

Vår referanse: JFA/2618

Prosjekt: 2618 Tilbygg

Dato: 04.05.23

Søknad om tiltak

Helgesen Tekniske Bygg AS sender på vegne av tiltakshaver inn søknad om tillatelse til tiltak på Gbnr. 89/23, 89/25, m.fl. i Osterøy kommune. Tiltakshaver er Mjøs Metallvarefabrikk AS.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om tilbygg til eksisterende næringsbygg på Gbnr 89/23, 89/25, m.fl. Se vedlagte tegninger.

Tiltaket omfatter tilbygg for kontor, kantine og produksjonslokaler mot nordvest og åpent takoverbygg mot sørøst, for oppstilling av avfallscontainere.

Riving av eksisterende bygg på Gbnr 89/23 er godkjent som egen sak. Ref. 22/1005.

Riving av eksisterende bygg på Gbnr 89/45, samt grunn-/terrengarbeider for tilbygg her er godkjent i egen sak. Ref. 22/3888.

Det er godkjent egen søknad med grunnarbeider og utomhusarbeider, omlegging av veg og VA, opparbeiding av parkeringsareal, mm, for areal øst for eksisterende bygg. Ref. sak 22/2286. Denne saken omfatter ikke tiltak innenfor regulert arealformål næring (BN3). Terrengjusteringer og VA-tilførsel innenfor BN3 er derfor del av søknad om tilbygget her. Se vedlagte tegninger.

Planstatus

Tilbygget ligger innenfor areal BN3 Næring, i reguleringsplan 4630-2015003 *Hosanger næringsområde*. Reguleringsplanens § 6.5.1 presiserer at arealformålet kan benyttes til verksted og industri, med tilhørende kontor og administrasjon.

Regulert %-BYA for BN3 er 80%.

Minste planeringshøyde er kote + 13 meter.

Maks byggehøyde er kote + 26 meter.

Nabovarsel

Naboer er varslet via Altinn den 03.04.2023. Vi har ikke mottatt merknader til tiltaket.

Det er opplyst i nabovarselet at tiltaket omfatter riving av eksisterende bygg. Riving av eksisterende bygg inngår i egen sak, 22/1005 og 22/3888 og er derfor ikke en del av denne søknaden.

Høyde

Mønehøyde for tiltaket er på Ca. kote + 23 meter, godt under kravet på + 26 meter.

Planeringshøyde for kjellerplan er Ca. kote + 11 meter. Krav om minste planeringshøyde kote +13 meter forstås å gjelde for byggets hovedplan/tilkomstplan og vurderes ikke å være aktuelt mht. terrengjustering ved kjellerplan. Planeringshøyde for byggets hovedplan/tilkomstplan er Ca. kote + 15 meter, tilsvarende eksisterende terreng her.

Løfteplattform

Vi viser til Tek17 § 12-3 *Veiledning til første ledd, Preaksepterte ytelser* bokstav a, hvor det fremgår at løfteplattform kan erstatte heis der forventet bruk tilsvarer inntil 12 arbeidsplasser.

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 omfatter 5 kontorarbeidsplasser i plan 2 og 6 kontorarbeidsplasser i plan 1, som og disponerer møterom og garderobearealer i plan 2. Totalt utgjør dette 11 kontorarbeidsplasser.

Garderobearealer i plan 2 vil i hovedsak være tilknyttet arbeidsplasser i produksjon og lager. Dette er fysisk krevende arbeid, med behov for høy mobilitet. Garderobeplasser tilknyttet produksjon/lager vil dermed etter sin funksjon være uegnet for personer med funksjonsnedsettelse. Jfr. Tek17 § 12-1.

Det er da kun kontorarbeidsplasser i plan 1 som kan generere trafikk til/fra garderobene i plan 2, som igjen kan medføre bruk av løfteplattformen. Kontorarbeidsplassene i plan 1 er lagt opp som cellekontorer, med mulighet for oppheng av yttertøy. Garderobeplasser i plan 2 vurderes som en sekundærløsning her og det forventes liten persontrafikk mellom garderobeplasser i plan 2 og kontorarbeidsplasser i plan 1.

Møterom i plan 2 vil og generere persontrafikk fra plan 1. Mye av trafikken her vil og være tilknyttet arbeidsplasser i produksjon og lager. Dette er fysisk krevende arbeid, med behov for høy mobilitet, som etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse. Jfr. Tek17 § 12-1. Forventet persontrafikk fra plan 1 til møterom i plan 2, som forventes å gi økt bruk av løfteplattform, er derfor liten.

Da tiltaket kun omfatter 11 kontorarbeidsplasser, hvorav kun 5 av disse er i plan 2, forventes persontrafikk mellom etasjene av personer med behov for løfteplattform/heis å være lavere enn det 12 arbeidsplasser i plan 2 ville tilsvart.

Løfteplattform mellom plan 1 og 2 her vurderes dermed som en tilfredsstillende løsning mht. forventet bruk. Jfr. Tek17 § 12-3 og § 12-1.

Utnyttelsesgrad

%-BYA beregnes for BN3 samlet.

Areal for BN3 er beregnet til om lag 6.500m²

Beregnet BYA for eksisterende bygg på BN3 er om lag 2.420m² BYA.

Nytt tilbygg mot nord og takoverbygg mot sør er på til sammen 875m² BYA.

Samlet utgjør dette 3.295m² BYA, og %-BYA på 50,7%.

Det er ikke medtatt parkeringsareal ved beregning av %-BYA for BN3, da parkeringsareal for BN3 er ivaretatt på SPA1-SPA3. Se avsnitt «Parkerings».

BRA gulvareal for tiltaket er på Ca. 1.450m².

Parkerings

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.

Det er sendt egen søknad om tilbygg i på BN1 og BN2 i Holedalen. Ref. sak 23/1048. Beregnet BRA gulvareal for eksisterende bygg og omsøkt tilbygg på BN1 og BN2 er om lag 3.380m² BRA.

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

BRA gulvareal for tilbygget her er på 1.450m² BRA.

Dette gir totalt 7.650m² BRA for BN1-BN3.

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

Etter reguleringsplanen § 6.1.2 medfører dette krav om mellom 54 og 77 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.

Det opparbeides 51 p-plasser for arealene SPA1-SPA3 ifm. sak 22/2286. Se vedlagt VA-kart. Sammen med 4 plasser på BN1 (sak 23/1048), ligger dette innenfor parkeringskravet for BN1-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 faktisk parkeringsbehov for bygget.

Sykkelparkering

Tilbygget på 1.450m² BRA medfører krav om 8 parkeringsplasser for sykkel. Det er mulighet for sykkelparkering under tak i sluse i kjellerplan. Herfra er det trapp direkte opp til inngangspartiet. Se vedlagt tegning. Jfr. § 6.1.2 og 6.1.3.

Arbeidstilsynet

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

Terrenginngrep

Tiltaket medfører justering av eksisterende terreng, som vist i vedlagte terrengprofiler. Tiltaket omfatter og nødvendige gravearbeider ifm. fundamenter, VA-grøfter, ol.

Tilfluktsrom

Sivilforsvaret har gitt dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom, for oppførelse av bygg over 1.000m² BRA. Se vedlegg.

Mikroklima

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

Tiltaket har hoveddelen av vindusarealet mot nord. Dette gir godt dagslysinnslipp, uten for mye direkte sollys inn i bygget, som kan gi generende blending i vinterhalvåret og overoppvarming om sommeren.

Vinduer er i hovedsak plassert fra stående øyehøyde og ned til sittende arbeidshøyde. Dette gir størst mulig dagslysintak i den delen av rommet hvor dette er mest relevant mht. arbeidslys, opphold, trivsel og utsyn. Vindusfelt helt ned til gulv er i hovedsak ikke benyttet, da dette kan gi utfordringer mtp. kaldras og byggets isolasjonsevne/energibruk, samtidig som behovet for dagslys/utsyn under sittehøyde vil være begrenset. I kantinen er det benyttet ekstra høye vindusfelter for å trekke daglys lengst mulig inn i rommet.

Energi

Tiltakets plassering på nordsiden av eksisterende bygg, sammen med en strategisk utforming av vindusflater, bidrar til å gi bygget gode dagslysforhold. Samtidig unngår man at overdimensjonerte, sørvendte glassfasader gir overoppheating i sommerhalvåret eller varmetap i vinterhalvåret.

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

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

Avfall

Takoverbygg mot sør søkes oppført som overbygg for plassering av avfallscontainere. Overbygget har vegger på tre sider, men er åpent mot nordøst for tilkomst ved bruk og tømning av containerne. Jfr. reguleringsplanens § 2.4.

Takoverbygget er plassert med utendørs areal for tilkomst og avfallshåndtering nordøstsiden. Takoverbygget skjerner innsyn til utearealet her fra grøntareal langs Holeelven mot sørvest. Sammen med eksisterende bygg skjermes utearealet her mot vind fra nord, sør og øst.

Plan for anleggsfasen

Det er stilt krav om anleggsplan, ved større tiltak, for å unngå avrenning og utslipp mot elv og grunn. Jfr. reguleringsplanens § 3.4 og § 4.1.1.

Dette er utført ifm. planeringsarbeider for tilbygg i Holedalen (ref. 22/896 og 23/1048), da dette tiltaket medfører omfattende terrengarbeider, helt ned mot Holeelven, med direkte avrenning til denne.

Omsøkt tiltak omfatter kun mindre grunnarbeid og terrengjusteringer på nordsiden av eksisterende bygg. (Terrengtilpasninger ifm. tiltak på sørsiden er godkjent i egen sak. Ref. 22/3888). I denne sammenhengen vurderes ikke terrengarbeidene her som et større tiltak, med behov for særlig anleggsplan.

Massehåndtering

Det fremgår av reguleringsplanens at det ved søknad om tiltak skal gjøres rede for håndtering av masser. Jfr. § 3.5 og § 2.3

Tiltaket medfører mindre terrengjusteringer ifm. tilbygget på nordsiden. Dette gir et overskudd på om lag 300m³ steinmasser, som vil benyttes til opparbeiding av terreng på sørsiden av bygget. Jfr. sak 22/3888. Evt. overskuddsmasser som ikke benyttes her blir levert til godkjent deponi.

Terrengarbeidene her omfatter og avgraving av om lag 500m² asfalt, som leveres til godkjent deponi.

Matjord

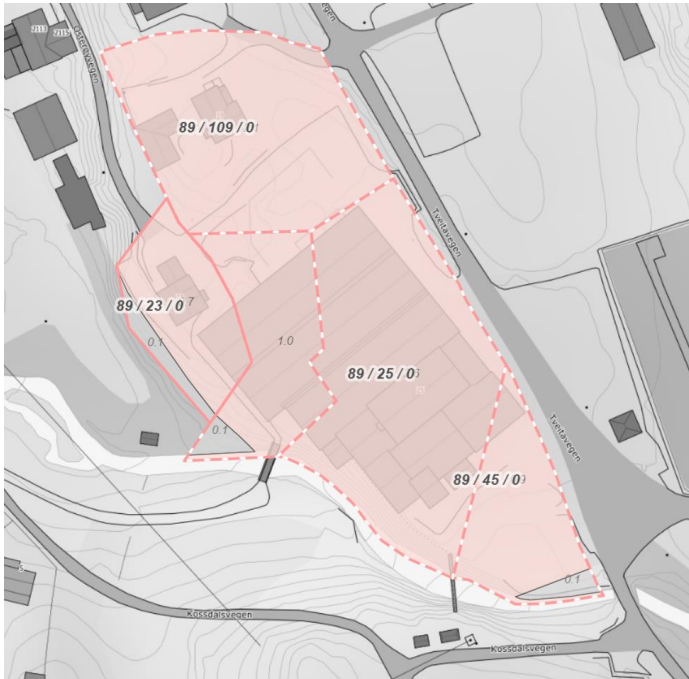
Håndtering av matjordressurser er ikke relevant ifm. tiltaket. Arealet her er i dag asfaltert og benyttes som utendørs lagringsareal. Arealet er i NIBIOs kartdata registrert som bebygd areal, uten landbruksareal, beitemark, el.

Svartelistede arter

Det vil vises nødvendige hensyn mtp. spredning av svartelistede arter. Jfr. reguleringsplanens § 2.3 tredje ledd.

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



Figur 1 Aktuelt areal for tilbygg er registrert som bebygd areal (rosa) i NIBIOs kartdata.

Takvann

Regnvann ledes fra tak, til drenering i terreng.

Område L6, nedenfor tiltaket på vestsiden, er bevart som en ubebygget elveslette med god absorberingsevne. Herfra ledes vannet videre til sjø, via elv.

Elven og område L6 har god kapasitet mht. overvannshåndtering og drenering og det skal ikke være behov for sedum eller annet grønt tak for ytterligere fordrøyning her. Jfr. reguleringsplanens § 2.2.8.

VA-tilkobling

Tilbygget kobles til VA-anlegg som er omsøkt i sak. 22/2286. Del av VA-anlegget innenfor arealformål BN3 er ikke del av sak 22/2286 og inngår i denne søknaden. Se vedlagt tegning for VA-anlegget samlet.

Gebyr

BRA for tiltaket er beregnet til 1.450m², 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 1.450m² legges til grunn ved beregning av gebyrer, ol. ifm. tiltaket.

Søknad

Det søkes ved dette om tiltak som beskrevet over.

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

Osterøy kommune
Geitaryggen 8
5282 LONEVÅG



Vedlegg F1
Side 6 av 6

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

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