

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte 25.08.2011

NB!

Møtet starter med en befaring av Elgjartunveien 4,
felles oppmøte på Ås rådhus kl. 17.00

NB!

Møtet forsetter på Ås rådhus i Lille sal kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov.

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Tilleggssak:

HTM-sak 62/11

11/2075

GNR 108 BNR 172 - SJØSKOGENVEIEN 7 - VINTERBRO KJØPESENTER -
TILBYGG - TILTAK C DISPENSASJON/RAMMETILLATELSE

HTM-sak 62/11**GNR 108 BNR 172 - SJØSKOGENVEIEN 7 - VINTERBRO KJØPESENTER -
TILBYGG - TILTAK C - DISPENSASJON/RAMMETILLATELSE**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 108/172 Saksnr.: 11/2075

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	319/11	16.08.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	62/11	25.08.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 25.08.2011:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende regulert byggegrense og maksimalt tillatt bruksareal, og godkjenner i medhold av § 20-1 i plan- og bygningsloven nytt tilbygg / servicebygg ved hovedinngangen.på Vinterbro Kjøpesenter – tiltak C på gnr 108 bnr 172.
2. Under henvisning til saksutredningen gir bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 23.1 ansvarsrett til de omsøkte foretak i de oppgitte funksjoner.

Ås, 19.08.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger
3. Følgerev til søknad om rammetillatelse
4. Søknad om dispensasjon for maksimalt tillatt bruksareal
5. Søknad om dispensasjon for regulert byggegrense
6. Visualisering
7. Gjenpart av nabovarsel

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Arcasa Arkitekter AS, Sagveien 23 C, 0459 OSLO

Vinterbro Senter DA, Postboks 1593 Vika, 0118 OSLO

Vinterbro Butikkeiendom AS/Rema Eiendom Øst AS v/Stig Øydna Kvarsnes

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn for saken:**

Handelsarealene på Vinterbro Kjøpesenter går over 2 plan med tilliggende parkeringsarealer i 3 plan. Bygningmyndigheten har mottatt 3 stk. rammetillatelser for utbygging av Vinterbro Kjøpesenter. Utbyggingen er delt opp i 3 delprosjekter:

Tiltak A: Innvendig ombygging av handels-/rømningsarealer for å endre sammensetting av butikker og størrelsen av disse.

Tiltak B: Endring av eksisterende parkeringshus og ombygging av Coop Obs Byggs arealer med påbygg av 1 etasje, samt ny kommunikasjonsløsning mellom eksisterende senter og parkeringshus.

Tiltak C: Nytt servicebygg i 3 etasjer ved eksisterende hovedinngang.

Bygnings- og reguleringsjefen har godkjent tiltak A og B på delegert fullmakt, ettersom de holder seg innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

Søknaden gjelder:

Tiltak C er avhengig av dispensasjon, og omfatter nytt servicebygg ved hovedinngangen. Tilbygget er planlagt i 3 etasjer, hvor 1. etasje benyttes til ny inngangssituasjon ved senteret. Dette vil gjøre det mulig å ha utvidet åpningstid for noen spesifikke funksjoner. I tillegg vil det bli ny inngangssone for trimsenter som primært lokaliseres i ny 2. etasje. 3. etasje vil bli benyttet til kontorfunksjoner for helserelatert virksomhet samt kontorer med mer.

Plangrunnlag:

Gnr 108 bnr 172 omfattes av reguleringsplan for del av Tohellinga nord (R-146), vedtatt av kommunestyret 14.07.1994, revidert 22.09.1994, og reguleringsplan for Vinterbro Kjøpesenter – utvidelse av forretningsareal (R-183), vedtatt av kommunestyret 19.05.1999. Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning og kontorer m.m. Eiendommen ligger innenfor område S1 som skal nyttes til kontorer, detaljhandelsvirksomhet, bank og lignende med tilhørende parkeringsanlegg.

Reguleringsmessige forhold:

Bygg til kontor og forretningsformål tillates oppført i maksimalt 3 etasjer, og gesimshøyden skal ikke overstige kote 65,0. Takflaten over forretnings- og kontorbebyggelsen tillates utnyttet til parkering. Tillatt bruksareal skal være inntil 30.000 m² BRA (R-146).

En endring av reguleringsplanen fra 1999 (R-183) omfatter ikke den del av senteret som omfattes av tiltak C, da dette gjaldt et utvidet areal på 4500 m² bruksareal for parkeringshus og storhandel (Coop Obs Bygg).

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

Dispensasjonssøknad med begrunnelse:Byggegrense

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende byggegrense, da tilbygget (tiltak C) med ca. 50 % vil ligge ut over regulert grense. Som begrunnelse er oppgitt følgende: Ved omdisponering av utearealene rundt ny hovedinngang vil etter utbyggers mening ansøkte dispensasjon ikke forringe totalløsningen for senteret. Det opprettholdes god avstand til alle berørte naboer, og vil således ikke få konsekvenser for disse.

Maksimalt tillatt bruksareal

Det er søkt om dispensasjon fra maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på 30 000 m², da nytt servicebygg ved hovedinngangen utvider senteret med et bruksareal på 3700 m². Som begrunnelse er oppgitt følgende: Det er kun marginale kvadratmeter av arealet i tilbyggets første etasje som er handelsflate. Hovedfunksjonen i tilbyggets første etasje er ny hovedinngang og foyer for senteret, samt resepsjonsdel for fitnesssenteret. Resterende arealer er fitnesssenter i andre etasje og kontor/helserelatert virksomhet i tredje etasje.

Dispensasjonene muliggjør et nytt servicebygg som vil gagne både senterets kunder og lokalmiljøet. Servicebygget vil utvide senterets tilbud utover handel til også å innbefatte fitnesssenter og helserelatert virksomhet. Dette vil styrke senteret og tilbudet til lokalbefolkningen utover senterets normale åpningstid, og vil bidra til å skape et mer levende senter. Den nye inngangssituasjonen vil bedre senterets layout, og dermed styrke sirkulasjonen i handelsflaten. Tilbygget vil tilføre ett nytt og tidsriktig uttrykk for senteret, og vil dermed også være med til å etablere en ny identitet for Vinterbro Senter.

Nabovarsling/merknad:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Det er varslet om dispensasjon for overskridelse av regulert byggegrense, men ikke at det er avhengig av dispensasjon for maksimalt tillatt bruksareal. Det er innkommet en merknad fra Vinterbro Butikkeiendom AS / REMA Eiendom Øst AS ved Stig Ø. Kvarsnes, som er positive til tiltaket med en kommentar:

Slik de vurderer tiltaket så får utvidelsen/ombyggingen et potensial for mer trafikk i nærområdet. De vil be om at det tas hensyn til at krysset/rundkjøringen i Nettetveien/Sjøskogenveien, og at Sjøskogenveien fra krysset/rundkjøringen er dimensjonert for en eventuell økning av trafikken. De ønsker ikke at de får en situasjon med kø forbi innkjøringen til stasjonen (som ligger inntil krysset/rundkjøringen).

Uttalelse til merknad:

Arcasa Arkitekter AS har i brev datert 26.04.11 svart at de omsøkte tiltak formodentlig vil innebære et potensial for en økning av besøkende til nærområdet, og dermed også økt trafikk. De opplyser at de jobber med å ivareta alles behov, og ønsker heller ingen køsituasjon verken ved innkjøringen til senteret eller inne på selve området. De vil gjøre sitt beste for å få til en optimert løsning, hvor de blant annet tar hensyn til avkjøring fra både Rv 156 og Sjøskogenveien.

Trafikkforhold:

Det er oppgitt at dagens trafikkforhold opprettholdes uendret, og at etablerte avkjøringspunkter ikke blir endret. I forbindelse med ombygging av eksisterende parkeringshus vil etablerte rampeløsning opprettholdes som i dag. Utbygger vurderer at utbyggingen i liten grad vil forandre den lokale trafikkbelastningen i området.

Adkomst:

Adkomst til eiendom og p-anlegg/parkeringsplass er uendret fra dagens situasjon.

Universell utforming:

Det er oppgitt at det er lagt til grunn universell utforming for alle tiltak. Steen & Strøm har utformet et eget notat om emnet, som er brukt som veileder i tillegg til krav fra Byggeteknisk forskrift. Alle plan har tilgjengelighet ved heis/rullebånd eller rampe.

Brann:

Norconsult AS er engasjert av Steen & Strøm som brannteknisk rådgiver for utarbeidelse av brannsikringsstrategi med beskrivelse av funksjonskrav og ytelsesnivå ved ombygging og utvidelse av Vinterbro Senter.

Bygningen har brannteknisk 4 tellende etasjer, og skal føres opp i brannklasse 3. Salgsarealene plasseres i risikoklasse 5, mens kontorene og parkeringsanlegget skal utføres i risikoklasse 2.

Salgsarealene skal sprinkles og beskyttes med automatisk brannalarmanlegg og talevarsling. Det installeres ledesystem og antipanikkbelysning tilpasset arealet. Branncelleskiller utføres i ubrennbare materialer med brannmotstand EI 60 (A 60). Bærende hovedsystem utføres i ubrennbare materialer med brannmotstand R 90 (A 90). Bygget seksjoneres i 3 seksjoner; Senteret, parkeringsanlegget og COOP Obs bygg. Seksjoneringsvegg skal ha brannmotsatnd REIM 120 (A 120).

Det er flere fravik fra preaksepterte løsninger i VTEK, og disse skal dokumenteres i egen rapport fra Norconsult AS "Røykfri evakuering – sikkerhetsmarginer". Norconsult har vurdert brannsikkerheten som tilfredsstillende når kravene i denne rapporten er ivarettatt.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltak C overskrider regulert byggegrense og maksimalt tillatt bruksareal (30 000 m²). Utbyggingen av servicebygget fører til en utvidelse av bruksarealet på 3700 m². Tiltaket vil følgelig være i strid med reguleringsplanen, og etter plan- og bygningsloven er denne bindende. Tiltaket må derfor ha dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningsloven av 2008, og etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon hvis ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Tiltak C overholder reguleringsbestemmelsenes krav til maksimal gesimshøyde. Videre ser bygningsmyndighetene positivt på et nytt servicebygg som vil styrke senteret og tilbudet til lokalbefolkningen. Det opprettholdes god avstand til alle berørte naboer, og vil således ikke få konsekvenser for disse.

Etter en samlet vurdering, hvor hensyn til naboer og området som helhet er vektlagt, mener bygningsmyndighetene at det ikke vil medføre ulemper ved å gi dispensasjon. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Nabovarslingen er ufullstendig, da det ikke går frem at tiltaket er avhengig av dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt bruksareal. Kopi av vedtaket vil derfor sendes disse, slik at de gis 3 ukers frist for eventuelt å klage på vedtaket, jfr. vilkår nr. 13 for å kunne igangsette.

Teknisk sjef anbefaler Hovedutvalg for teknikk og miljø å innvilge dispensasjoner, slik at tiltaket godkjennes.

Dersom søknaden godkjennes gjelder følgende:

Ansvar, kvalitetssikring og kontroll:

Ansvarlig søker godkjennes iht. skjema søknad om tillatelse til tiltak. Ansvarlige foretak for øvrig godkjennes iht. søknad om ansvarsrett. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om. Godkjente ansvarsretter er listet opp i nedenforstående tabell.

Det er i gjennomføringsplanen bekreftet at foretakene Arcasa Arkitekter AS og Norconsult AS er ferdig med prosjekteringen for å kunne søke om rammetillatelse.

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak tildeles i følgende funksjoner:

Ansvarlig søker (SØK)		
Arcasa Arkitekter AS	TKL 2	Bygningstiltak
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Arcasa Arkitekter AS	TKL 2	Arkitektur
Norconsult AS	TKL 3	Brannkonsept
Multiconsult AS	TKL 2	Betong og stålkonstruksjoner
Ansvarlig utførende (UTF)		
Betonmast Bygg AS	TKL 2	Bygningstiltak

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i byggesaksforskriften er oppfylt.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Søknad om ansvarsrett for prosjektering av alle fagområder skal være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan i forbindelse med igangsettingstillatelse skal være innsendt og godkjent.

3. Endelig brannteknisk dokumentasjon med branntegninger av ferdig prosjektert bebyggelse skal være innsendt og godkjent.
4. Det skal føres uavhengig kontroll av en annen brannteknisk rådgiver av eventuelle branntekniske løsninger som ikke er preaksepterte.
5. Rivesøknad for deler av eksisterende bebyggelse som skal rives skal være innsendt og godkjent.
6. Det forutsettes dokumenterbare rutiner for sikring av universell utforming. Det oppgitte notat fra Steen & Strøm om emnet skal være innsendt til kommunen.
7. Det skal utføres trafikktegninger i en periode (2 uker) som skal legges til grunn i forbindelse med vurdering av trafikkforhold og parkeringskapasitet.
8. Redegjørelse for materialvalg og farger på bygget skal være godkjent.
9. Det skal redegjøres/vises på tegning hvordan anleggsområdet skal skjermes for besøkende til senteret.
10. Søknad om anleggsrigg skal være innlevert og godkjent.
11. Angivelse av anleggsperiode og fremdrift skal være innsendt og godkjent.
12. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.
13. Ettersom naboer og gjenboere ikke er varslet om dispensasjon for bruksarealet, er det sendt kopi av vedtaket til disse. Eventuelle klager fra naboer og gjenboere skal være vurdert og behandlet, ettersom disse er gitt 3 ukers frist for å klage på vedtaket. Alternativt kan byggearbeider igangsettes umiddelbart dersom det innhentes skriftlig samtykke fra naboer og gjenboere. Dokumentasjon på samtykket skal sendes skriftlig til kommunen.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

14. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
15. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering i henhold til godkjent byggesak.
16. Søndre Follo brann- og redningsvesen har registrert bygningen som særskilt brannobjekt. Det skal utarbeides branndokumentasjon for hele bygget etter at prosjektet er ferdigstilt.
17. Arbeidstilsynets samtykke skal foreligge i forbindelse med de respektive utleieforhold.
18. Mattilsynets godkjennelse skal foreligge vedrørende endring av/nye serveringssteder.
19. Montering av skilt på fasaden kan ikke foretas uten at det foreligger godkjennelse fra kommunen. Eventuell lysreklame i fasadene må anmeldes særskilt.
20. Ved rive- og rehabiliteringsarbeider over 100 m² og nybygg med bruksareal over 300 m² skal det utarbeides avfallsplan. Avfallsplan må også utarbeides for konstruksjoner og anlegg hvor totale avfallsmengde overskrider 10 tonn. For rive- og rehabiliteringsarbeider med bruttoareal over 100 m² skal det i tillegg utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse. Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal fremlegges ved eventuelt tilsyn, jf. TEK § 9-6.
21. Varigheten av anleggsarbeider pr. dag skal begrenses slik at det ikke er til sjenanse for omkringliggende virksomheter og boliger.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 21 nr. 2 første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll.

Krav til utførelse:

Alt arbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, normalreglement for sanitæranlegg og Ås kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

Tillatelsens gyldighet:

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.