

Bærum kommune  
Avdeling Byggesak

Vedl. F-1

1304 SANDVIKA

att: **BYGGESAK**

Deres ref.:

vår ref.: 8225

Oslo, 31.05.18

## **80/65 LØXAVEIEN 15 - RUD**

### **Søknad om rammetillatelse for gjenoppbygging etter brann på eksisterende underetasje.**

På vegne av tiltakshaver Løxa Eiendom AS v/ Stig Niels Akeren, oversender vi søknad om rammetillatelse for nybygg på eksisterende intakt underetasje (branntomt) til lager- og verkstedbygg med tilhørende kontorer.

#### **Bakgrunn**

Eiendommen, som ligger på østsiden av Sandvikselva i vestre del av Rud-Hauger Næringsområde (Felt IL 1 av reguleringsplan 2008027), står i dag som branntomt med eksisterende intakt underetasje. Øvrig bygg var sterkt skadet av brann og ble revet 2017/2018. Eksisterende bygg, var på to etasjer over terreng (underetasje, plan 1 og plan 2), med øverste cotehøyde c+35, ca 10 m over terreng. Bygningen inneholdt småindustri, lager, håndverksvirksomhet med kontorer i tilknytning, samt utleie til en forening.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er; «Områderegulering med bestemmelser for E-16, Kjørbo – Wøyen» vedtatt 15.06 2011.

#### **Beskrivelse av tiltaket/ Arkitektonisk redegjørelse**

##### **Situasjon**

Eksisterende underetasje foreslås påbygget i 4 etasjer; plan 1,- et dobbelhøyt areal til høytlager, med mesaninetasje, plan 2 og plan 3,- øvrige funksjoner tilknyttet lager- og verkstedsvirksomhet, som kantine, showroom og kontorplasser. Brukbarheten av eksisterende konstruksjon vil bli vurdert og utbedret etter behov. Omsøkt tiltak oppføres på eksisterende underetasje, med samme fotavtrykk som tidligere bygg. Utkragninger mot nord og sør på nytt tiltak. Tiltaket følger de regulerte byggegrensene. Høyden følger reguleringen, med gesims på 15 m over terreng. Toppetasjen, plan 3, har gesims på 18 m over terreng, og er inntrukket med 3 m inn fra hovedfasaden, ihht. regulering.

Omsøkt tiltak er i lignende skala som naboeiendommene, slik at de sammen fremstår som en helhet i området. Nabobygninger inneholder lager, verksteder og kontor. Flere av disse er av eldre dato, og flere bygg i området er enkle lager- og industribygg. Et nytt bygg, med åpenhet og spill i fasaden, vil bidra til attraktivitet og estetisk kvalitet for området, i samspill og harmoni med omgivelsene.

### **Adkomst og parkering**

Eksisterende avkjørsler benyttes. Det vurderes derfor at det ikke er behov for ny avkjørselsplan. Se situasjonsplan og utomhusplan.

Bygget har hovedadkomst fra nordsiden, trinnfritt fra terreng, i halvetasje. Fra inngang/foaje er det trapp og personheis/ bæreheis som gjør alle byggets funksjoner og plan tilgjengelige. Heis- og trappekjerne har utganger mot to sider i hver etasje, for å muliggjøre en deling av bygget til to brukere/ leietakere.

Adkomst for biler til hhv. parkering i underetasje og høytlager i plan 1, på ned- og oppkjøringsrampe på byggets sørside. Eksisterende situasjon med nedkjøringsrampe beholdes og utbedres. Rampene gis en mer estetisk utforming slik at det inngår i en sammenheng med nybygget. To kjøreporter på plan 1 muliggjør en deling av bygget til to brukere/ leietakere.

Plan 1 ligger på eksisterende dekke over U-Etasje, 1,5 m over terreng. Lasterampe i plan 1 har direkte tilgang til vare- og personheis, trapperom og lagerrom, samt lett tilgang til avfallsrom med port. Inngang til plan 1 nås via de utendørs trappene eller via bilrampe. Trapp betjener alle etasjer utenom underetasje, heis, fortrinnsvis vareheis, går fra plan 1 til mesanin, med mulighet for å kunne føres videre oppover i etasjene. Dobbeltdør på nordsiden til plan 1, for enkel varelevering direkte til lager.

Forplassene på nord og sørsiden, har tilnærmet samme areal som det tidligere bygget disponerte, med tillegg for to ekstra parkeringsplasser på nordsiden. Forplassen på nordsiden brukes til ansatte- og gjesteparkering for biler og sykler. Noe sykkelparkering opparbeides med grønt dekke, f.eks armert betong. Forplassen mot sør, gir rom for vendeareal for biler opp til størrelse Lastebil, samt plass til lastning og lossing, plass til containere, ramper opp og ned, overdekket sykkelparkering og noe bilparkering.

Det opparbeides noe beplantning ved hovedinngang og på sørsiden. Trær og grøntarealer for øvrig rundt bygget beholdes og forblir tilnærmet som før, med fratrekk for to parkeringsplasser. Se redegjørelse «Grøntområde» nedenfor.

Kjøreadkomst fra kjøreveg Løxaveien. Kollektivt; buss 203 og 240 mellom Sandvika og Skui på bussholdeplass Tangen, ca. 400 m unna bygget. Tangen er ca. 10 minutters bussreise fra Sandvika bussterminal.

### **Plankonsept**

Plantegninger som foreligger denne søknaden vil måtte tilpasses en eller flere fremtidige leietakers behov. Det vil sannsynligvis føre til en justering i disponering av arealer. Endringer antas ikke gi særlige endringer på bygningens ytre. Byggegrenser og regulerte høyder, samt utnyttelsesgrad vil følges. Endringssøknad vil utarbeides ved endring. Søknad til Arbeidstilsynet vil utarbeides og ettersendes når leietakers behov er redegjort for.

Underetasjen vil fortrinnsvis brukes til lager, boder og parkering, samt tilhørende kontor- og arbeidslokaler, etter leietakers ønsker. Det er gode dagslys- og utsynsforhold gjennom vinduer.

Plan Inngang; I halvetasje, trinnfri hovedinngang på nordsiden. Trapp og heis til alle plan.

Plan 1 og Mesanin: høytlager på plan 1 med fri høyde på 9 m, delvis overdekket av Mesaninetasje. Både plan 1 og Mesanin er vist med funksjon lager i omsøkt tiltak.

Plan 2: kontorer, showroom og kantine i tilknytning til virksomhetene. Utgang til felles utendørs atrium i midten av bygget.

Plan 3: kontorer i tilknytning til virksomhetene. Utgang til takterrasse.

## Fasader og materialuttrykk

Fasadene vil ha kledning med noe variasjon i material- og fargebruk. Store vinduer og vindusbånd sammen med relieffer/ perforeringer/ tekstur i kledningen, gir åpenhet og spill i fasaden. Innslag av trepanel og bordkledning ved uteoppholdsarealene på takterasse og i atrium.

Nordfasaden har en liten utkragning og et skjermtak, som gir overdekket inngangsparti. Mesaninetasjen krager 3 meter ut mot sør, for å gi et overdekket område for innkjøringsramper, lasterampe og sykkelparkering. Utkragningene er utformet med tanke på både funksjon og estetikk, og er med på å gjøre bygget spenstig og tiltalende, da volumet brytes opp, og får et innslag av variasjon i materialitet og farge. Opp- og nedkjøringsramper, samt lasterampe har også formgivning, farge og materialitet som inngår i en estetisk sammenheng med resten av bygget.

Underetasjens vegger går opp 1,5 m over terreng, og har en god del eksisterende vindusåpninger. Disse beholdes for det meste, og samspiller med øvrig fasadeuttrykk. Kledning på eksisterende yttervegger oppgraderes og inngår i sammenheng med kledningen på resten av bygget. Mot nord, gir systemglassfasade/ fasade med oppdeling i tett/åpen, mulighet for mye lys ned til underetasje.

Fasadene i plan 1 og mesanin har en åpen og leken vindussetting, som gir en stor grad av fleksibilitet for ulike behov og funksjoner for ulike leietakere. Formspråket tillater at vinduer og andre overflater på fasaden kan stokkes litt om på, og f.eks. tillate ulike behov for lys, innsyn/ utsyn, rom og funksjoner. Endringsmelding vil innsendes ved endring på fasadene.

Bygget er har store vinduspartier i showroom i plan 2 mot Løxaveien (øst) og E16 (nord, øst), for å signalisere virksomheten overfor besøkende. Skilting på nord og østfasaden vil være en estetisk og integrert del av fasadeuttrykket. Skilting er planlagt med god størrelse og opplyst, men dempet og rolig i uttrykket. Søknad om tillatelse til oppføring av skilt vil innsendes når aktuell leietakers behov er klarlagt.

Kontorer og kantine i plan 2 har store, høye vinduer glassfasade, som gir et åpent uttrykk i fasaden, godt lys og godt arbeidsmiljø. Godt lysinnslipp fra, og direkte tilgang til felles atrium i midten av bygget fra kantine og kontorer. Atriet kan brukes av alle arbeidende og besøkende til bygget. Atriet er et lunt sted, som tenkes kledt med varmere materialer som trepanel og bordkledning, samt møbleres med sittegrupper og beplantes. Atriet skjermes fra snøfall, med løsning med sterk duk som kan lukkes over en konstruksjon, som gjør at snø og vann ledes til takplan.

Plan 3 er inntrukket, med utgang til takterasse og lys inn fra atrium i midten av bygget. Dagslys og vidt utsyn gir et godt arbeidsmiljø.

## Overvann

I henhold til pbl § 27-2 skal det foreligge redegjørelse for bortledning av avløpsvann, avledning av grunn- og overvann mm. før oppføring av bygning blir godkjent. Forholdene vil bli tilnærmet likt eksisterende situasjon med hensyn til ledninger. VA-konsulent er kontaktet, og svar fra VA-etaten vil ettersendes foreligge ved innsendelse av IG.

## Reguleringsmessige forhold

**Reguleringsplan:" Områderegulering med bestemmelser for E-16, Kjørbo - Wøyen" vedtatt 15.06 2011.**

**Tiltaket er i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen §2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.**

### 2.1 Miljøoppfølgingsplan

Utarbeides i forbindelse med IG.

## 2.2 Universell utforming

Uteområdene er tilnærmet plane og dermed universelt tilgjengelige. Hovedatkomst gir tilgang til alle byggets plan, rom og funksjoner, og gjør bygget universelt tilgjengelig. De deler av byggverket som etter sin funksjon er egnet for personer med funksjonsnedsettelse vil være universelt utformet. Mer detaljerte plantegninger som viser hvordan universell utforming er løst ettersendes når leietakers behov er klarlagt og uttegnet.

## 2.3 Støy

Det vil ikke være noen endring i støy i forhold til eksisterende forhold. Tiltaket ligger delvis innenfor gul støysone (nord- og østfasaden), med støy fra E16. Arealer med midlertidig opphold, som kantine, showroom og lager, ligger nærmest fasadene mot E16. I tillegg vil det ved kontorarbeidsplasser i tilknytning til småindustri, lager, håndverksvirksomhet, veksles mellom kontorpult og øvrig arbeid. Uteoppholdsareal på stille side på takterrasse, samt i atrium. Bruksformålet faller ikke innenfor strengeste kategori for varsomhet for støy, som f.eks. bolig. Det er godt kjente muligheter for avbøtende tiltak gjennom lydisolerende materialer og produkter i fasaden, slik at vi allerede med sikkerhet kan si at grenseverdiene for støy vil kunne overholdes

Støyfaglig utredning anses som relevant å vedlegge endringsøknad eventuelt søknad om IG, da leietakers behov vil være klarlagt og uttegnet.

## Tiltaket er i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen §3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG

### Plan for anleggsområdet, vegetasjon og terreng i bygge- og anleggsfasen

Selve eiendommen er uten bevaringsverdig vegetasjon og terreng. Trær og grøntareal sikres enkelt, da det er nok av plass på eksisterende parkering og manøvreringsareal til riggområde mm. Løxaveien har begrenset trafikk, og anleggstrafikk vil lett kunne passere.

## Tiltaket er i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen §13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1-IL4.

### Bruk

Småindustri, lager og håndverksvirksomhet.

### Støy

Omsøkt tiltak har bruksformål industri og lager, med forventet tilnærmet samme støynivå som før. Type virksomhet som småindustri, lager, håndverksvirksomhet med kontorer i tilknytning, vil generere et forholdsvis lavt støynivå og være uten hyppig impulslyd, med det meste av støy generert av biler til og fra bygget. Støy vil hovedsakelig foregå i vanlig arbeidstid man-fre. Omsøkt tiltak vil skjerme tilliggende naturområde ved Sandvikselva mot støy fra E16. Det er for øvrig ingen tilliggende boliger, institusjoner eller andre særlig støyfølsomme bruksformål. Omsøkt tiltak forventes ikke ha en negativ virkning for omgivelsene. Retningslinje for behandling av støy, T-1442 følges.

### Grad av utnyttning

BYA på 1286 m<sup>2</sup>, dvs. 35,2 % BYA av netto tomteareal, som vist i søknadens vedlegg A. (regulert maks BYA = 40 %). Parkeringsplasser på terreng er ikke medregnet i BYA ihht. regulering. Utkraging på byggets nordside og måleverdig del av utendørs ramper og trapper er tatt med i beregning av BYA, ihht. beregnings- og måleregler. Nedkjøringsrampe er ikke medtatt i utregningen av BYA. Areal med nedkjøringsrampe er på 1447 m<sup>2</sup> BYA, dvs 40% BYA, og dermed vil tiltaket fortsatt ligge innenfor rammene også medregnet dette arealet.

Bygget er oppført i 4 etasjer over bakken. Det har en høyde på 15 m til hovedgesims, med åpent rekkverk rundt takterrasse som ikke medregnes, og med 18 m til gesims på inntrukket etasje.

Til sammen utgjør omsøkt tiltak BRA på 4985 m<sup>2</sup>, inklusive underetasje.

### Grøntområde

Eiendommen omfatter grøntområder mot nord, sør og mot Sandvikselva mot vest. Eksisterende grøntareal forblir tilnærmet urørt. Alle trær beholdes. Grøntareal i øst, mot Løxaveien beholdes. Ca. 21 % av eiendommen er grøntareal som oppfyller kravet til minst 15 % av den enkelte tomt sitt netto areal, En endring fra 22% i eksisterende situasjon.

### Parkering

Parkering for 55 biler og 55 sykler er i henhold til regulering. 29 p-plasser og 1 stk HC plass, samt 37 sykkelplasser på nordsiden av bygget og 8 p-plasser og 18 overdekkede sykkelplasser på sørsiden av bygget. 14 p-plasser og 3 HC plasser parkering i underetasje.

### Flomforhold

Som eksisterende situasjon. En liten del av eiendommens sørvestre hjørne er avmerket som flomutsatt område. Dette berører kun eksisterende nedkjøringsrampe til underetasje. Imidlertid ligger toppen av nedkjøringsrampe på cote c+25,0 m, det vil si 60 cm høyere enn cote for 200 års flom + 0,5 m. (c+24,4 m). Hovedadkomst ligger også på c+25,0 m, og er utenfor hensynssone flom. Tiltaket vil derfor ikke være flomutsatt i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det er tidligere etablert flomvoll med høyde ca. 1,5 m langs eiendommens grense mot gangvei langs Sandvikselva, som sikrer området for flom. Se angivelse av flomutsatt område, vedl. F-1, samt foto fra området av flomvoll, vedlegg Q-3

### Tiltaket er i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen §42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, FELT IL1-IL4.

Tiltaket utløser ikke rekkefølgekrav. Se vedlegg Q1; Notat Reguleringsbestemmelser vedr. krav til veiopparbeidelse og Q2; uttalelse fra Statens vegvesen.

### Nabovarsling

Varsel vedlagt tegninger ble utsendt 14.05.18 og det har ikke innkommet noen merknader.

### Dokumentasjon


Søknaden dokumenteres med følgende vedlegg:

- Søknadsskjema i signert stand
- Vedlegg A – tiltakets ytre rammer
- Vedlegg C – nabovarsel
- Vedlegg D – situasjonskart
- Vedlegg E – tegninger av eksisterende og nye forhold
- Vedlegg F – denne redegjørelse, flomkart
- Vedlegg G – Gjennomføringsplan og ansvarserklæring
- Vedlegg Q – Reguleringsbest. Vedr krav til veiopparbeidelse, Foto flomvoll.

Vi håper at søknaden er klargjørende for tiltaket, og satser på en rask saksbehandling. Er det behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt med undertegnede

Med vennlig hilsen,  
**KRITT ARKITEKTER AS**

  
Peter Lorange (sign.)  
Siv. ark. MNAL

  
Saksbehandler  
Marianne Kaasen Dahl  
Master i Arkitektur

Kopi til: Tiltakshaver