

11 Rammesøknader for parallelle byggesaker

Dette kapittelet inneholder redegjørelse og beskrivelse som tilsvarer følgebrev for rammesøknad for tiltakene som omsøkes som en del av den parallelle plan- og byggesaksprosessen. Kopi av kapittelet vil følge respektive rammesøknader som vedlegg Q.1.

Kopi av søknad som er ekspedert elektronisk via EG Holte Portalen, inkludert tegningssett for hvert av de tre tiltakene følger plansaken som egne vedlegg.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-7, 12-15 og 21-4, skal det gjøres parallell behandling av detaljregulering og tre planlagte byggesaker, etter prosedyre som beskrevet i kap. 2.10 av KMD sin veileder «Reguleringsplan.»

Dette gjelder følgende tre byggesaker:

- **Påbygg tre etasjer på eksisterende kontorbygg** på gnr/bnr 83/95 - Wessels veg 90
- **Nybygg av forretningsbygg i to etasjer over parkeringskjeller** på gnr/bnr 83/120, og 83/111 - Wessels veg 84.
- **Nybygg bevertningsbygg i én etasje** på gnr/bnr 83/120 og 83/110 – mangler adresse

Parallell behandling av byggesak for nevnte tiltak ble kunngjort sammen med oppstart av planarbeidet.

I stedet for ordinær nabovarsling, vil naboer og gjenboere gis anledning til å komme med merknader når planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn. Fristen vil følgeplansaken, dvs. være minst 6 uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14 første ledd andre punktum.

11.1 Planlagte tiltak - ytre rammer, arkitektur og estetikk

11.1.1 Påbygg tre etasjer på eksisterende kontorbygg

Eiendom/adresse

Omsøkt bygg er plassert på eiendommene gnr/bnr 83/95, med adresse Wessels veg 90.



Visualisering av påbygd kontorbygg sett fra sør-vest (Rak Arkitektur)

Generelt – form, innhold, BYA/BRA, høyde, materialbruk og uttrykk.

Kontorbygget består i dag av to etasjer med flatt tak.

Bygget får etter påbygg et BYA på 998 m² og et BRA på 3783 m².

Påbygg oppføres med flatt tak, der største byggehøyde er på kote 23,1, omtrent 19,1 meter over ferdig planert terreng. Mot gang- og sykkelveg i nord og vest trekkes øverste etasje ca. 2,1 meter tilbake fra fasade livet for å gi en noe dempet høydevirkning, i tråd med planbestemmelsene.

Materialbruken er en veksling mellom synlig betong, (trappehus og lavt tilbygg mot vest) platekledning (1., 2. og 5. etasje) og liggende trekledning i samme uttrykk som spilekledte felt på forretningsbygget øst for kontorbygget.

Kontorbygget er planlagt for en fleksibilitet i bruk, som tar høyde for både rent administrative kontorer og tjenesteyting, da særlig innenfor helse, trening og velvære. På plantegninger som følger søknaden er det vist ulike variasjoner av kontorlandskap og cellekontor. I 1. etasje er det vist arealer for behandling innenfor helse, med blant annet et lite helsebasseng, og i 3. etasje er det vist arealer for trening.

Det etableres felles trapp og heis i nytt inngangsparti mot vest

Grad av utnytting

Grad av utnytting er beregnet samlet innenfor felt KBA_1, og er vist i vedlegg til søknadene. Beregningen viser en utnytting på 74,80 % BYA, hvilket er i tråd med bestemmelse om maks tillatt utnytting på 80 % BYA.

Parkeringsdekning

Parkeringsdekning er løst felles for hele planområdet. Omsøkt bebyggelse utløser krav om totalt 177 parkeringsplasser, hvorav maksimalt 120 plasser tillates etablert på bakken.

Utomhusplan og plantegninger som følger søknadene viser 101 P-plasser etablert på bakkeplan og 99 i P-kjeller, totalt 200 plasser. Av disse er 12 plasser tilrettelagt og reservert for bevegelseshemmede. Dette imøtekommer planbestemmelsenes krav om minst 5% HC-plasser med god margin.

For sykkel er det satt krav om 200 plasser totalt på planområdet. Utomhusplan som følger søknadene viser totalt opparbeidet 232 plasser for sykkelparkering.

11.1.2 Nybygg av forretningsbygg i to etasjer over parkeringskjeller

Eiendom/adresse

Omsøkt bygg er plassert på eiendommene gnr/bnr 83/120, og delvis inne på gnr/bnr 83/111, sistnevnte har adresse Wessels veg 84.



Visualisering av nytt forretningsbygg (senter av bildet) sett fra sør (Rak Arkitektur)

Generelt – form, innhold, BYA/BRA, høyde, materialbruk og uttrykk.

Forretningsbygget oppføres i to høye etasjer over parkeringskjeller.

Bygget har et BYA på 2443 m² og et BRA på 7382 m².

Bygget oppføres med flatt tak, der størst byggehøyde er på kote 17,5, omtrent 12 meter over ferdig planert terreng. Mot gang- og sykkelveg i nord og vest trappes bygningsvolumet noe ned, slik at høydevirkning mot ferdselsåre for myke trafikanter dempes.

Materialbruken er i hovedsak sandwichelementer. Fasadene brytes opp med innslag av trekledning i form av spiler som monteres utenpå sandwichelementene. På noen av spilefeltene etableres det klatreplanter som skaper grønne vegger, dette vil være et fint miljøelement som skaper en rikere utsikt for de som har sitt arbeidssted i kontorbygget like ved.

I kjelleren finnes parkeringsanlegg for bil og sykkel, samt ladeplass for el-bil og noe tekniske arealer. Første og andre etasje inneholder forretningsarealer med tilhørende lagerarealer og sosiale sine for ansatte.

I tillegg til trapper etableres vareheis og personheis. Mellom Første og andre etasje etableres i tillegg rullebånd.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er beregnet felles for begge omsøkte tiltak innenfor felt KBA_2, og er vist i vedlegg til søknadene. Beregningen viste en utnyttning på 47,33 % BYA, hvilket er i tråd med bestemmelse om maks tillatt utnyttning på 80 % BYA.

Parkeringsdekning

Parkeringsdekning er løst felles for hele planområdet. Omsøkt bebyggelse utløser krav om totalt 177 parkeringsplasser, hvorav maksimalt 120 plasser tillates etablert på bakken.

Utomhusplan og plantegninger som følger søknadene viser 101 P-plasser etablert på bakkeplan og 99 i P-kjeller, totalt 200 plasser. Av disse er 12 plasser tilrettelagt og reservert for bevegelseshemmede. Dette imøtekommer planbestemmelsenes krav om minst 5% HC-plasser med god margin.

For sykkel er det satt krav om 200 plasser totalt på planområdet. Utomhusplan som følger søknadene viser totalt opparbeidet 232 plasser for sykkelparkering.

11.1.3 Nybygg bevertningsbygg én etasje

Perspektive fasade Dt



Perspektive fasade inngang



Utsnitt fra 3D illustrasjon (Linje Arkitektur, 12.12.2024)

Eiendom/adresse

Omsøkt bygg er plassert i hovedsak på gnr/bnr 83/120, og delvis inne på gnr/bnr 83/110, eiendommene ser ikke ut til å ha fått tildelt adresse(r) i matrikkelen på nåværende tidspunkt.

Generelt – form, innhold, BYA/BRA, høyde, materialbruk og uttrykk.

Bevertningsbygget oppføres i hovedsak i én høy etasje høye etasje, og med flatt tak.

Bygget har et BYA på omtrent 518 m² og et BRA på omtrent 552 m².

Bygget oppføres med flatt tak, der størst byggehøyde er på kote 11,35, omtrent 5,5 meter over ferdig planert terreng. Mot gang- og sykkelveg i nord trappes bygningsvolumet noe ned.

Byggets eksteriør utføres i grønne og varme bruntoner. Spilekledning i tre skaper et slektskap med de andre byggene innenfor planområdet, og med eksisterende senter Sjøsidens hus og hjem, rett sør for planområdet.

Bygget inneholder både innendørs McDonalds-restaurant og salg via Drive-Through. I tillegg etableres uteservering på sør-øst siden av bygget. Det etableres teknisk rom for noe areal over himling i 2. etasje

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er beregnet felles for begge omsøkte tiltak innenfor felt KBA_2, og er vist i vedlegg til søknadene. Beregningen viste en utnyttning på 47,33 % BYA, hvilket er i tråd med bestemmelse om maks tillatt utnyttning på 80 % BYA.

Parkeringsdekning

Parkeringsdekning er løst felles for hele planområdet. Omsøkt bebyggelse utløser krav om totalt 177 parkeringsplasser, hvorav maksimalt 120 plasser tillates etablert på bakken.

Utomhusplan og plantegninger som følger søknadene viser 101 P-plasser etablert på bakkeplan og 99 i P-kjeller, totalt 200 plasser. Av disse er 12 plasser tilrettelagt og reservert for bevegelseshemmede. Dette imøtekommer planbestemmelsenes krav om minst 5% HC-plasser med god margin.

For sykkel er det satt krav om 200 plasser totalt på planområdet. Utomhusplan som følger søknadene viser totalt opparbeidet 232 plasser for sykkelparkering.

11.2 Rekkefølgekrav

Planforslagets rekkefølgebestemmelser har to krav med innslagspunkt rammesøknad.

§ 5.1.1 – Utomhusplan svares ut i søknadene med vedlegg «D.1 Illustrasjonsplan utomhus.»

§ 5.1.2 – VAO-plan svares ut i søknadene med vedlegg «F.2 Notat overordnet VAO-plan,» og «F.3 VAO-kart HB100.»

11.3 Andre redegjørelser som følger søknadene

De fleste forhold som angår byggesakene er godt belyst gjennom planarbeidet. Kapittel 10 i denne planbeskrivelse gir oversikt over ulike utredninger og analyser som følger planforslaget, og som også er relevante for byggesakene.

I tillegg følges byggesakene av vedlegg «F.1 Notat energiforsyning ONYX eiendom,» som redegjør for energibehov jf. planbestemmelsene § 3.1.1.6.

Underlag for beregning av utnytting følger respektive byggesøknader.

11.4 Ansvar i byggesakene

For hvert av de tre tiltaket er det erklært ansvar for ansvarlig søker (SØK,) arkitekturprosjektering (ARK,) og prosjektering av utearealer og landskapsutforming (LARK.)

Ytterligere belegning av ansvar vil skje gjennom komplett gjennomføringsplan som følger søknad om igangsettingstillatelse.

11.5 Arbeidstilsynets samtykke

Alle de omsøkte bygningene er arbeidsbygninger.

Det vil søkes om arbeidstilsynets samtykke i forkant av søknad om igangsettingstillatelse, og respektive samtykker følge vedlagt IG-søknadene.