



Bærum kommune

Att: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)  
saksbehandler Tatiana Rapp: [tatiana.rapp@baerum.kommune.no](mailto:tatiana.rapp@baerum.kommune.no)

**SAK: G.nr.: 41 og B.nr. 862 BERNT BALCHENS VEI 44-50, BÆRUM KOMMUNE  
BYGG 1 - VINDSKJERM / INNGLASSING AV BALKONGER  
KOMPLETTERING AV INNSENDT SØKNAD**

### **VEDLEGG B01 DISPENSASJON**

Lumon Norge AS har sendt inn ett-trinns søknad for overnevnte tiltak. De har, pr 22.06.2017, mottatt brev med behov for komplettering av søknaden. Terje Grønmo Arkitekter AS er av ansvarlig søker engasjert for å komplettere søknaden.

**Det søkes med dette i ht plan- og bygningslovens §§19-1 og 19-2, om dispensasjon fra kravet om minste uteoppholdsareal for bebyggelsen og privat uteareal, samt ny dispensasjon fra tillatt grad av utnytting.**

#### **Gjeldende regulering:**

Gjeldende regulering for eiendommen er «Fornebu, område 8,5, 8,6 og 8,7», plannummer 2005026, av 27.09.2006.

#### Fra reguleringsbestemmelsene:

##### §1.2 Bokkvalitet:

Henviser til «Bomiljøveilederen for Fornebu», som sier at MUA pr bolig = min 50m<sup>2</sup>, av dette skal min 25 m<sup>2</sup> avsettes til opphold og lek.

##### §5.5 Krav til den enkelte bolig:

Setter krav om at alle leiligheter skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

##### §8 Felt B3 – Byggeområde for boliger:

Tillater en grad av utnytting på T-BRA = 15 500 m<sup>2</sup>.

#### **Tiltakets avvik fra gjeldende regulering:**

##### §1.2 Bokkvalitet:

Ved gjennomføring av tiltaket vil MUA pr bolig bli for alt.1 = 46,8 m<sup>2</sup> og for alt.2 = 47,4 m<sup>2</sup>.

Balkongenes areal, samt areal på takterrassene som får innglassing og takoverbygg, var en del av feltets MUA. Dette arealet er her trukket fra.

##### §5.5 Krav til den enkelte bolig:

Tiltaket vil fremdeles oppfylle kravet i §5.5, da glassfeltene vil kunne åpnes, slik at balkongene fortsatt kan benyttes som uteareal.

##### §8 Felt B3 – Byggeområde for boliger:

Det er i forbindelse med byggesøknad for resten av feltet, tun 2-4, blitt gitt dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning. Det totale godkjente T-BRA for felt B3 er på 16 300 m<sup>2</sup> (arkivsak nr.10/5128). Gjennomføring av tiltaket vil øke T-BRA til 16 451,2 m<sup>2</sup>.

### Beskrivelse av tiltaket:

System for innglassing og takoverbygg blir levert av Lumon Norge AS. De leverer ett-lags uisolerte sprossefrie glassfelt, som er festet i aluminiumsprofiler i topp og bunn. Dette vil gi et transparent uttrykk. Glassfeltene kan skyves til side, for åpning, slik at balkongene fortsatt vil kunne benyttes som uteareal. Årsaken til at det her er ønskelig med innglassing er for å beskytte mot vær og vind. Den opprinnelige arkitektoniske utformingen av takene, med takterrasser oppleves som vindtunneller, og har derfor en begrenset bruk. Tiltaket vil gi større bokvalitet, da balkongene og takterrassene kan benyttes i større grad enn hva de kan pr. i dag. Innglassing med enkeltglass fører til at balkongen blir halvklimalisert. Dette vil si at balkongen blir oppvarmet av sola og ved varmelekkasje fra tiliggende rom. Dette vil bidra til et mer behagelig klima for opphold på balkongene.

### Redegjørelse for MUA, felt B3:

#### Alternativ 1:

Takterrasser og balkonger i bygg 1 er en del av feltets MUA.

Denne søknaden gjelder innglassing av balkonger og takoverbygg til takterrassene. Dette arealet utgår av MUA, samt at arealet som får innglassing og takoverbygg inngår i feltets totale T-BRA.

Krav til MUA, felt B3 : 50 m <sup>2</sup> x 185 boliger = totalt :	<u>9 250,0 m<sup>2</sup></u>
Dagens MUA, felt B3 :	9 320,0 m <sup>2</sup>

#### Denne søknaden:

Areal innglasset balkonger plan 1	: 103,5 m <sup>2</sup>
Areal innglasset balkonger plan 2-3	: 225,6 m <sup>2</sup>
Areal innglassing/takoverbygg plan 4	: 112,8 m <sup>2</sup>
Areal innglasset/takoverbygg takterrasser plan 5	: <u>215,5 m<sup>2</sup></u>
Totalt areal som utgår av MUA	: <u>657,4 m<sup>2</sup></u>

Reduksjon av MUA etter denne søknaden	: <u>8 662,6 m<sup>2</sup></u> = <u>46,8 m<sup>2</sup> pr bolig</u>
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

#### Alternativ 2:

Takterrasser og balkonger i bygg 1 er en del av feltets MUA.

Denne søknaden gjelder innglassing av balkonger og takoverbygg til takterrassene. Dette arealet utgår av MUA, samt at arealet som får innglassing og takoverbygg inngår i feltets totale T-BRA.

Krav til MUA, felt B3 : 50 m <sup>2</sup> x 185 boliger = totalt :	<u>9 250,0 m<sup>2</sup></u>
Dagens MUA, felt B3 :	9 320,0 m <sup>2</sup>

#### Denne søknaden:

Areal innglasset balkonger plan 2-3	: 225,6 m <sup>2</sup>
Areal innglassing/takoverbygg plan 4	: 112,8 m <sup>2</sup>
Areal innglasset/takoverbygg takterrasser plan 5	: <u>215,5 m<sup>2</sup></u>
Totalt areal som utgår av MUA	: <u>553,9 m<sup>2</sup></u>

Reduksjon av MUA etter denne søknaden	: <u>8 766,1 m<sup>2</sup></u> = <u>47,4 m<sup>2</sup> pr bolig</u>
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

### Redegjørelse for T-BRA, felt B3:

Tillat T-BRA	: <u>15 500,0 m<sup>2</sup></u>
Ny tillat T-BRA etter søknad med disp (arkivsak nr.10/5128)	: <u>16 300,0 m<sup>2</sup></u>

#### Denne søknaden:

Areal innglasset/takoverbygg takterrasser plan 4	: 112,8 m <sup>2</sup>
Areal innglasset/takoverbygg takterrasser plan 5	: <u>215,5 m<sup>2</sup></u>
Totalt areal som inngår i T-BRA	: <u>328,3 m<sup>2</sup></u>

Økning av T-BRA etter denne søknaden	: <u>16 628,3 m<sup>2</sup></u>
--------------------------------------	---------------------------------

**Vurdering om hensynet bak bestemmelsene er vesentlig tilsidesatt:**

Pbl §19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig.

Tiltaket reduserer det totale MUA 489,6 m<sup>2</sup>.  
Tiltaket øker den totale T-BRA med 264,0 m<sup>2</sup>

Da glassfeltene er åpningsfelt som kan dras til siden, vil det være mulig å få inn luft og balkongene kan fortsatt brukes som uteareal.

Det vurderes at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

**Vurdering av fordeler og ulemper ved å innvilge dispensasjon:**

I ht Plan- og bygningslovens §19-1 og §19-2 om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser skal fordeler ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordeler:

- Tiltaket vil utvide bruken av balkongene og takterrassene.
- Gi økt bokvalitet for beboerne.
- Skjermingen på takterrassen vil dempe for vinden som i dag er et problem.
- Vil også være støyskjerm for leiligheter som vender ut mot Forneburingen.
- Glassfeltene kan åpnes og slippe lys og luft inn.
- De fleksible glasseltene kan åpnes og lukkes etter hvor vinden kommer.
- Balkongene kan fortsatt benyttes som uteareal.
- Glassfeltene er sprossefri, som vil gi et lettere/»usynlig» uttrykket.
- Nærhet til felles grøntareal i nabolaget.
- Nærhet til barnehage og skole med utearealer/lekeapparater.
- Nærhet til tur-/rekreasjonsområder på Fornebu.
- Bygget er ikke oppført med høy bevaringsverdi.
- Bygge ligger langs støyutsatt vei, Forneburingen.

Ulemper:

- Reduserer den totale MUA for felt B3.
- Øker T-BRA for felt B3.
- Endrer fasadeuttrykket noe.

**Konklusjon:**

Tiltakshaver og ansvarlig søker Lumon Norge AS mener, basert på overnevnte redegjørelse at vilkårene for dispensasjon etter Plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt, og ber om at søknad om dispensasjon fra krav til reguleringsformål kan innvilges.

Oslo, 05.12.2017

Berit Grønhaug  
Terje Grønmo Arkitekter AS