

28.11.2022

Vdr. Gnr/Bnr 88/239, 259 Husøyvegen 231, Karmøy

På vegne av Seam AS og Husøyvegen 31 AS har vi utarbeidet vedlagt søknad for bruksendring, fasadendring, tilbygg og påbygg til eksisterende virksomhet på Husøy i Karmøy kommune.

1. Generelt

Gnr/Bnr 88/239,251 er plassert ved Husøyvegen i Karmøy kommune. Tomten avgrenses mot sjø i sørøstlig og nordvestlig retning. Eksisterende bygg til Seam inneholder kontor/verkstedslokaler/lager. Tilbygg, påbygg til eksisterende bygg (virksomhet) representerer lager, verksted og kontor areal. Fasade endres på deler av eksisterende bygg som del av bruksendring.

Reguleringsplan : Utvidelse av bygg går over to reguleringsplaner, Plan 404 Velde & Plan 404.6 Endring til område for kontor/forretning/industri - endr. i bestemmelsene.

Prosjektet er planlagt iht. reguleringplan: 404.6 med søknad om dispensasjon fra plan 404 Velde (se vedlagt disp. søknad).



Over: Utklipp fra Fonnakart

2. Estetisk og funksjonell utforming av prosjektet

Eksisterende bygg er oppført i tre etasjer. Utrykk på tilbygg/påbygg tilpasses eksisterende bygg i form, farge og materialitet uten å kopiere dette.

Nybygg oppføres med 3 etasjer, 16.7 m gesimshøgte, høyde overstiger 2 etasjer.

Omsøkt tilbygg-påbygg er planlagt i sammenheng med eksisterende hovedvolum som består av kontor og verkstedsfunksjoner. Eksisterende bygg er oppført i ulike materialer i fargne hvitt- og mørk Grå/sort). Utrykk er lineært med tidvis horisontale linjer.

Tilbygg /påbygg er tilpasset i skala og volum både med eksisterende omgivelse og topografiske trekk. Fasader mot sør vest og nord vest endres på eksisterende bygg.

Intensjon er å skape en harmonisk sammenheng mellom eksisterende bygg og tilbygg/påbygg.

3. Areal

Påbygg/tilbygg og bruksendring er planlagt benyttet slik:

1Etg.

Tilbygg: Lager 600.5 m2 BRA og kontor 30.0m2 BRA (635m2. BRA)

Bruksendring eks. bygg: Veksted ca. 675m2 BRA

Overbygget sykkelparkering: 54m2 BRA

Totalt BRA i 1 Etg.= 1308m2(b bygg) + 54m2(overdekket sykkelparkering)= 1362m2

2 Etg/mezzanin.

I eksisterende del i 2 etasje etablerer vi ny mezzanin med bl.a teknisk rom. Tilbygg representerer øvre del av lager og ny mezzanin.

Mezzanin BRA = 352m2

3 Etg.

Over eksisterende del og tilbygg etableres et plan tilsverende 3. i etasje i eksisterende bygg. Det etableres også en takterrasse over eksisterende bygg.

Kontor.

**Kontor: 1008m2 BRA
(Takterrasse er på 207m2).**

BRA totalt for søkt del= 2722m2

BYA av søkt del= 1025m2 (tilbygg) + 55m2 (overdekket sykkel parkering)+1748m3 (eksist.bygg) =2828m2

4. Nabovarsler/merknader

Nabovarsel ble sendt via digitalt varsel 11.11.2022.

Det er ikke mottatt merknader.

5. Avstand til nabogrense

Eksisterende bygg er etablert med mindre enn 4m avstand til nabogrense i vest (Gnr/Bnr: 88/242). Påbygg etablere med ny konstruksjon på utside av eksisterende bygg, inntil 0m fra grense.

Tilbygg etableres mot vest på anen eiendom (Gnr/Bnr: 88/251).

Begge «naboeiendommene» eiers av samme eier som Gnr./Bnr.: 88/239)

I plan og bygningslov, § 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense* står det følgende:

"Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak."

Ved behov vil tinglyst erklæring, evt. sammenføring av eiendom vil bli vedlagt ved søknad om ferdigattest.

6. Trafikkavvikling

Det blir ingen endring fra dagens situasjon.

7. Parkeringsdekning

Planbestemmelsene for området har krav om: lager/verksted 1 lastebil pr 200m2 gulvflate og 1 personbil pr 3 ansatte el. 75 m2 gulvflate med tilhørende manøvreringsplass på egen grunn. Disse fordeler seg som følgende:

Personbiler

Seam as som er brukere av bygget vil etter utbygging ha i alt 150 ansatte. 1 parkeringsplass pr. 3 ansatt = 50 p-plasser. Med tanke på fremtidig behov ved utbygging er det lagt inn totalt 78 parkeringsplasser.

Lastebiler.

De faktiske forhold er som følger: 1-2 lastebiler kommer daglig for å hente/levere varer, ingen av disse skal parkere på eiendommen. **Se egen dispøknad for parkering av lastebil Vedlegg B-1**

8. Avklaringer, andre myndigheter

Søknad om samtykke fra arbeidstilsynet vil bli innhentet. Samtykke vil bli vedlagt søknad om igangsetting.

9. Brannteknisk løsning

Brannkonsulent utarbeider brannkonsept. Bygget settes i Risikoklasse 2.Brannklasse 2.

10. Energikrav, TEK § 14

Tiltaket gjennomføres etter tekniske krav.

11. Tilpasning til bevegelses- og orienteringshemmede (universell utforming)

Alle arealer inne og ute som skal være tilgjengelig for alle er universelt utformet og alle lokaler i 1.etg. er tilgjengelige fra bakkenivå. Bygget tilrettelegges med hc parkering ved inngang. Heis er etablert i eksisterende bygg. Alle fellesarealer samt tilstrekkelig antall kontorarbeidsplasser er universelt utformet i henhold til tekniske krav.

Vennlig hilsen,
for tiltakshaver,

Isabella Rode
Sivilarkitekt