

Vår referanse: JFA/5391

Prosjekt: 5391 Tilbygg

Dato: 30.03.23

Søknad om tiltak

Helgesen Tekniske Bygg AS sender på vegne av tiltakshaver inn søknad om tillatelse til tiltak på Gbnr. 92/4 i Osterøy kommune. Tiltakshaver er Mjøs Metallvarefabrikk AS.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om tilbygg til eksisterende næringsbygg, samt et frittstående takoverbygg, på Gbnr 92/4, som vist i vedlagte tegninger. Tegninger omfatter bl.a. 3D-illustrasjon og utomhus-/situasjonsplan, som viser plassering, tilkomst, mm.

Det er tidligere godkjent søknad om planering, masseutskiftning og grunnarbeider i forbindelse med tiltaket. Ref. sak: 22/896.

Planstatus

Tilbygget ligger i areal for Næring, BN1 og BN2 i reguleringsplan 4630-2015003 Hosanger næringsområde.

Regulert %-BYA for BN1 og BN2 er 80%.

Minste planeringshøyde er kote + 3,7 meter.

Maks byggehøyde er kote 15,5 for BN1 og kote 18 for BN2.

Høyspentrase

Takoverbygg i sør søkes oppført innenfor sikringszone for høyspenttrase, H370. Takoverbygget benyttes til lagring og oppstilling av biler/utstyr og omfatter ikke arbeidsplasser eller rom for varig opphold. Tiltaket søkes oppført med om lag 12 meter avstand opp til høyspentlinjen.

Tiltaket er avklart med BKK, som linjeeier. Se vedlegg B-2.

Dispensasjon

Det søkes dispensasjon for takoverbygg i sør, for tversgående lengderetning for tiltak innenfor BN2. Se vedlegg B-1.

Takoverbygget oppføres for oppstilling av spon- og avfallscontainere ifm. driften her. Jfr. reguleringsplanens § 2.4.

Linjeeier, BKK AS, har godkjent dispensasjon for takoverbygg i sør, for tiltak innenfor sikringszone langs høyspentlinje. Se vedlegg B-2.

Nabovarsel

Naboer er varslet via Altinn den 01.03.2023. Vi har ikke mottatt merknader til tiltaket.

Høyde

Tiltaket søkes oppført med ferdig gulv på kote +3,8m. Jfr. reguleringsplanens § 6.3.2. og § 6.4.2.

Kote topp bygg er kote + 13,8 moh. Jfr. reguleringsplanens § 6.3.2 og § 6.4.2.

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
---------------------	---	--	-----------------------	---

Løfteplattform

Tiltaket søkes oppført med løfteplattform mellom plan 1 og 2 i sosial/administrativ del. Plan 2 inneholder 3 cellekontorer og møterom for inntil 10 personer. Forventet persontrafikk vurderes å være lavere enn for 12 arbeidsplasser. Jfr. Veil. Tek17 § 12-3 *Veiledning til første ledd*, under *Preaksepterte ytelser* bokstav a.

Det er ikke heis/løfteplattform tilknyttet teknisk rom i plan 3. Jfr. Veil. Tek17 § 12-3 *Veiledning til første ledd*: «Det er ikke krav om heis til rom og andre arealer som utelukkende brukes til driften av byggverket.»

Utnyttelsesgrad

Tiltaket berører både BN1 og BN2. Da disse arealene har samme %-BYA, regnes %-BYA samlet for begge arealene.

Samlet areal for BN1 og BN2 er Ca. 14.000m².

Eksisterende bygg på BN1 utgjør om lag 1.160m² BYA.

Nytt bygg og takoverbygg utgjør 2.085m² BYA.

Parkeringsareal på BN1 utgjør Ca. 90m² BYA.

Samlet utgjør dette 23,8% BYA for BN1 og BN2.

BRA gulvareal for tilbygget er Ca. 2.150m².

Parkering

Parkeringsdekning for BN1-BN3, kan fordeles fritt mellom BN1-BN3 og SPA1-SPA3. Jfr. § 6.1.7. Det gjøres derfor en samlet vurdering for BN1-BN3 mtp. parkeringsdekning.

Beregnet BRA gulvareal for eksisterende og nytt bygg på BN1 og BN2 er om lag 3.380m² BRA.

Beregnet BRA gulvareal for eksisterende bygg på BN3 er om lag 2.820m² BRA.

Dette gir totalt 6.200m² BRA for BN1-BN3.

Etter reguleringsplanen § 6.1.2 medfører dette krav om mellom 43 og 62 parkeringsplasser.

Utover 4 parkeringsplasser på BN1 er parkeringskravet for BN1-BN3 ivaretatt på regulert parkeringsareal SPA1-SPA3. Opparbeiding av parkering her er godkjent i sak 22/2286.

For arealene SPA1-SPA3 opparbeides det 51 p-plasser. Sammen med 4 plasser på BN1, ligger dette innenfor kravet på mellom 43 og 62 plasser. Dette gir og restkapasitet for fremtidig utbygging på BN3.

Ved beregning av BRA for parkering er det ikke medregnet tenkte plan etter Tek17 § 5-4 annet ledd bokstav a. BRA for tenkte plan i § 5-4 står i sammenheng med beregning av BRA for eiendommer og medfører ikke endring i parkeringsbehov for bygget.

Sykkelparkering

Det er egnet areal for sykkelparkering under takoverbygg ved inngangspartiet. Jfr. § 6.1.2 og 6.1.3.

Flom

Tiltaket berører hensynssone H320_1, med estimert 200-års gjentakelsesintervall for flom.

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
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Tiltaket vurderes å ligge i sikkerhetsklasse F2 for flom etter Tek17 § 7-2. Tiltaket er et industribygg beregnet for personopphold, med kontordel.

Etter tabell i § 7-2 annet ledd skal største nominelle årlige sannsynlighet for flom være 1/200 år, for tiltak i sikkerhetsklasse F2.

I Veil. Tek17 § 7-2 *Veiledning til annet ledd* fremgår det at forutsetningen for plassering av bygg i område med flomrisiko, er at det gjennomføres tiltak slik at sannsynligheten for flom reduseres. Dette kan bl.a. oppnås ved å heve byggegrunnen til flomsikkert nivå og å bygge uten kjeller.

Flomsone i plankartet er basert på en flomsimulering fra 2019. Denne simuleringen er basert på tidligere terrengnivå her og viser derfor hensynssone delvis inn i området for tilbygget. Eksisterende bygg har topp gulv på kote +3,8 og er derfor ikke berørt av simulert flomsone.

BN2 er nå planert for topp gulv for tilbygget på kote +3,8, tilsvarende som eksisterende bygg (Ref. 22/896). Minste kotehøyde for bygg i BN2 er i plan satt til kote +3,7. Dette er gjort mht. flomfare.

Da byggegrunnen for tiltaket er hevet til 10cm over minstekravet og tiltaket søkes oppført uten kjeller, vurderes forutsetningene for bygging innenfor flomsone i Tek17 § 7-2 som oppfylt. Krav om aktuelle sikringstiltak i reguleringsplanens § 11.1.3 og § 4.1.4 vurderes og som oppfylt.

Utover dette er ytterligere sikkerhetstiltak at hoveddelen av de byggetekniske materielle verdiene (ventilasjonsaggregat, varmesentral, hovedtavle, mm.) er lagt i plan 2 og 3.

Utvendig er område L6, øst for elven, bevart som en ubebygget elveslette. Denne ligger lavere enn BN2, med god absorberingsevne og fungerer som en buffer ved flom. På vestsiden av elven, mot BN1 og BN2 er det en mur som demmer opp mot flom og hinder meandering i denne retningen.



Figur 1 Bilde langs elven, med mur mot vest og elveslette som flombuffer i øst.

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
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Skredfare

Tiltaket utføres i regulert hensynssone H310 for skredfare. I forbindelse med planeringsarbeider utføres det nødvendig sikring av fjellskjæringen her. Jfr. reguleringsplanens §§ 4.1.3 og 11.1.2.

Det er innsendt ansvarsretter for prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll for fjellsikring i forbindelse med planeringsarbeider her. Ref. sak 22/896.

Tiltaket er foreløpig vurdert å ligge i sikkerhetsklasse S2 for skred. Jfr. Tek17 § 7-3. Sikkerhetsklasse for tiltaket vil avklares nærmere i videre arbeider med sikring og skredvurdering.

Dokumentasjon for ferdig sikring vil foreligge til søknad om IG for tilbygget. Jfr. § 11.1.2.

Arbeidstilsynet

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

Terrenginngrep

Terrenginngrep og grunnarbeider ifm. tiltaket inngår i egen søknad. Ref: 22/896

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.

Mikroklima

Det redegjøres for mikroklimatiske forhold for tiltaket. Jfr. reguleringsplanens § 2.2.5.

Tilbygget er plassert med kontor/administrasjonsdel og hoveddelen av vindusflatene vendt mot elven og det naturlige landskapet i øst. Terrengtet her er flatt og åpent, som gir gode dagslysforhold og hindrer uønskete skygeeffekter.

Da det er bratt skjæring og terreng mot vest er vinduene her plassert høyt oppe på veggen, for og å trekke dagslys herfra inn i bygget.

Tilbygget har lite vinduer direkte mot sør. Dette gir naturlig skjerming mot generende sollys direkte inn i bygget, fra sør og sørvest.

Vindusflater mot sør og øst er plassert fra stående øyehøyde og ned til sittende arbeidshøyde. Dette gir størst mulig dagslyshintak i den delen av rommet hvor dette er mest relevant mht. arbeidslys, opphold, trivsel og utsyn. Vindusfelt fra gulv til tak er ikke benyttet, her, da dette kan gi utfordringer mtp. kaldras og byggets isolasjonsevne og energibruk.

Terreng og skjæring mot vest gir le for vind i denne retningen. Vind i nord-sør-retning er ikke naturlig skjermet av terrengtet, men bygget ligger skjermet bak eksisterende bygg mot nord og blir ikke truffet direkte av vind fra denne retningen.

Uteplassen på sørenden av bygget er skjermet mot vind av eksisterende bygg mot nord, terreng mot vest og frittstående takoverbygg i sør.

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
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Energi

Tiltakets utforming og en strategisk plassering av vindusflater, bidrar til å gi bygget gode dagslysforhold. Samtidig unngår man at overdimensjonerte, sørvendte glassfasader gir overoppheting i sommerhalvåret eller varmetap i vinterhalvåret.

Tiltaket tilknyttes infrastruktur for vannbåren varme. Jfr. reguleringsplanens § 2.8.

Avfall

Det søkes om oppføring av takoverbygg for av spon- og avfallscontainere. Overbygget har vegger på tre sider, men er åpent mot nord for tilkomst ved bruk og tømming av containerne. Jfr. reguleringsplanens § 2.4.

Takoverbygget oppføres med samme farger, materialer og takform som hovedbygget og er plassert slik at det gir en naturlig avslutning og omslutning av BN2 og uteområdet her. Jfr. § 2.2.1 og § 2.2.3. Takoverbyggets fjernvirkning og tilpasning til omgivelsene er beskrevet nærmere i søknad om dispensasjon mtp. byggets lengderetning. Se vedlegg B-1.

Plan for anleggsfasen

Vedlagt plan for anleggsfasen, som innsendt i forbindelse med søknad om planering og grunnarbeider. Ref. Sak 22/896. Jfr. reguleringsplanens §§ 2.5, 3.4, 4.1.1, 10.5, m.fl.

Takvann

Regnvann ledes fra tak, til terreng og videre til sjø via nedre del av elven her. I forbindelse med planering og grunnarbeider her er det etablert en åpen steinsatt bekk, med sandfang, for rensing og filtrering av overvannet her.

Uteområdet er etablert med god kapasitet mht. overvannshåndtering og det skal ikke være behov for sedum eller annet grønt tak for fordrøyning her.

Takvann og overvann ledes videre til eksisterende elv. I VA-rammeplan for Hosanger er nedbørsfeltet for elven oppgitt til 6,6km². Et grønt tak på om lag 2 000 m² (0,002km²) vil derfor ikke ha noen praktisk effekt mht. vannmengde eller fordrøyningskapasitet for elven her.

Da det er etablert et effektivt system for overvannshåndtering her og elven har en kapasitet og et nedbørsfelt langt utover det et grønt tak her vil ha innvirkning på, ser vi ikke at et grønt tak skal være relevant mtp. fordrøyning her. Jfr. reguleringsplanens § 2.2.8.

SEFRAK

Det er stilt krav i reguleringsplanen om at eksisterende SEFRAK-registrerte bygning på Gbnr 92/21 skal flyttes eller rives, ved tiltak innenfor BN2. Jfr. § 4.1.5.

Gbnr 92/21 ligger i arealformål BN2 og bygget på eiendommen forutsettes flyttet/revet ved fremtidig utbygging her.

Per i dag omfatter tiltaket kun areal på vestsiden av Gbnr 92/21 og 92/36. Gbnr 92/21 og 92/36 blir per nå stående urørt og det er dermed ikke aktuelt med flytting/riving av bygningen her i forbindelse med omsøkt tiltak.

Helgesen Tekniske bygg AS

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

VA-tilkobling

Tiltaket tilkobles offentlig VA-anlegg i Kossdalsvegen, via eksisterende VA-ledninger fra Holedalen, tilsvarende som eksisterende bygg.

Gebyr

BRA for tiltaket er beregnet til 2.150m², uten tenkte plan. Jfr. Tek17 § 5-4 annet ledd bokstav a.

BRA for tenkte plan står i sammenheng med beregning av BRA for eiendommer. Jfr. § 5-4 første ledd. Vi erfarer at praksis ved beregning av gebyr ifm. byggesøknad, er at det legges til grunn faktisk BRA for bygget, uten tenkte plan.

Vi ber derfor om at BRA på 2.150m² legges til grunn ved beregning av gebyrer, ol. ifm. tiltaket.

Søknad

Det søkes ved dette om tiltak som beskrevet over.

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
----------------------------	--	---	------------------------------	--