

Ås kommune  
Postboks 195  
1430 Ås

DERES REFERANSE  
17/00293

VÅR REFERANSE  
50627001

DATO  
26.05.2018

Gnr/bnr 104/50 Vinterbro Næringspark

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens høydebestemmelser §4 – jf. pbl § 19-2 og endring av rammetillatelse.**

Viser til rammetillatelse gitt den 07.04.2017 og søker med dette om endring av tillatelse fra rammetillatelsen.

Endringen for dispensasjoner består i

1. Utvidelse av bygg F (shippingdelen) i nord markert med rød farge på perspektivtegningen. Gesims for ny del bygg F vil få kotehøyde som resten av bygg F, følgelig +143 moh.
2. Tekniske rom på tak bygg H (administrasjonsbygget). Gesimshøyde for tekniske rom vil få kotehøyde +138,8 moh.
3. Økt høyde på bygg D og E. Gesims bygg D og E vil få kotehøyde +143,3 moh, dvs 30 cm høyere enn godkjent kote +143,0 m
4. Økt høyde på bygg C. Gesims bygg C vil få kotehøyde +143,7 moh, dvs 70 cm høyere enn godkjent kote +143,0 m
5. Bygg B utvides med 0,47 m i #6.

I tillegg søkes det om følgende endringer som ikke krever dispensasjon:

6. Utvidelse av bygg F (shippindel) i øst markert med lilla farge på perspektiv
7. Ny trafostasjon i sør
8. Nytt tilbygg i nord (miljøstasjon)

Forlengelse av shippingbygget (pkt 1), teknisk rom på taket av administrasjonsbygget (pkt 2), og høyere gesims (pkt 3-5) er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens høydebestemmelser §4 – jf. pbl § 19-2. Det er ikke innkommet merknader til disse forholdene fra naboer.

Søknad om arbeidstilsynets samtykke er godkjent med presisering til godkjenningen, den 31.01.18.

### **Begrunnelse for utvidelse av bygningsdeler med dispensasjonsforhold (pkt 1-3):**

1. Shipping, bygg F:

«Shipping» mot gårdsplassen i øst må forlenges utover det høydebestemmelser innenfor bestemmelsesområde #4 tillater. Bestemmelsesområde #4 har krav til maks høyde på kote +135 moh. Det ønskede shippingvolumet er prosjektert lavere enn høydebegrensningen i #4, og denne bygningsdelen vil ikke strekke seg lengre inn i #4 enn det som er nødvendig for funksjonen.

## 2. Teknisk rom, bygg H:

Den funksjonelle begrunnelsen ved å flytte teknisk rom for administrasjonen opp på taket, er grunnet rasjonelle føringsveier for til-luft og avtrekk. Dette begrunnes videre av leverandøren, med lengde og antall bend på strekkene, samt at man slipper å krysse en seksjoneringsvegg med flere kanaler enn nødvendig.

Den tekniske løsningen for utvidelsen av shipping er utledet i mail den 29.09.2017 av Stein Ove Holm, GK Inneklima AS, for Gnr 104 bnr 50 - Vinterbro Næringspark - Rema 1000 distribusjonssenter - teknisk rom på tak:

*«Opprinnelig var det tenkt at teknisk rom for kontorbygget skulle plasseres på en mesanin innenfor shippingområdet. Dette er en svært lite hensiktsmessig løsning;*

- *Det vil være brannteknisk utfordrende å krysse en seksjoneringsvegg samt at mange av rommene blir borte fordi kanalene inn i bygget tar mye plass før vi får fordelt kanalene til sjakter. Det samme gjelder rommene mellom teknisk rom på mesanin, og kontorbygget. Det er blitt fremmet en løsning med å plassere teknisk rom på tak over Receiving del G. Da må vi i så fall føre 4 stk. Ø800 + 2 stk. Ø630 fra tak del G og opp på tak til kontorbygg Adm. Dette må kasses inn. En slik innkassing vil få en dimensjon på ca. 2,5m x 3,5m. Dette vil både skjemme bygget, og høydemessig vil det ta omtrent like mye plass som et teknisk rom. Dette vil også vanskeliggjøre føringer til sjakter ettersom vi må ha utsparinger i taket, med fare for fremtidige lekkasjepunkter. Et vesentlig argument, er at vi i tillegg til så lange og krevende føringer, vil få store problemer med å opprettholde valgte SFP faktor på 1,5. Dette vil gå ut over både energiforbruk og miljøkrav i prosjektet. Også her kan det bli problemer med seksjoneringsvegger. Vegger med krav EI 120 eller høyere skal i utgangspunktet ikke ha utsparing for kanaler.*
- *Begge disse alternativene vil utfordre høyde i den etasjen kanalene føres inn i bygget, og vi vil få store problemer med himlingshøyde i føringssonene fram til sjakter. Det vil dermed ikke være mulig å ha Ø800 kanaler over himling.*

*Teknisk rom på taket av kontorbygget vil være nødvendig for at føringsveier blir rasjonelt løst. Dette vil få innvirkning på energiforbruket som blir lavere i forhold til de andre alternativene. Løsningen med teknisk rom på taket medfører heller ikke kryssing av seksjoneringsvegger (hvilket er brannteknisk utfordrende). Kanaldimensjonen i hovedføringsveier vil også bli redusert.»*

## 3. - 4. 0.3 m høyere gesims på lagerhall (bygg C) og 0.7 m høyere gesims på lagerhall (bygg D)

Den funksjonelle begrunnelsen til 0.3 m og 0.7 m høyere gesims på lagerhall er grunnet miljøhensyn og mindre kapp av plater. Estetisk, vil det være en penere løsning uten kapp når platene ikke kappes og uttrykket forblir «helt».

## 5. Bygg B utvides med 0,47 m i #6.

En mindre del av bygg B må utvides 0.47 som konsekvens av bygningsteknisk løsning for bærende konstruksjoner. Det vil derfor være en mindre overskridelse av bestemmelsesområde

#6 (med bestemmelse om kotehøyde +143,0 moh) og bygg B får gesims kotehøyde +146,0 moh. Den 21.03.2017 vedtok kommunen å utvide bestemmelsesområde #5 med 3 meter mot sør og en større del av bygg B kan bygges innenfor kote +146,0. Denne søknaden omhandler behov for ytterligere 0.47 m utvidelse av bestemmelsesområde #5, mot sør.

#### **Vurdering av dispensasjonsforhold:**

Endringen gir kun mindre høydeoverskridelser enn det reguleringsbestemmelsene angir. Vi mener at hensynet bak bestemmelsen om høyde derfor ikke settes vesentlig til side. Fordelen med teknisk rom på taket er at bygget får en funksjonell og sikker utforming. Vi kan ikke se at endringen medfører noen ulemper og mener fordelene er klart større enn ulempene. Situasjonsplandiagrammet viser at bygget har fått mindre fotavtrykk i forhold til godkjent rammetillatelse (se blå stiplet linje for oversikt over BYA ved godkjent rammetillatelse.)

#### **Begrunnelse for resterende endringsforhold (pkt 4-5):**

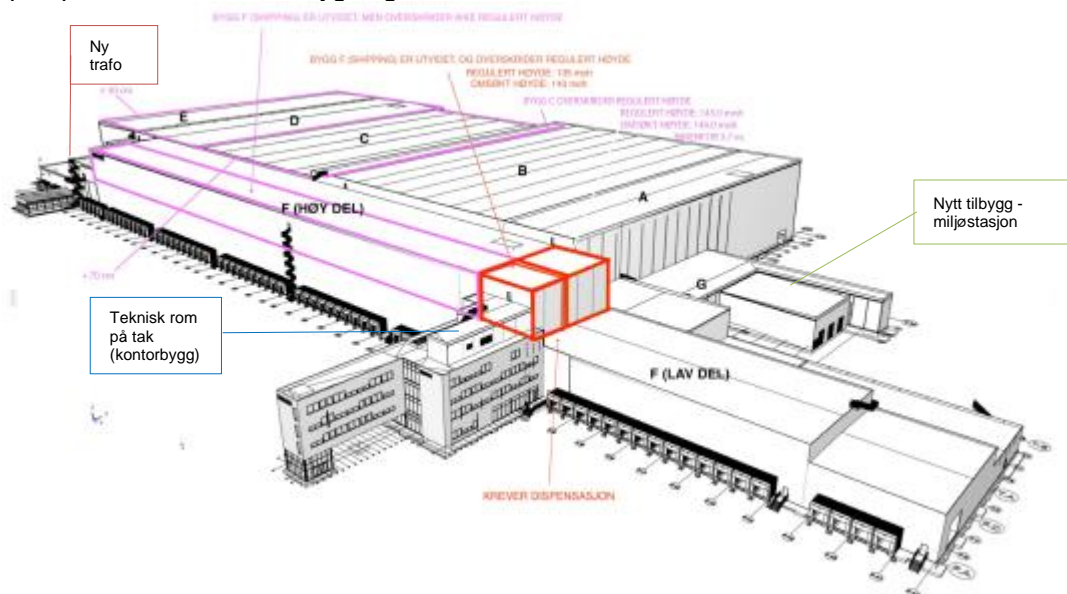
##### **6. Ny trafostasjon i sør (bygg J)**

Ny trafo i sør er pålagt av nettselskapet. Grunnet byggets funksjoner med fryse -og kjølelager, må trafostasjonen ligge en meter fra fasaden, etter avtale med nettselskapet.

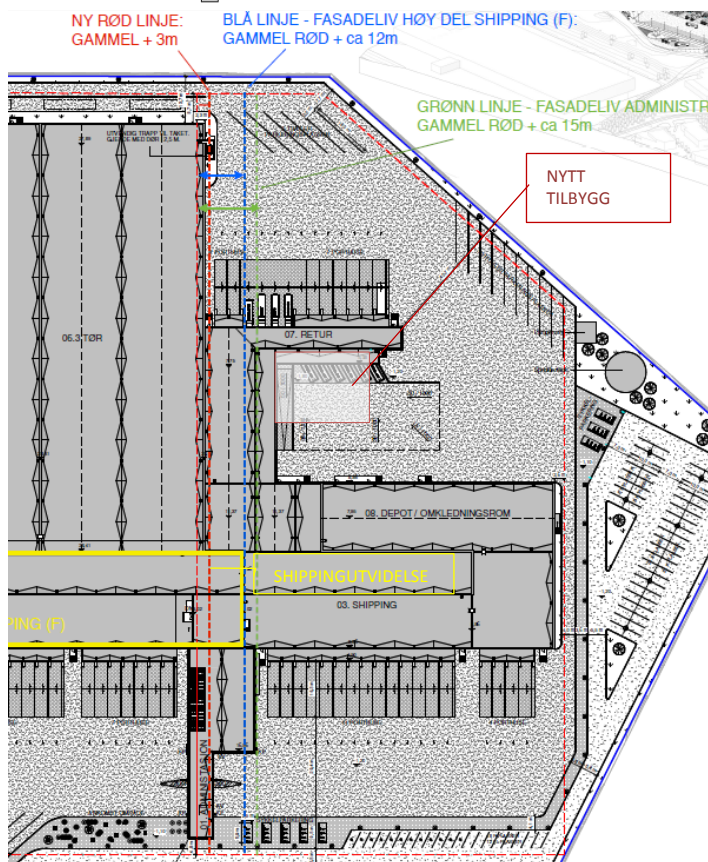
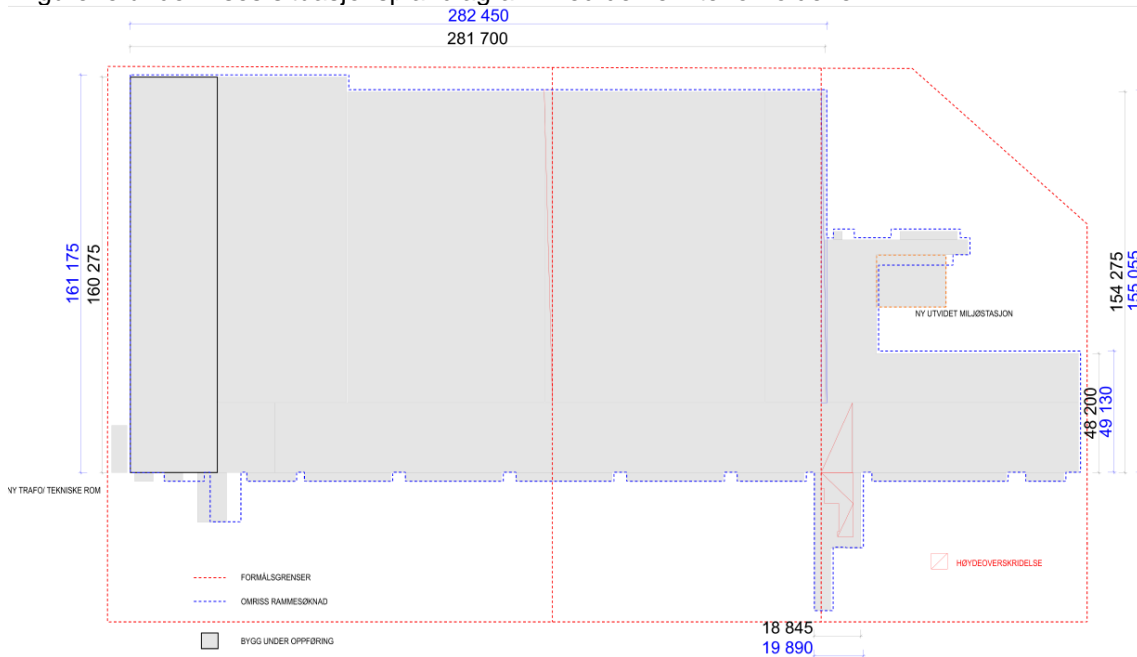
##### **7. Nytt tilbygg i nord - miljøstasjon (bygg G)**

Oppdragsgiver Rema 1000 ønsker å være «fremadrettet» på miljøløsninger og prioriterer derfor miljøstasjon for resirkulering av materialer, høyt. Det vil derfor være behov for utvidelse av miljøstasjonen i forhold til opprinnelig prosjektert løsning. Behovet for en utvidet miljøstasjon er fremkommet etter at naboene ble varslet om punktene 1-4. Vi anser at tilbygget med utvidelse av miljøstasjonen ikke berører naboer og dermed ikke utløser plikt til nabovarsling. Det er ingen endringer i utnyttelsesgrad. Arealene er totalt sett de samme i forhold til tidligere opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.

I perspektivet under vises bygningsdelene med de nevnte forholdene:



I figurene under vises situasjonsplandiagram med de nevnte forholdene:



4 (5)

26.05.201

Vi håper at de beskrevne forholdene kan godkjennes sammen med skjema 5168 søknad om endring av tillatelse. Ta gjerne kontakt direkte med undertegnede dersom det er spørsmål til det innsendte materialet.

Med vennlig hilsen



Ellen Flatøy

Arealplanlegger

Sweco Norge AS

Dir: 971 71 243