

Karmøy kommune  
Byggesak

Vår ref.: 3851 Optimera Raglamyr  
Rev: 04.09 2023 , 17.10.2023

Deres ref.:

Dato: 07.07.2023

## Søknad om rammetillatelse Ørpetveitvegen 321+325 Gnr./Bnr. 149/363 og 359, dispensasjon

På vegne av tiltakshaver Bjørnåsvegen E AS søkes det herved om rammetillatelse for nybygg på ovennevnte eiendom. I tillegg søkes det dispensasjon for terrengendring/skråningsutslag utenfor regulert byggegrense langs Ørpetveitvegen. Det vises til vedlegg og dokumentasjon.

**Informasjon i rødt er tilleggsinformasjon i forhold til rammesøknad.**

### NABOVARSEL

### GJELDENDE PLAN

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan 5011 Kinnestein – Raglamyr sør.

I flg. § 9 i reguleringsplan skal bebyggelse på tomten ikke dekke mer enn 50 % av tomtens nettoareal. For dette tiltaket slås tomt FKI 6 og 7 sammen med et samlet areal på ca. 21,3 da. Bygningsmassen utgjør ca 9.000m<sup>2</sup> BYA. Samlet forretningsareal utgjør ca. 6850m<sup>2</sup> BRA. Reguleringsplanens § 17 tillater samlet 11000 m<sup>2</sup> BRA innenfor delområdene FKI 5-8.

### TILTAKET

Det skal oppføres et større byggevarehus som skal romme Optimera, Monter og Flisekompaniet. Bygget inneholder i hovedtrekk en stor utelagerhall (som biler kan kjøre gjennom for henting av varer) felles butikk for Optimera og Monter, og butikk/lager for Flisekompaniet. Administrasjons i 2 etasjer samt garderober. Bygget oppføres hovedsakelig i stål med yttervegger i isolerte sandwichpaneler i stål. Det vedlegges foreløpig forslag til utomhusplan som viser prinsippet for disponering av utearealene. Inn og utkjøringer i tråd med gjeldende regulering. Det er vektlegges at store biler ( semitrailer ) skal kunne kjøre rundt hele bygget og at parkeringsarealene tilpasses dette kjøremønster. I tillegg er prosjektet under vurdering for evt. Breeamsertifisering, noe som bl.a kan innebære at deler av takflatene vurderes med grønne flater.

**DISPENSASJON**

Det søkes om dispensasjon fra plan 5011 regulert byggegrense langs Ørpetveitvegen da forstøtningsmur og fjellskjæring vil bryte byggegrensen. Tomten ønskes opparbeidet med størst mulig flate får å gi best mulig plass for lastebiler til å kjøre rundt bygget. Samtidig skal tiltaket sikre nødvendig plass og avstand til fremtidig GS langs Ørpetveitvegen.

**Tilbakemeldinger ang. mangler i søknad dokumentnummer 23/8027-5 dato 28.09.2023**

Kulepkt.1 Vannledning og spillvannsledning o\_GS4 i øst. Avstanden er påført situasjonsplanen, fra ledninger til eiendomsgrense. Fjellskjæring/forstøtningsmur er flyttet slik at det er min. 4m fra ledning til kant. Nye snitt fra Pro Dok 3D mur/fjellskjæring er vedlagt. Pro Dok 3D har foretatt 3D skanning av tomten.

Kulepkt.2 Forstøtningsmur og avstander fra topp mur til formålsgrænse o\_GS2 er påført situasjonskart. I tillegg er det vedlagt nye snitt fra Pro Dok 3D.

Kulepkt.3 Vedlegger prinsipptegninger av forstøtningsmur. Tilpasninger utføres av entreprenør når endelig terreng/skjæring er avdekket. Endelig utførelse, plassering av rekkverk ol. avtales nærmere i samråd med kommunen.

Kulepkt.4 Entreprenør, byggherre og representanter fra kommunen ( sektor samferdsel) har en løpende dialog angående dette. Det er her gjort avtaler som tilpasser for fremtidig løsning, bl.a tas overhøyder av fjell ned i forhold til planlagt høyde vei. Endelig plassering av gjerde/rekkverk avtales i samråd med kommunen.

Det er også viktig å opplyse om at det vil være en midlertidig situasjon som ivaretar prosjektet med en tilpasning til eksisterende terreng og en fremtidig situasjon der kommunen en gang i fremtiden bygger gang- og sykkelsti langs Ørpetveitvegen. Løsninger som velges skal ivareta og legge til rette for en fremtidig situasjon uten at det er nødvendig med store inngrep på eiendommen i ettertid, slik at arbeidene i prinsippet skal kunne utføres fra oppsiden langs Ørpetveitvegen.

På arkitekttegninger viser snittene en antatt fremtidig situasjon med blå stiplet markering. Justerte arkitekt snitt er også tilpasset slik at de er tatt i samme posisjoner som snitt fra Pro Dok 3D.

Håper dette er fyllestgjørende og at sakshandlingen dermed kan fortsette. Vi ønsker umiddelbart å sende inn IG 01 slik at den ligger klar til behandling når rammetillatelsen foreligger.

Med vennlig hilsen  
AROS Arkitekter AS



Olav Urstad  
Sivilarkitekt mna  
our@aros.no