

OSTERØY KOMMUNE
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

F-1

ANGÅENDE PROSJEKT: 5169 – LONEVÅG BESLAGFABRIKK

DATO: 22.05.2020

SØKNAD OM TILTAK

Helgesen Tekniske Bygg AS søker på vegne av tiltakshaver, Lonevåg Beslagfabrikk AS, om planering av areal på Gbnr 31/33 og flytting av eksisterende Rubbhall.

Tiltak

Det søkes planering av areal øst for godkjent tilbygg på Gbnr 31/33 og flytting av eksisterende Rubbhall til planert areal. Se vedlagte tegninger.

Rubbhallen ble opprinnelig søkt revet i forbindelse med søknad om tilbygget her. (Ref. 19/2592). Hallen søkes nå flyttet. Dette vil forlenge hallens levetid og bidrar til økt lagringskapasitet for Lobas.

Nabovarsel

Det er sendt ut nabovarsel for tiltaket via Altinn 21.04.2020. Det foreligger ingen merknader fra naboer for tiltaket.

Det er i nabovarsel opplyst om oppføring av gangbro til Gbnr 13/95. Oppføring av gangbro er sendt som egen søknad.

Dispensasjon

Det søkes dispensasjon for arealformål for tiltaket. Se vedlegg B-1.

Det søkes dispensasjon fra Vegloven § 29 om avstand til kommunal veg for tiltaket. Se vedlegg B-1.

Det søkes dispensasjon fra Pbl. § 29-4 for tiltaket. Se vedlegg B-1.

§ 5.1

Dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1 om sprengning av fjell og plassering av lagerbygg i parkbelte industri vurderes å inngå i søknad om dispensasjon for arealformål her.

Terrenget her består i hovedsak av løse jord og steinmasser. Det vil være nødvendig med noe sprengning av fjell under eksisterende løsmasser for å få planert terrenget ned til ønsket nivå. Eksisterende fjellskjæring mot sør/øst vil ikke berøres av sprengningsarbeider. Se vedlegg Q-1.

Sprengstein/blokker skal kjøres bort til godkjent deponi.

Nødvendige geologiske undersøkelser og vurderinger mht. risiko og sårbarhet er utført i forbindelse med prosjektering av tiltaket.

Det vil oppføres en skredsikringsmur for å sikre terreng over skjæring. Etter planering vil fjell og skjæringer vurderes på nytt og sikres med bolter eller nett etter behov.

§ 2.4

Det er satt krav i reguleringsplanens § 2.4 om at skjæringer med høydeforskjeller over 2m innenfor arealformål industriområde skal løses med mur eller skråning inntil 1:2 helning.

Dette kravet vurderes i utgangspunktet ikke å være relevant for tiltaket. Kravet er spesifisert for arealformål industriområde og forstås i hovedsak å være relevant for større terrenginngrep innenfor K/I1.

Tiltaket søkes innenfor arealformål parkbelte industristrøk. Dispensasjon mht. terrenginngrep her vurderes å inngå i dispensasjon for arealformål og § 5.1 om sprengning/skjæring innenfor arealformål parkbelte.

Tiltaket omfatter ikke ny skjæring, men avgravning av terreng og løsmasser i forkant av eksisterende skjæring. Tiltaket medfører noe sprengning av fjell under eksisterende løsmasser/terreng. Se Q-1.

Å gjøre inngrep i eksisterende skjæring for å avtrappe denne forekommer uforholdsmessig omfattende, fordyrende og kompliserende. Eksisterende skjæring her er forholdsvis liten og vil skjules bak omplassert Rubbhall. En avtrapping av skjæringen vil medføre et større terrenginngrep her og medføre at tiltaket berører en større del av regulert parkbelte.

Opparbeiding av vegetasjonskant på topp av mur/skjæring vil ikke være relevant for tiltaket da tiltaket ligger inn mot arealformål parkbelte med naturlig vegetasjon.

Areal

Tiltaket søkes oppført i arealformål <parkbelte i industristrøk>. Det er ikke oppgitt utnyttelsesgrad for arealformålet. Tiltaket søkes oppført i tilknytning til areal K/I3, med areal på 3.400 m² og %-BRA 70%.

Eksisterende bebyggelse for K/I3 (inkludert godkjent tilbygg mot øst) er anslått til 1.859m². Rubbhallen er på 180m² BRA og medfører et totalt %-BRA for K/I3 på 60,0%.

Planert areal utgjør om lag 320m².

Parkering

Krav om parkeringsdekning for Rubbhall er beregnet til 1-2 plasser (180m² / 1000m² x 7). Jfr. reguleringsplanens pkt. 2.7. Parkeringsareal er dekket på Gbnr 13/95. Se vedlagt situasjon.

Flytting av Rubbhall medfører ingen endring i antall ansatte og derfor ingen endring mtp. krav om sykkelparkering.

Mønehøyde

Mønehøyde for tiltaket er beregnet til 63,3 meter. Maks mønehøyde i plan er satt til 64,2 meter.

Arbeidstilsynet

Tiltaket omfatter ikke nytt bygg men flytting av eksisterende Rubbhall. Rubbhallen benyttes som lager og skal ikke benyttes til varig personopphold eller faste arbeidsplasser.

Det er gitt samtykke fra Arbeidstilsynet i forbindelse med søknad om utvidelse av eksisterende lagerhall mot øst og vest. (Tilbygg mot vest på 155m² utgår og er ikke omsøkt.) Se vedlegg I-1. I

denne søknaden er det redegjort for personalrom, garderober, toaletter, mm. Eksisterende Rubbhall er tilknyttet lagerhallen her, med tilgang til samme fasiliteter for personalrom, garderober, toaletter, mm.

Det vurderes ikke relevant med særlig søknad om samtykke til Arbeidstilsynet for flytting av Rubbhallen.

Massehåndtering

Hoveddelen av massene her vil kjøres til godkjent deponi. Egnede masser vil benyttes til utfylling ved andre prosjekter.

Flom

Tiltaket ligger i faresone for flom langs vassdrag i Kommuneplanen. Flomfare skal vurderes iht. Kommuneplanens § 7.2.

Rubbhallen søkes flyttet fra opprinnelig plassering innenfor samme flomsone. Tiltaket medfører dermed ingen endring i Rubbhallens plassering mht. flomfare.

Tiltaket vurderes å ligge i sikkerhetsklasse F1 for flom i Tek17 § 7-2 annet ledd. Tiltaket er et lagerbygg med lite personopphold og har små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Jfr. Veil. Tek17 § 7-2 *Veiledning til annet ledd under Preaksepterte ytelser*.

Hallen er ikke et bygg av nasjonal eller regional betydning for beredskap og krisehåndtering, som ikke kan plasseres i flomutsatt område. Jfr. § 7-2 første ledd.

Overvann

Overvann ledes til elv via grøfter og overvannsledninger.

Skredfare

Tiltaket ligger ikke i regulert område for skredfare i reguleringsplan eller Kommuneplanen.

Tiltaket vurderes å ligge i risikoklasse S1 i etter Tek17 § 7-3. Tiltaket er et lagerbygg med lite personopphold, med små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Jfr. Veil. Tek17 § 7-3 *Veiledning til annet ledd under Preaksepterte ytelser*.

Det vil gjøres relevante skredsikringstiltak som del av planeringsarbeidene her.

Ta gjerne kontakt med undertegnede ved spørsmål til saken.

Med vennlig hilsen

Helgesen Tekniske Bygg

Jakob Aglen

Tlf: 986 53 144

E-Post : jakob.aglen@htb.no