

Fra:

Ansvarlig søker,
UTMARK arkitektur AS
Kontaktperson: Helge Furnes Samuelsen
Bellgården 1
5003 Bergen
(E-post: helge@utmark-arkitektur.no)
(Tlf.: 954 88 584)

Til:

Etat for Plan, Bygg og Eigedom,
Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.: 20/8994

Vår ref.: Gamle3hus Verksted

Dato: 28.02.2022

Følgeskriv til rammesøknad med dispensasjon, for gnr/bnr 212/149, Torvhusmyrane 18, 5913 Eikangervåg

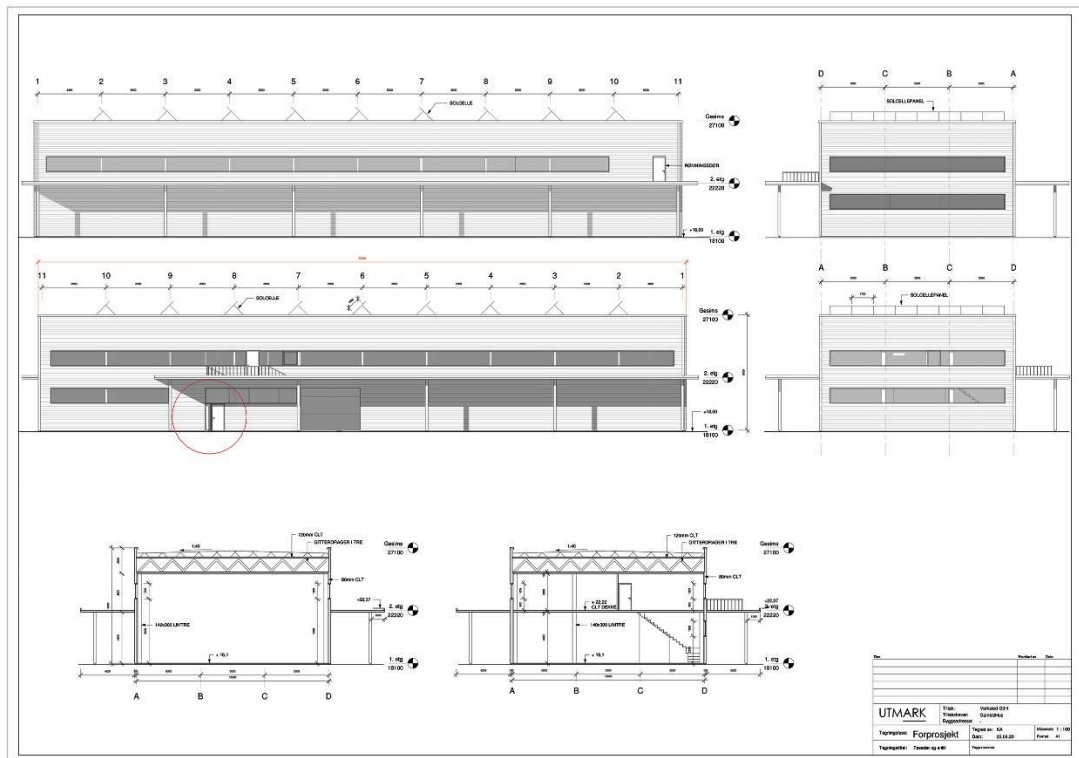
1. OM TILTAKET

Rammesøknaden, med søknad om dispensasjon, gjelder for oppføring av næringsbygg (verksted med lager og parkering) på gnr/bnr 212/149, Torvhusmyrane 18, 5913 Eikangervåg. Planlagt bruk er treverksted og lager for Gamle3hus AS, med tilhørende kontor og personalrom og et frittliggende mindre lager. Det vil være mellom 7 og 9 ansatte i lokalene.

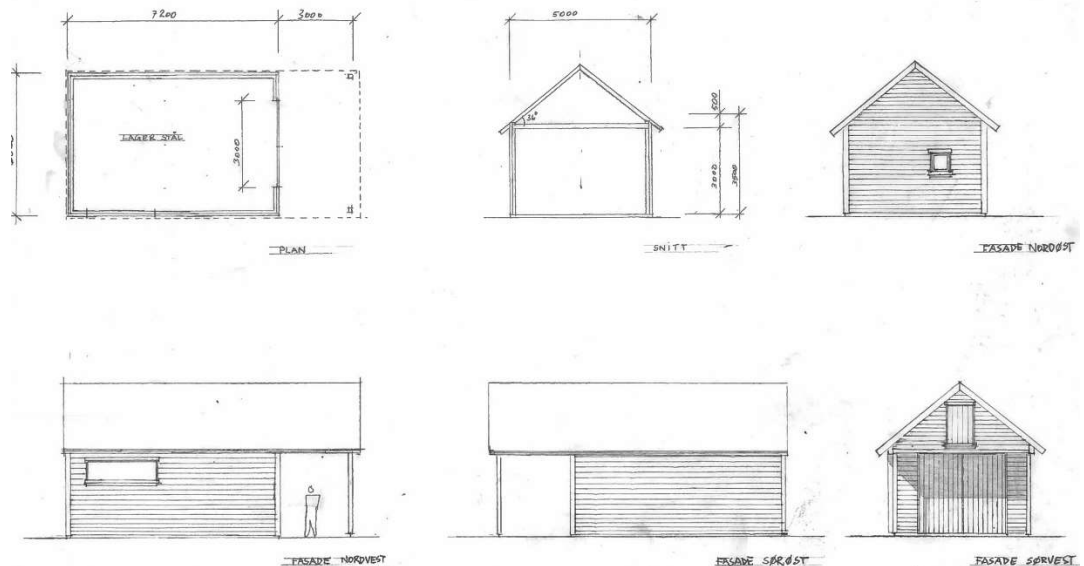
Samlet bruksareal for verksteds-bygget på to etasjer, og et mindre lagerbygg på en etasje, er 1 452 kvm. Bruksareal for parkering er 180 kvm. Et samlet bruksareal på 1 383 kvm vil gi en utnyttelsesgrad på $BRA\% = 46,1\%$ (dette inkludert overbygget areal ute).

Begge bygninger oppføres i hovedsak med trekonstruksjoner; hovedbygningen/verkstedsbygget med yttervegger av massivtre. Ytterkledning av tre vil benyttes på begge bygningene.

På hovedbygningen anlegges det solcellepanel på flatt tak.



▲ Fasader og snitt av hovedbygget; verkstedsbygget



▲ Fasader, plan og snitt av liten lagerbygning.

2. SAKSHISTORIKK

Det er tidligere sendt rammesøknad for prosjektet (datert 05.05.2020). Denne ble avvist grunnet manglende oppfylging av rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan (avslag datert 14.06.2021). Før avslaget, ble det fra kommunen sin side anmodet om tilleggsdokumentasjon (anmodning datert 17.08.2020). Dette ble siden ettersendt.

Ift. tidligere innsendte rammesøknad, er bygningene i all hovedsak uendret. Dette med unntak av mindre justeringer av planløsning i verkstedsbygget; løfteplattform og HC-toalett. Utomhus er det gjort en omorganisering av parkeringsplasser, og justering av innkjørsel.

3. GJELDENE AREALPLANER & AKTURELLE BESTEMMELSER

For eiendommen gjelder følgende arealplaner med aktuelle bestemmelser:

3.1 Kommuneplan for Lindås 2019 2031, plan-ID 1263-201805 (kommuneplanens arealdel)

- Hensynssone H710:

Tiltaket ligger innenfor hensynssone H710_10; Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven. Ref. bestemmelser i gjeldende KPA, §4.3.1 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl, jf. pbl. §11-8 D (H710)':

Området innanfor bandleggingssona er bandlagt til framtidig trasé for E 39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, med tilhørende tilførselsvegar, lokalvegar, vegkryss, tunnel og tunnelpåhugg, gang- og sykkelvegar, rasteplassar og kontrollplassar. Innanfor båndleggingssona kan det opnast for tiltak i samsvar med gjeldande planar.

Vi anser tiltaket å være i samsvar med gjeldende planer.

3.2 Detaljregulering Eikanger Næringspark Gnr 212 bnr 6 m.fl., plan-ID 1263-20111 1263-201114

- Bruksformål:

Plankart: *Kombinert bygge- og anleggsformål (1800).*

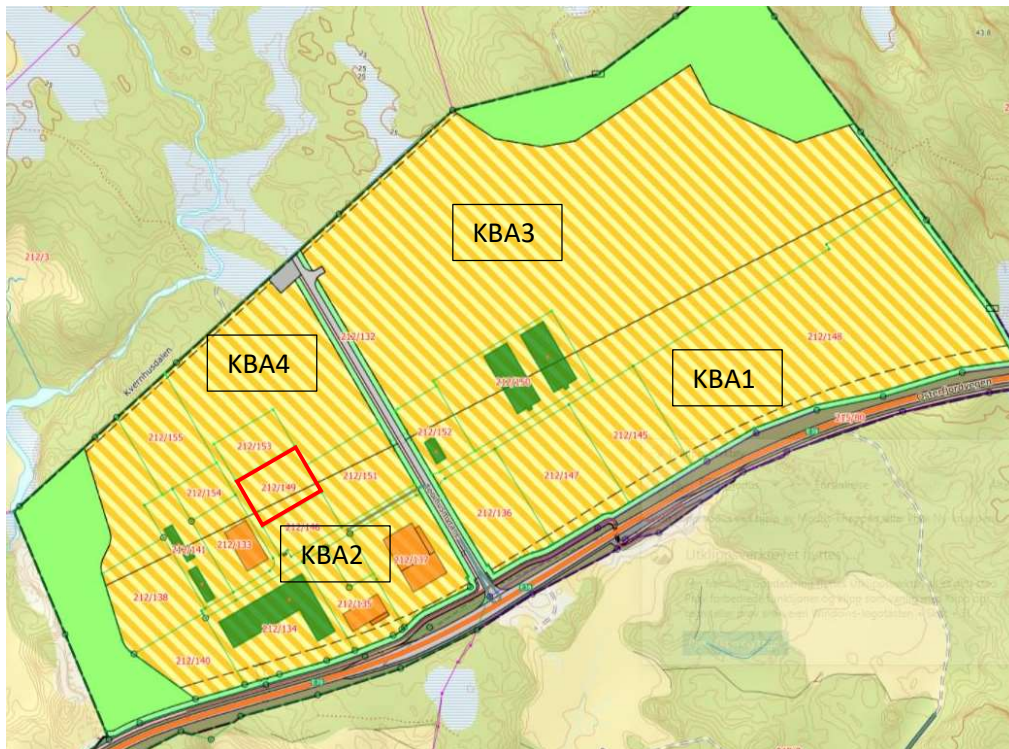
Bestemmelser: § 2.3.1: *Innanfor alle delfelt vist på plankartet kan det etablerast næringsføremål, kontorføremål, forretningsføremål, lagerføremål, lettare industriføremål, offentleg/privat tenesteyting, interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur.*

Planlagt bruk, verksted og lager, er i trå med formålsbestemmelsene.

- Tiltaket ligger innenfor formålsfeltene:

KBA4 & KBA2.

Hovedvekten av tiltaket, verkstedsbygget og deler av uteområdet/parkering, vil bli liggende innenfor formålsfeltet KBA4. Det resterende av eiendommen, med deler av planlagt parkeringsareal, avkjørsel fra fellesvei, samt et mindre frittliggende lagerbygg, vil ligge innenfor formålsfelt KBA2.



▲ Plankart for reguleringsplan Eikanger Næringspark (kilde: Nordhordalandskart). Eiendommen for omsøkte tiltak er vist med rød linje. Formålsfelt-navn er påført.

- Utnyttelse:

Maks utnyttelse angitt i reguleringsplanens plankart for KBA4 er: %-BRA=150%, og for KBA2: %-BRA=150%

Tiltaket vil ha en utnyttelse på BRA-% = 46,1 %

Se vedlegg *Utrekning utnyttelse.*

BRA bygninger

		BRA (m ²)
BRA Verkstedsbygg:	1. etasje	745
	Takutstikk 1	130
	Takutstikk 2	163
	2. etasje	300
	Sum BRA verksted	1 338
BRA tenkt plan Verkstedsbygg: 2. etasje		445
BRA Liten lagerbygning:	1. etasje	33
	Takutstikk	12
	Sum BRA liten lagerbygning	45
Sum BRA begge bygg, ift utnyttelse		1 383

(Sum BRA m/tenkte plan; ift. kommunens gebyrberegning 1 828)

Utnyttelse

	m ²
Tomteareal	3 000
BRA (inkl. takutstikk og åpent areal i verksted 2.et.)	1 383
Utnyttelse, BRA-% =	46,1

NB. Ref. reguleringsbestemmelse §2.2 skal parkering ikke inngå i BRA.

▲ Utregning av BRA bygninger og utnyttelse av eiendommen

- **Byggehøyde:**
Maks byggehøyde angitt i reguleringsplanens plankart er for KBA4: 21 meter, og for KBA2: 21 meter

Omsøkte verkstedsbygg har gesimshøyde/byggehøyde på 9 meter. Solcellepanel på taket vil stikke om lag 1,2 meter oppforbi gesimsen.

- **Rekkefølgekrav relevant for fase rammesøknad; angitt i planbestemmelser §1.4:**

VEDR. VA-RAMMEPLAN & MASSEHÅNTERINGSPLAN

§1.4.1: *Ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreliggje:*

- VA-plan som skal godkjennast av kommunen
- Massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen. Massehandsamingsplanen skal vise skjeringar og fyllingar, samt eventuell deponering av masseoverskot.

VA-planen er tidligere godkjent av Alver kommune; se vedlegg *Godkjenning sanitærsøknad*, datert 28.10.2020.

Massehåndteringsplan ble i 2015 sendt til og godkjent av Alver kommune ifm. Nordhordaland Næringsparks sprengnings- og planeringsarbeid av eiendommene (ansvarlig søker for denne IG-en var Bjørn Rune Kvinge). Eiendommen er allerede planert ut.

VEDR. UTBYGGINGSTAKT

§1.4.4: *Minimum 70 % av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det kan gjerast avvik i høve til arealkrevjande verksemder sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70 %.*

Ref. skriv fra Alver kommune, datert 17.08.2020 og 14.05.2021, er 35 % av KBA1 og KBA2 bygget ut. Da tiltaket i hovedsak ligger i KBA4, søkes det om dispensasjon fra dette rekkefølgekravet. Dispensasjonssøknad er utformet i eget vedlegg.

I skriv fra kommunen, datert 14.06.2021, er det uttalt at det kan være grunnlag for å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet om utbyggingstakt i §1.4.4 når rekkefølgekravet om gang- og sykkelvei i §1.4.7 er oppfylt. Se neste punkt; *Vedr. gang- og sykkelvei*.

VEDR. GANG- OG SYKKELVEI

§1.4.7: *Delområda KBA1 og KBA2 kan byggast ut før gang- og sykkelvegen vert opparbeidd og teken i bruk.*

Ref. brev fra kommunen, datert den 17.08.2020, må det foreligge brukstillatelse for hele gang- og sykkelveien langs E39 innen det kan bygges ut i delfelt KBA3 og KBA4.

Gang- og sykkelveien er nå i sin helhet ferdigstilt, og utbygger har gjennomført befaring med Vegvesenet. Utbygger (ATR Eiendom) venter nå på Vegvesenets bekreftelse på deres overtakelse. Etat for Plan, Bygg og Eigedom ved Alver kommune skal være informert om status. Dersom spørsmål vedr. gang- og sykkelveien, kan ATR Eiendom v/Tommy Gulbrandsøy kontaktes (tlf. 918 75 390).

Vi håper dette er tilstrekkelig for at rekkefølgekravet i §1.4.7 kan ansees som innfridd.

Ansvarlig søker vil få tilsendt dokumentasjon fra ATR Eiendom så snart dette foreligger, og vi vil ettersende til Etat for Plan, Bygg og Eigedom så snart vi har dette i hende.

- **Parkeringsbestemmelser, ref. §1.11:**

- Minimum 10 % parkeringsplasser for funksjonshemmede innenfor hvert delfelt
- Minimum 1 p-plass/100 kvm BRA og maks 1 p-plass/50 kvm BRA for formålene industri/verksted
- Minimum 1 p-plass/300 kvm BRA og maks 2 p-plasser/200 kvm BRA for formålet lager.

I tiltaket er det lagt opp til totalt 7 stk. parkeringsplasser. En av disse er HC-parkering. Antallet er utregnet ift. programfordeling i bygningene; verksted og lager.

Utregning av antall parkeringsplasser ift. type bruk / BRA innomhus

BRA LAGER-BRUK:	BELIGGENHET	(kvm)	(stk.)	(stk.)	
		BRA	Min. P	Min. P rundet opp	
	1. etasje Verkstedsbygget	645			
	Liten Lagerbygg (1 etasje)	33			
	SUM BRA lager	678	2,3	3 stk.	(1 plass per 300 kvm lager)

NB. Deler av areal i verkstedsbyggets 2. etasje er åpent ned til 1. etasje, og derfor ikke medregnet. Ved anleggelse av dekke her, vil man måtte øke antallp-plasser.

BRA VERKSTEDS-BRUK: (inkl. personalrom, mv)	BELIGGENHET	(kvm)	(stk.)	(stk.)	
		BRA	Min. P	Min. P rundet opp	
	1. etasje Verkstedsbygget	100			
	2. etasje Verkstedsbygget	300			
	SUM BRA verksted	400	4,0	4 stk.	(1 plass per 100 kvm verksted)

MINIMUMSKRAV ANTALL PARKERINGSPLASSER: 7 stk.

1 av disse plassene er HC-parkering (= 10 %)

▲ Utregning av antall parkeringsplasser ift. krav satt i gjeldende reguleringsplan.

4. FELLES INNKJØRSEL OG OVERVANNSKUMMER - TINGLYST

Innkjørsel fra felles vei (gnr/bnr 212/132) til omsøkte tiltaks eiendom, gnr/bnr 212/149, er anlagt delvis på egen eiendom og delvis på naboeiendommen 212/146. Innkjørselen vil være

felles for de to eiendommene, og vil med dette belaste felles vei med færre innkjørsler. Det foreligger tinglyst avtale om denne felles innkjørselen.

Med den samme naboeiendommen foreligger det også tinglyst avtale om anleggelse av to stk. felles kummer for overvann, med tilhørende vannføringer, i grenselinjen mellom de to eiendommene.

Se vedlegg *Erklæring om gjensidige rettigheter og plikter*.

5. ARBEIDSTILSYNET

I forbindelse med tidligere innsendt rammesøknad for det samme prosjektet (verkstedsbygg og lite lagerbygg), ble det søkt Arbeidstilsynet om samtykke etter Arbeidsmiljøloven §18-9. Denne søknaden ble godkjent den 10.08.2020. Se vedlegg; *Vedtak om samtykke og gebyr (Arbeidstilsynet)*. Tegningsgrunnlag som denne søknaden ble godkjent ift. er ikke endret. Dette med unntak av situasjonsplan som er oppdatert mht. nytt grunnkart og en mindre justert fordeling av parkeringsplasser.

Arbeidstilsynets referanse i denne saken er: 2020/23486

6. UAVHENGIG KONTORLL BRANN & BRANNKONSEPT

I forbindelse med tidligere innsendte rammesøknad for det samme prosjektet (verkstedsbygg og lite lagerbygg), ble uavhengig kontroll ift. brann utført av A/STAB AS. Se vedlegg *101654 Torvhusmyrane Verkstedbygg Gamle 3 hus ukpr sluttkontrollrapport 300420*, datert 30.04.2020.

Da omsøkte bygninger og plasseringer av bygningene er uendret, vedlegges brannkonsept, datert 29.04.2020, med revisjon 01 07.05.2020, utarbeidet av Konsept AS. Se vedlegg; *20061 Verksted G3H - Brannkonsept_rev1*.

7. LITEN LAGERBYGNING & AVSTAND TIL GRENSE - NABOSAMTYKKE

Liten frittliggende lagerbygning på én etasje, er plassert 1 meter fra nabogrensene 212/146 og 212/150. Samlet BRA for bygningen er 45 kvm (inkl. overbygd uteplass). Samlet BYA er 49,5 kvm.

Jf. BPL §29-4, tredje legg bokstav b, kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter dersom det er snakk om oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

For å sikre den planlagte plasseringen er det innhentet samtykke fra hjemmelshavere for de to naboeiendommene, som begge mottok situasjonsplan og tegninger av lagerbygningen.

Gnr/bnr 212/150: Samtykke uten vilkår (datert 09.12.2021)

Gnr/brn 212/146: Samtykke på vilkår om at bygningen blir oppført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for deres rett til å føre opp byggverk på deres eiendom (datert 09.01.2022)

I forbindelse med vilkåret fra gnr/bnr 212/149 har ansvarlig søker vært i dialog med rådgivende ingeniør, brann:

Lageret er plassert i RKL 1 (risikoklasse 1), bruttoareal under 50 m², og prosjektert med middels brannenergi (50 – 400 MJ/m²). Ref. VTEK § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk, veiledning til annet ledd:

2. Byggverk i risikoklasse 1 med bruttoareal til og med 50 m² og liten eller middels brannenergi, kan plasseres nærmere byggverk i annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Er avstanden mindre enn to meter mellom byggverk i ulike bruksenheter, må disse være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som til sammen gir samme brannmotstand.

Naboer på begge tilstøtende tomter kan altså fritt oppføre byggverk iht. preakseptert løsning på sin tomt uten at det utløses ekstra branntekniske krav til disse som følge av det lille lagerbygget.

Dersom nabo skal søke om lov til å bygge nærmere nabogrense enn det som i utgangspunktet er tillatt (1 m og 4 m, avhengig av type bygg) vil dette medføre branntekniske krav, uavhengig av om det lille lagerbygget er der eller ikke.

8. AVFALLSPLAN

Avfallsplan vil bli vedlagt søknad om igangsettingstillatelse.

9. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAV

Det vises til tidligere innsendte rammesøknad (mottatt av kommunen 05.05.2020), påfølgende foreløpige svar fra byggesaksavdelingen vedr. tilleggskommunikasjon (datert 17.08.2020), samt avslag på rammesøknaden (datert 14.05.2021). Jf. byggesaksavdelingens svar på ansvarlig søkers forespørsel vedr. avvist sak (datert 14.06.2021), er det kommunen sin vurdering at det kan være grunnlag for å gi dispensasjon fra kravet til utbyggingstakt i gjeldende reguleringsplans §4.1.1., for eiendommen gnr/bnr 212/149, når rekkefølgekravet om gang- og sykkelvei i §1.4.7. er oppfylt.

Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet gitt i §4.1.1.:

Minimum 70 % av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det kan gjerast avvik i høve til arealkrevjande verksemder sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70 %.

Søknad om dispensasjon er formulert i eget skriv, vedlagt rammesøknaden.

10. NABOVARSEL

Nabovarsel ble sendt den 05.08.2021, med opplysning om 14 dagers merknadsfrist etter utsendingsdato. Ansvarlig søker har ikke mottatt noen merknader.

11. GENERELT

Ved behandling av søknaden håper vi at fagetaten tar kontakt med ansvarlig søker, v/Helge Furnes Samuelsen, dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger/ dokumentasjon.

Mvh

for **UTMARK arkitektur AS**



Helge Furnes Samuelsen

Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon
- Kvittering Nabovarsel
- 210805_Nabovarsel
- Situasjonsplan Planlagt
- Verksted g3h_Planer
- Verksted g3h_Fasader og snitt

- Tegn nr 2.162. Plan, snitt og fasader lager stål
- Utrekning utnyttelse
- Vedtak om samtykke og gebyr (Arbeidstilsynet)
- Erklæring om gjensidige rettigheter og plikter
- Godkjent sanitærøknad - gbnr 212149 (238823)
- Gamle3hus_VA (VA-rammeplan)
- 20061 Verksted G3H - Brannkonsept_rev1
- 101654 Torvhusmyrane Verkstedbygg Gamle 3 hus ukpr sluttkontrollrapport 300420
- Erklæring om ansvarsrett_Konsepta
- Erklæring om ansvarsrett_A STAB
- Erklæring om ansvarsrett_UTMARK
- Erklæring om ansvarsrett_Hjelmås VVS
- Gjennomføringsplan (versjon 3)
- 220124_Fullmakt fra hjemmelshaver
- Samtykke 212 146_Signert
- Samtykke fra 212 151_Signert
- 220228_Skriv vedr. avkjørsel

UTMARK

Bellgården 1
5003 Bergen

+47 92452030
post@utmark-arkitektur.no

www.utmark-arkitektur.no
994 377 205 MVA