Grøntareal som eksisterer på eiendommen 322/131 mot nord og vest (grønt belte) er ca 492m<sup>2</sup>.

Grøntareal som vil være igjen på eiendommen 322/69 i Nord og Sør vil bli ca 587m<sup>2</sup>.

### Konklusjon

Tiltaket vil kreve flere dispensasjoner fra følgende reguleringsbestemmelser:

- Utnyttelsesgraden på eiendommene
- Byggelinje i Nord
- Grøntareal området

Med vennlig hilsen

**PHILLIP MOWINCKEL FAGG | ARK**  
[Phillip@markhusbygg.no](mailto:Phillip@markhusbygg.no) | + 47 928 41 491



[NETTSIDE](#) | [FACEBOOK](#)