

Grimstad kommune
v/ Bygningsmyndighet
Postboks 123
4891 Grimstad

Grimstad 31.01.2025

***Søknad om tillatelse til oppføring av nytt tilbygg på industriveien 3
Gnr/bnr. 79/275.***

Innledning:

Tomstad AS er engasjert av **Igland dør & vindu AS** til å søke om oppføring av et nytt tilbygg på Industriveien 3.

Informasjon som gjelder tiltaket:

Igland dør & vindu AS er et firma som selger og leverer vinduer og dører. Firmaet bistår med kalkulasjon prosjektering, innsetting og service. Produktene importeres i hovedsak direkte fra fabrikk i Polen.

Tilbygget som ønskes oppført skal brukes til lager. Virksomheten har frem til nå benyttet innen- og utendørslagring for oppbevaring. For å møte behovet for økt innendørs lagerkapasitet planlegger virksomheten å utvide med et tilbygg.

Etablering av et innendørslager gir flere fordeler:

- Innendørslagring beskytter varene mot vær, vind og temperatursvingninger, noe som øker holdbarheten og reduserer skaderisikoen.
- Et innendørslager gir bedre kontroll over tilgang og reduserer risikoen for tyveri og hæververk.
- Et strukturert og organisert lager innendørs gjør det enklere å håndtere varer effektivt, med raskere tilgang til det som trengs.
- Mindre spredning av støy, støv og andre forstyrrelser til omgivelsene bidrar til et bedre nabomiljø.
- Et innendørslager kan utstyres med temperatur- og fuktighetskontroll, som er viktig for oppbevaring av sensitive varer.
- Ansatte får et bedre og tryggere arbeidsmiljø når arbeidet flyttes fra utendørs til innendørs fasiliteter.
- Innendørslagring kan gi mer strukturert oppbevaring med hyllesystemer og optimalisert plassutnyttelse.

Hovedatkomst til bedriften er fra Bjønneveien. Det er også mulig med varelevering fra Industriveien, men denne atkomsten har bom og benyttes ikke i det daglige, jf plan på neste side.



Situasjonsplan

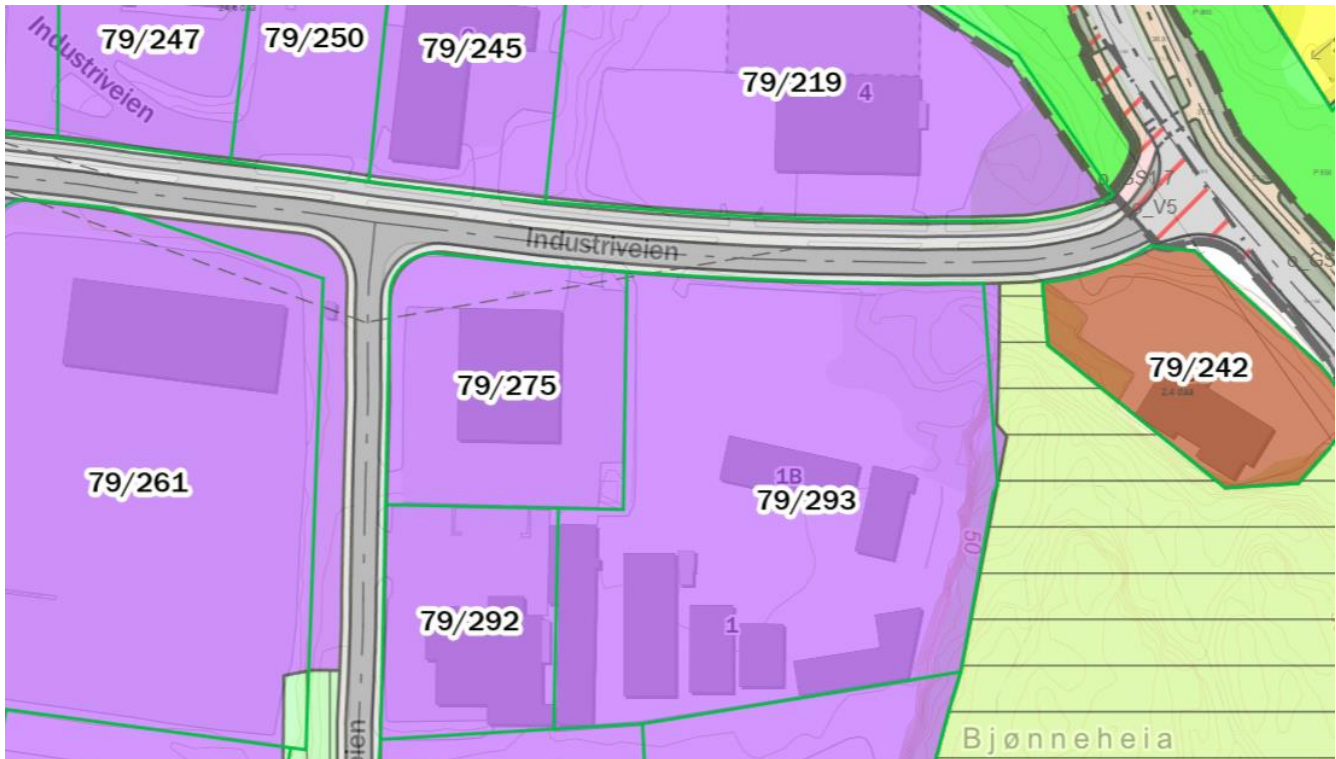


Foto: Tomstad AS v/H.S.

Eiendommens utomhusareal er allerede opparbeidet med trafikkarealer, parkering, parkbeltet med trerekke, hellelagt platting og en sittegruppe ved hovedinngang.

Dagens plansituasjon:

Reguleringsplan for Østerhus – Morviga, felt B4. Arealformål er industri.
Eiendommen er regulert og reguleringsplanen trådte ikraft 27/4-1998.
Planen er i henhold til PBL av 1985.



Planutsnitt fra kommunens kartinnsyn

Reguleringsplan	
22 ØSTERHUS-MORVIKA	
Objtype	Plannavn
Reguleringsplanområde	ØSTERHUS-MORVIKA
Plantype	Planstatus
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå	Planbestemmelser
2 - På grunnen/vannoverflaten	4 - På kart og som egen tekst
Ikrafttredelsesdato	Lovreferanse
27.4.1998	5 - PBL 1985 eller før

Reg.beb.plan Arealbrukområde	
Rb arealbrukområde: 140 - Industri	
Objtype	Vertikalnivå
ReguleringsBebyggelsesplan formålområde	2 - På grunnen/vannoverflaten
Felt navn	Kommunenr
B4	4202
Planid	ReguleringsformålGmlLov
22	140 - Industri
Areal (m2)	
34971.2	

Hentet fra kommunens kartinnsyn

Utdrag av bestemmelsene til reguleringsplanen:

«§ 2 BYGGEOMRÅDER. 2.1 Fellesbestemmelser næringsområdene I, N, B og E.

2.1.1 De ubebygde områder skal holdes ryddig og gis en tiltalende form og behandling.

2.1.2 Før søknad om deling eller byggetillatelse behandles skal det utarbeides og godkjennes av kommunen en plan som viser tomtedeling, byggegrensar, siktlinjer, nødvendige høyder, avkjørsler og interne veier, evt. fellesareal o.l.

2.1.3 Sammen med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan for hele tomten som viser plassering av bygninger, etasjetall, møne- og gesimshøyder samt parkeringsplasser, manøvreringsareal og hvordan utomhusareal for øvrig skal opparbeides og brukes.

2.1.4 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling

2.1.5 Kommunen kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.

2.1.6 Der hvor industristrøket støter til, eller ligger i nærheten av boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende eller nærliggende boligstrøk.

2.1.7 Hver bedrift/virksomhet skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal m.v. i henhold til kommunens vedtekt til § 69.3. Kommunen kan, etter en vurdering av bedriftens karakter, skjerpe eller lempe på denne bestemmelsen.

Kommunens vedtekt til § 69.nr 3:

«A 3.Forretningsbebyggelse og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² gulvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

4.Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² gulvflate i bebyggelsen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i pkt. 3.»

Byggets sammenlagte gulvareal er på ~1.177m² det gir et krav til parkeringsplasser på minst 12 plasser. Situasjonsplassen viser flere plasser enn det som er minimumskravet.

2.1.8 I næringsområdene tillates ikke oppført selvstendige boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for nødvendige leiligheter i direkte tilknytning til den enkelte virksomhet.

2.1.9 Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

2.1.10 Innhegninger og murers høyde og utførelse skal godkjennes av kommunen. Hvor industritomt støter mot vegetasjons-belte, skal gjerdet settes i grensen mellom industriareal og vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbelte mot vei, kan bare inngjerdes med lave parkgjerder og i siktsonene skal de ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei's planumslinje.

2.1.11 Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres hvilke støyforhold nye virksomheter vil få for omgivelsene. Nødvendige støyskjermingstiltak skal anlegges/opparbeides og SFT's grenseverdier for ekstern industristøy skal legges til grunn.

Slik vi ser det er tiltaket som omsøkes ingen ny virksomhet. Tvert imot vil tilbygget medføre en reduksjon av miljøpåvirkning. Mindre spredning av støy, støv og andre forstyrrelser til omgivelsene. Som igjen bidrar til et bedre nabomiljø.

2.6 Industriområdene B 1, B 2, B 4.

2.6.2 Langs Industriveien skal et belte på 10 m bredde inne i industriområdet opparbeides parkmessig. Dette kan ikke bebygges eller benyttes til lagring, parkering e.l. Avkjørsler til tilstøtende industritomter kan imidlertid anlegges her i nødvendig utstrekning.»

Reguleringsplanen inneholder ikke bestemmelser mht utnyttelsesgrad for eiendommen. Eiendommens areal er på 3098.8m², eksisterende bygg er på 708m² og nytt tilbygg er på 469m², til sammen utgjør dette 1.177m². Det gir en utnyttelsesgrad på 38% BYA.

Reguleringsplanen angir ikke maks høyde på bygg, dermed er det PBL §29-4 som gjelder:
«§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt 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.»

Planlagt tiltak med gesimshøyde på underkant av 8.0 meter er innenfor det som kan føres opp der høyde ikke er fastsatt i bestemmelsene, eller på plankart.

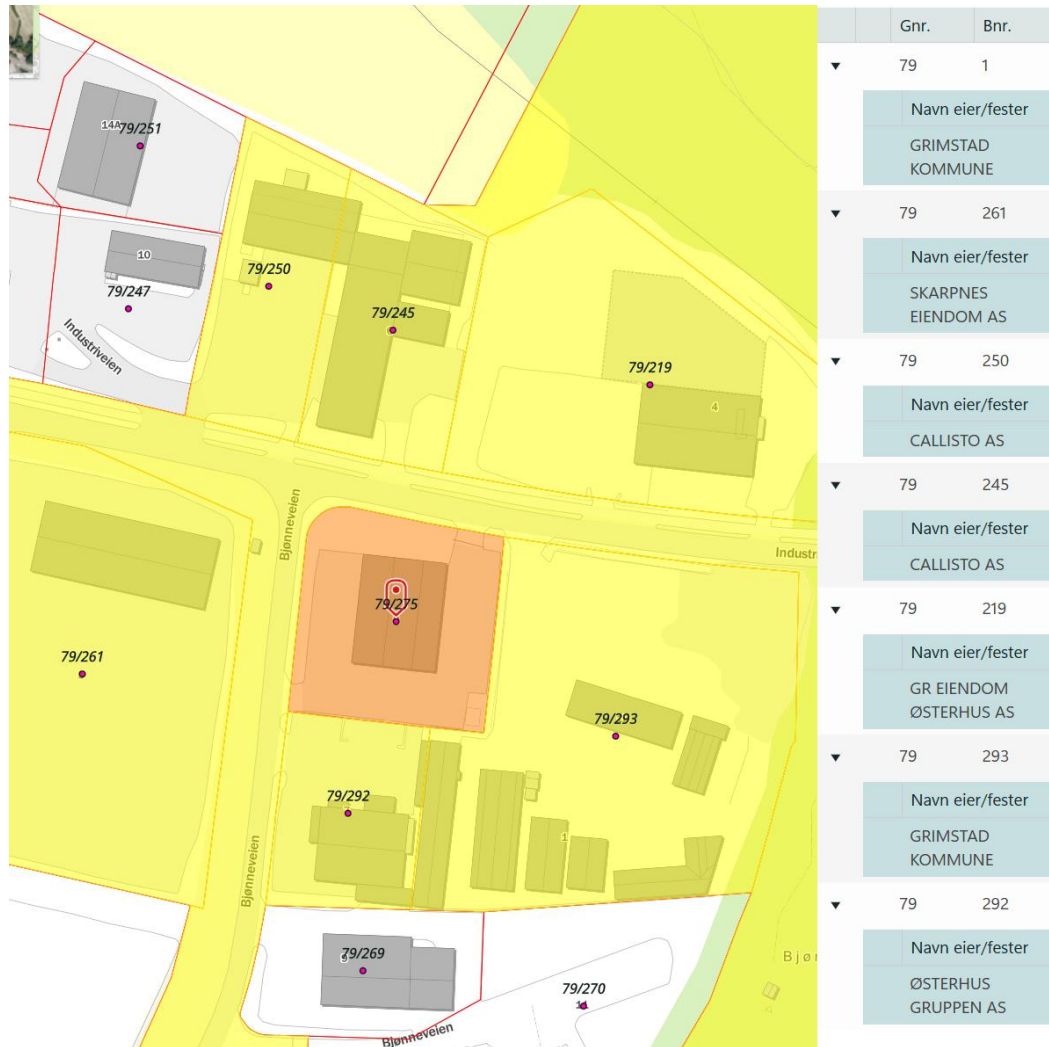
Avstand til nabogrense er minimum 4 meter.

Arbeidstilsynet:

Søknad om arbeidstilsynets samtykke er under utarbeidelse, og vil bli levert i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Nabovarsling:

Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer er varslet via "Altinn" den 15.01.25. Det er kun mottatt et svar fra eiendomsavdelingen i Grimstad kommune om at de ikke har merknad til tiltaket.



Gul farge viser varslet eiendommer.

Oppsummering:

Med bakgrunn i ovenstående utredning ber vi om tillatelse til oppføring av lagertilbygg til Industriveien 3.

Med vennlig hilsen

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Ansvarlig søker
Tlf. 90779920
Epost: svein@tomstad.no