

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING BYGGESAK
1304 SANDVIKA



att: post@baerumkommune.no

Deres ref.: saksnr. 18/14971 – 18/178574/JDA

vår ref.:8225

Oslo 02.10.18

TILTAKETS ADRESSE: LØXAVEIEN 15 – GNR.80 BNR.65

GJELDER KOMPLETTERING TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE TIL
GJENOPPBYGGING ETTER BRANN PÅ EKSISTERENDE UNDERETASJE

TILTAKSHAVER: LØXA EIENDOM AS V/ STIG NIELS AKEREN

Vi har gått igjennom punktene i svarbrev fra dere datert 21.08.18.

- 1. Det må redegjøres for bygningens fremtidige bruk og forholdet mellom arealet avsatt til lager og antall kontorplasser og parkeringsplasser.**

Forhold mellom areal avsatt til lager/industri/håndverks-/verkstedlokaler og antall kontorplasser

Rammesøkt tiltak er et kombinasjonsbygg, det vil si: Lager, småindustri, håndverksvirksomhet og verksteder med plass for administrasjon og kontorplasser i tilknytning. Brukere av et slikt kombinasjonsbygg er avhengig av å holde lager, småindustri, håndverksvirksomhet og verksteder og kontorplassene samlet i ett og samme bygg. Leietaker er foreløpig ukjent. Plantegningene på rammesøkt tiltak er kun et eksempel på mulig disponering.

Etter tilbakemeldingen fra kommunen har vi omarbeidet planene med en ny disponering. Vi har nå færre kontorplasser og tilrettelagt for større del lager-, småindustri-, håndverks- og verkstedlokaler. I tillegg er nødvendige funksjoner som pauserom, møterom, garderobe, wc og teknisk tatt med i større grad.

Vist fordeling er nå som følger (% av total BRA):

Lager / verksted etc. ca 40 %

Kontorer (inkl. åpne pausearealer og resepsjonsarealer ca. 15 %

Parkeringsareal i garasje, inkl. sykkelparkering og boder: ca. 14 %

Andre funksjoner (Garderober, wc, teknisk, kjøkken, kantine, showroom mm.) ca. 14 %

Trapper/ heis innervegger mm. ca. 17 %

Ny beskrivelse til plantegninger

Eksisterende underetasje vil i hovedsak brukes til parkering for biler og sykler, lager og boder tilknyttet virksomhetene, samt teknisk rom og garderober.

Plan inngang: Inngang i halvetasje trinnfritt fra terreng. Trapp og heis til alle byggets plan.

Plan 1: Dobbelhøyt areal til høytlager, med mesaninetasje som også inneholder lager/ verksted. Trapp og vareheis (sør), er knyttet til lager/verksted i etasjene over

Plan 2: Lager / verksted med tilhørende kontorer/ kontorplasser, møterom, pauserom og wc. Ikke minst vil en stor del av plan 2 inneholde showroom, kantine og kjøkken. Utgang til utendørs atrium i midten av bygget.

Plan 3: vil inneholde kontorer/ kontorplasser, møterom, pauserom, wc, tilknyttet lager- og verkstedsvirksomhet i bygget. Utgang til takterrasse.

Alle plan har gode dagslysforhold, med mulighet for arbeidsplasser. Endelig romprogram vil utarbeides i dialog med eventuelle leietakere. Planene vil bli forelagt arbeidstilsynet.

Redegjørelse for parkeringsplasser:

Reguleringsplan; «Områderegulering med bestemmelser for E-16, Kjørbo – Wøyen», godkjent 15.06 2011. § 13 INDUSTRI/LAGER FELT IL1-IL4. *Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser etter følgende norm: Industri / Lager: Maksimalt 1 plass pr. 90 m2 BRA.*

I rammesøkt tiltak er det tegnet inn følgende:

Innendørs i plan u-etasje; 14 p-plasser/ 3 HC-plasser

På utendørs parkeringsplass på byggets nordside: 29 p-plasser/ 1 HC-plass

På utendørs parkeringsplass på byggets nordside: 8 p-plasser

Det gir totalt 55 p-plasser.

BRA 4985 m2: 90 m2= 55,3 p-plasser tillatt.

Brukere av kombinasjonsbygg har behov for p-plasser for salgsbiler, servicebiler, varetransport og andre arbeidskjøretøy. Resterende plasser er til gjesteparkering og noen privatbiler.

Parkeringsdekningen er dermed i tråd med bestemmelsene.

- 2. Plasseringen av den nye bygningen på eksisterende underetasje er avhengig av dispensasjon fra § 2.4 i kommunedelplanen for Sandvikselva som regulerer byggegrenser mot vassdragene Isielva, Sandvikselva og Lomma.**

Se vedlagt søknad om dispensasjon, kvittering og gjenpart av nabovarsel. Ingen merknader innkommet.

- 3. Vi kan ikke se at det er avsatt noe område på tomten til «grønt»/vegetasjon.**

Etter tilbakemelding fra kommunen har vi foretatt en revidering av utomhusplanen som fulgte rammesøknaden. Vedlagt utomhusplan i 1:500 er med tydeligere markering for «grønt»/vegetasjon. I tillegg har vi valgt å flytte sykkelparkeringen på det grønne nord for bygget til inntil nordfasaden, for å beholde grøntbeltet mot Sandviksvassdraget intakt.

Grøntområder, trær og asfalterte forplasser på eiendommen beholdes tilnærmet slik det står i dag, med minimal endring i utforming av parkeringsareal på nordsiden av bygget. Det er planlagt mer grønt (bedd), gitt bredere plass for gående, og lagt til mer sykkelparkering langs nordfasaden,

På grunn av forholdet til Sandviksvassdraget og reguleringen, er utomhusplan også revidert med en mer nøyaktig oppteining av elva og turstien, basert på digitale kartunderlag fra kommunen.

Areal for «grønt» / vegetasjon er tilstrekkelig for rammetillatelse.

Utrekning av grøntområde:

Reguleringsplan; «Områderegulering med bestemmelser for E-16, Kjørbo – Wøyen», godkjent 15.06 2011. § 13 INDUSTRI/LAGER FELT IL1-IL4. *Minimum 15% av den enkelte tomt sitt netto areal skal avsettes til grøntområde og opparbeides med høy kvalitet og egnet beplantning. Grøntareal bør opparbeides samlet og fortrinnsvis legges langs offentlig vei.*

Tomt netto areal: 3645m². Grønt= 705 m². Grønt tilsvarer 19,0% av tomt netto areal, det vil si godt innenfor krav om minst 15 %.

4. Planer for VA-utbyggingen mm.

Utredning VA og overvann vedlegges søknaden.

Se for øvrig oppdatert gjennomføringsplan og samsvarserklæring

5. Alle utvendige støttemurer og ramper skal være tegnet inn og målsatt på plantegningene samt at det skal foreligge målsatte oppriss av disse.

Vedlagt plan og oppriss med mål på ramper og rekkverk/ støttemur. Materialet er basert på foreliggende kart. Høyde på rekkverk/ støttemur er i henhold til byggeforskriftene. I detaljprosjekteringen vil tilpasning til tomten og mer nøyaktige innmålinger muliggjøre en mer nøyaktig oppteigning. Plassering på tomten forblir lik.

6. Vi kan ikke se at eier av gnr.80, bnr.1, Bærum kommune, er varslet om det omsøkte tiltaket.

Til orientering. Vi har sendt nabovarsel samlet til Bærum kommune som er eier av både GNR/BNR 80/1 og GNR/BNR 80/242. Brevet inneholdt to førstesider (blankett 5154), men altså sendt samlet i ett brev. Søknad om dispensasjon er sendt ut på samme måte. Dette er avklart med saksbehandler i kommunen pr. telefon 04.09.18.

Med vennlig hilsen
KRITT ARKITEKTER AS


Ola Hansen
Siv. ark. MNAL



Marianne Kaasen Dahl
Master i Arkitektur

Kopi: Tiltakshaver

Vedlegg:

- B-1 Dispensasjonssøknad (ny)
- C-3 Opplysninger gitt i nabovarsel (ny)
- C-4 Kvittering for nabovarsel (ny)
- D-1 Situasjonsplan 1:500, revidert, erstatter tidl. vedlegg med samme nr.

- D-2 Reguleringsplankart 1:500 med oversikt over gjeldende planer og bestemmelser og omsøkt tiltak (ny)
- E-9 Snitt 1:200/1:500, revidert, erstatter tidl. vedlegg med samme nr.
- E-8 Utomhusplan 1:500, revidert, erstatter tidl. vedlegg med samme nr.
- E-12 – E-18 Plantegninger 1:200, revidert, erstatter plantegninger
- E-19 Perspektiver (Erstatter tidl. innsendt vedl. E-18 perspektiver)
- E-20 Plan og oppriss ramper 1:200 (ny)
- G-1 Gjennomføringsplan (Versjon 2)
- G-3 Erklæring om ansvarsrett (ny)
- Q-4 Utredning VA og overvann