

Vår referanse: JFA/5473

Prosjekt: 5743 Mongstadkrysset

Dato: 14.10.22

Søknad om tiltak

Helgesen Tekniske Bygg AS sender på vegne av tiltakshaver inn søknad om tiltak på Gbnr. 130/93 i Austrheim kommune. Tiltakshaver er Mongstadkrysset AS, org.nr.: 928 187 470.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om oppføring av nytt bygg på Gbnr 130/93, som vist i vedlagte tegninger. Bygget søkes oppført med solceller på tak, som vist i tegninger og illustrasjoner.

Eksisterende bygg sørøst på eiendommen vil kles om, som vist i vedlagte tegninger. Det er i utsendt nabovarsel opplyst at det søkes bruksendring for dette bygget, men ved nærmere gjennomgang er det avklart at bruken her, som lager og produksjonslokale, er i samsvar med eksisterende bruk.

Planstatus

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan 2014003 - *Mongstadporten Aust* og er regulert til blandet formål Kontor/Industri.

Minste %-BYA for arealformålet er 30% BYA. Maks %-BYA er 70%.

Parkeringsareal medregnes i %-BYA. Jfr. § 1.1.2.

Maks byggehøyde er 3 etasjer, 16 meter fra ferdig planert terreng. Tekniske installasjoner, mv. er tillatt over maks takhøyde. Jfr. § 1.1.3.

Rekkefølgekrav

Det fremgår av reguleringsplanens § 7 at o_GV1 skal være bygget før IG for nye tiltak.

Det er i dag opparbeidet fortau langs o_GV1, som vist i plankartet. Det fremgår av § 2.1.2 at det ikke skal gjøres endring i bruk eller utforming av eksisterende gangveg/sykkelveg o_GV1.

Vi har avklart med teknisk drift at det ikke er krav om ytterligere arbeider med o_GV1 ifm. tiltaket. Se vedlagt korrespondanse.

Teknisk plan

Vedlagt VA-plan for eiendommen og tiltaket. Teknisk plan er godkjent av teknisk drift. Jfr. § 7. Se vedlagt korrespondanse. Tilkobling til VA-ledninger på Gbnr 130/65 avklares med grunneier.

Utomhusplan

Vedlagt situasjon/utomhusplan viser avkjørsel, tilkomst, grøntareal og parkeringsløsning for eiendommen. Vedlagt korrespondanse for godkjenning av situasjon/utomhusplan til rammesøknad. Jfr. § 7.

Solceller

Tiltaket søkes med solcelleanlegg på tak. Se vedlagte tegninger.

Vist løsning her er en foreløpig illustrasjon. Mindre endringer av type, plassering, mm. kan forekomme. Ved større endringer vil det sendes egen søknad om endring for dette.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
---------------------	---	--	-----------------------	---

Varmesystem

Tiltaket utføres med vannbårent varmesystem, tilkoblet luft-vann varmepumpe. Varmen fordeles via vannbåren gulvvarme og radiatorer. Jfr. Kommuneplanens § 1.4.3. Vannbåren varme suppleres med varmepanel i verksted/lager og panelovner i små rom.

Utnyttelsesgrad

Tomteareal for Gbnr 130/93 er på 10.147m².

Eksisterende bygningsmasse på eiendommen utgjør om lag 1.660m².

Nytt bygg utgjør 1.360m² BYA.

Parkeringsareal for eiendommen er beregnet til 1.800m².

Dette gir en total BYA på 4.820m², med %-BYA på 47,5%.

%-BYA for tiltaket er dermed innenfor krav om 30-70% BYA. Jfr. reguleringsplanens § 1.1.2.

BRA for tiltaket er totalt 4.849m², inkludert ett tenkt plan, grunnet stor etasjehøyde i plan 1. Jfr. Tek17 § 5-4 annet ledd bokstav a.

Nabovarsel

Naboer er varslet via Altinn den 23.09.2022.

Vi har per dags dato ikke mottatt merknader til tiltaket.

Bygge høyde

Omsøkt bygg er på tre etasjer, med gesimshøyde på 14,3 meter. Dette er innenfor makskrav på 16 meter i reguleringsplanens § 1.1.3.

Det er lagt inn en mesaninetasje på 110m² i plan 1, som vist i vedlagte tegninger. Denne benyttes kun til teknisk rom for ventilasjonsaggregat, mm. og regnes ikke som en egen etasje mht. § 1.1.3. Jfr. Tek17 § 6-1 bokstav b.

Solceller og andre tekniske installasjoner på tak vil komme opp over byggets gesimshøyde. Dette er unntatt maks takhøyde etter § 1.1.3.

Arbeidstilsynet

Det sendes søknad om samtykke for tiltaket til Arbeidstilsynet. Vedtak fra Arbeidstilsynet vil foreligge til søknad om igangsetting for tiltaket.

Avstand til veg

Tiltaket ligger innenfor regulert byggegrense mot veg i plan. Minste avstand til veg er 27,1 meter, som vist i vedlagt situasjon.

Avstand til nabogrenser

Tiltaket ligger innenfor regulert byggegrense mot naboeiendommer.

Terrenginngrep

Tomten er pr. i dag planert. Det søkes ikke om andre terrenginngrep enn det som er nødvendig for grøfter, fundament, mm. tilpasning av tomten mtp. kjøreveier, parkering, grøntareal, ol.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Parkering

Vedlagt situasjon/utomhusplan, med vist løsning for tilkomst og parkering.

Reguleringsplanens § 1.1.5. oppgir følgende krav om parkeringsdekning for K/I:

Kontor: Minst 1 plass per 30m² BRA. Maks 1 plass per 20 m² BRA.

Industri: Minst 1 plass per 100m² BRA. Maks 1 plass per 50m² BRA.

Beregnet BRA for nytt bygg er 2.586m² kontorareal og 1.297m² industriareal.

BRA for eksisterende bygg som skal kles inn er 900m² industriareal.

Dette gir følgende parkeringskrav for tiltaket:

	BRA	Parkeringskrav min	Parkeringskrav maks	Sykkelparkering
Kontorareal	2.586m ²	2.586m ² /30m ² = 86	2.586m ² /20m ² = 129	2.586m ² /200m ² = 13
Industriareal	2.197m ²	2.197m ² /100m ² = 22	2.197m ² /50m ² = 44	2.197m ² /100m ² = 22
Sum		108	173	35

Vedlagt situasjon som viser parkeringsløsning med 109 plasser. Av disse er 11 stk. utformet og tilrettelagt for funksjonshemmede. Jfr. § 1.1.5.

Det er ikke beregnet parkeringsareal for tenkte plan (jfr. Tek17 § 5-4 2a). Dette arealet medfører ikke persontrafikk eller parkeringsbehov og vurderes derfor ikke relevant.

Det er avsatt parkeringsareal for sykler under overbygg i plan 1, som vist i situasjon.

Grøntareal

Det er i dag grøntareal som buffersone mellom eiendommen og Fv57 Mongstadvegen. Jfr. reguleringsplanens § 3.1. Det er og grøntareal mot kommunal veg Litlås mot vest og mot Gbnr 130/65 møt øst.

Situasjonsplan/utomhusplan viser og løsning med grøntareal mot kommunal veg Litlåsvegen mot nord og grøntareal som skille mellom parkering- og kjøreareal inne på eiendommen. Beplantning og utforming av grøntareal i situasjon må ansees som prinsipiell/veiledende.

Tilfluktsrom

Det er sendt søknad om dispensasjon til DSB, fra krav om bygging av tilfluktsrom for oppførelse av bygg over 1.000m² BRA. Vedtak fra DSB vil ettersendes så snart dette foreligger.

Avkjørsel

Eiendommen har tilkomst via eksisterende avkjørsel mot nord.

Eksisterende avkjørsel inngår i reguleringsplanen og det vurderes ikke nødvendig å innhente særlig løyve fra vegmyndighetene for denne. Jfr. Vegloven § 40 annet ledd.

Det er gitt godkjenning for vedlagt situasjonsplan/utomhusplan, med vist avkjørsel, kjøremønster, mm. Jfr. reguleringsplanens § 7.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
---------------------	---	--	-----------------------	---

Støy

Tiltaket ligger innenfor gul støysoner langs veg. Tiltaket skal utføres i samsvar med retningslinjer for behandling av støy. T-1442. Jfr. reguleringsplanens § 1.1.6.

Tiltaket oppføres med ekstra lyddemping i vinduer, for å skjerme mot trafikkstøy.

Tiltaket omfatter ikke boliger, skole, sykehjem, eller annen særlig støyfølsom bebyggelse.

Grunnundersøkelser

Det fremgår av Tek17 § 9-3 og Forurensingsforskriften § 2-4 at det ved planlagt terrenginngrep skal vurderes om det er mistanke om forurenset grunn i området.

Tiltakshaver bekrefter at det ikke har vært virksomhet/drift på Gbnr 130/93 som medfører særlig risiko for forurensing til grunn. Det har heller ikke vært lagret/opptilt utstyr eller materiell som medfører særlig risiko for forurensing til grunn.

Det fremgår og av planskildring til reguleringsplanen at det ikke er kjent forurensing i grunnen her. Jfr. Pkt. 5.8.

På bakgrunn av dette vurderes det ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser av grunnen her. Jfr. § 2-4 annet ledd.

Grunnarbeider her vil utføres med varsomhet. Dersom det oppdages forurensing i grunnen ved grunnarbeider her, vil arbeidet stanses og nødvendige undersøkelser og tiltak vil utføres iht. Forurensingsforskriften § 2-4. Jfr. § 2-10.

Gebyr

Opgitt BRA for tiltaket er medregnet ett tenkt plan i 1. etasje. Vår erfaring er at praksis ved beregning av saksbehandlingsgebyr er at det ikke medtas gebyr for BRA for tenkte plan.

BRA for tiltaket, uten tenkte plan er 3.882m².

Ta gjerne kontakt med undertegnede pr. mail eller telefon ved spørsmål.

MED VENNLIG HILSEN
Helgesen Tekniske Bygg

Jakob Aglen

Telefon: 986 53 144

Epost: jakob.aglen@htb.no

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--