

Søknad om rammetillatelse

Helgesen Tekniske Bygg AS sender på vegne av tiltakshaver inn søknad om rammetillatelse på Gnr/Bnr. 137/772 i Alver kommune. Tiltakshaver er Entreprenørparken AS, org.nr.: 997 460 200.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om oppføring av bygg med tilhørende uteareal slik det fremgår av vedlagte tegninger.

Planstatus

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Galteråsen industriområde, plannr. 1263-200903 i område avsatt til næring/kontor/industri.

Byggehøyde

Nytt bygg er todelt og planlagt med kontordel i tre etasjer, samt åpne verkstedsareal. Ved utformingen av bygget er disse arealene i hovedsak adskilt, noe som også fremgår i arkitekturen med ulike farger, form og utvendige overflater.

Maksimal tillatt mønehøyde er oppgitt i plankartet til å være kote +79,5moh. I tillegg fremgår det av bestemmelsene at gesimshøgden ikke skal overstige 12,5m. Videre står det at kommunen kan i forbindelse med rammesøknad tillate gesimshøyde inntil 15m for felt NKI-3 og NKI-4 dersom det er dokumentert behov knytt til virksomhetens drift og de estetiske hensyn i forhold til landskapskvaliteter og fjernvirkning er ivarettatt. Nytt bygg ligger i felt NKI-4 hvor det er åpnet for gesimshøyde på 15m.

Taket over kontordelen er lagt med ensidig fall mot enden av bygget, altså ett pulttak. I henhold til veileder for grad av utnytting defineres høyeste punktet på ett pulttak som gesims og ikke som møne. Høyeste punktet er på kote 77,9moh og terrenget rundt bygget på kote 64,5moh. Dette gir kontordelen en gesimshøyde på 13,4m, altså over 12,5m som er satt som utgangspunkt i reguleringsplanen.

Ved utforming av bygget er omsøkte løsning ansett som den beste både med hensyn på estetikk og funksjon. Den høyeste delen av taket er lagt inn mot verkstedshallene for at bygget skal gi minst mulig fjernvirkning. Samtidig gir denne takformen muligheter for større innvendig høyde i deler 3.etg. Spiserom i 3.etg kan eksempelvis gis en god takhøyde og store vinduer med godt lysinnslipp slik det fremgår av tegninger.

Gesimshøyden er kun 0,9m over det som tillattes uten videre dokumentasjon. Videre kan det påpekes at resterende del av bygget er langt lavere enn det reguleringsplanen tillater. På bakgrunn av dette mener vi at omsøkte høyder kan godkjennes uten dispensasjonssøknad. Dersom kommunen ønsker en ytterligere redegjørelse rundt arkitekturen fra arkitekt, ber vi om tilbakemelding på 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
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Utnyttelsesgrad

Tomtearealet er på 19197kvm, av dette er det ca. 9300kvm som er regulert til kontor/industri/næring.

BYA nytt bygg: 1967kvm
BYA eks. bygg: 510kvm
Parkeringsareal på terreng: 1224kvm
Utnyttelsesgrad: $(1967\text{kvm}+510\text{kvm}+1224\text{kvm})/9300\text{kvm}=0,398 \times 100=39,8\%$

Nabovarsel

Naboer er varslet via Altinn 17.12.20. Vi har pr. dags dato ikke mottatt merknader til utsendte varsel.

Arbeidstilsynet

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

Terrenginngrep

Tomten er pr. i dag grovplanert. Det søkes ikke om andre terrenginngrep enn det som er nødvendig for opparbeiding av tomt med fall, parkering etc. i henhold til situasjonsplan.

Parkering

Parkeringsdekning er utregnet etter krav til parkering i reguleringsplanen. Det er krav til at det opparbeides 68 parkeringsplasser. Som situasjonsplanen viser, lar dette seg gjøre.

BRA Forretning/kontor	1 358,0	m2
BRA Industri, verksted, lagerbygg	584,0	m2
BRA Bilverksted, servicestasjon	854,0	m2
Krav til parkeringsdekning formål Forretning/kontor	1,0	pl./40 m2 BRA
medfører antall parkeringplasser	34	P-plasser
Krav til parkeringsdekning formål Industri, verksted, lagerbygg	1,0	pl./100 m2 BRA
medfører antall parkeringplasser	6	P-plasser
Krav til parkeringsdekning formål Bilverksted, servicestasjon	1,0	pl./30 m2 BRA
medfører antall parkeringplasser	28	P-plasser
Samlet krav om antall parkeringsplasser	68	P-plasser

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

Alver kommune
v/byggesak
Portboks 4
5906 FREKHAUG



Vedlegg F1
Side 3 av 3

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

MED VENNLIG HILSEN
Helgesen Tekniske Bygg

Ole-Harald Bleikli
Telefon: 48 88 04 43
Epost: ohb@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
----------------------------	--	---	------------------------------	--