

Bekkestua, 05.09.2018

## FØLGEBREV KOMPLIMENTERING / SØKNAD OM DISPENSASJON

Tilbygg, Almelien 25, 1358 Jar  
Gnr/bnr: 36/276, snr: 2 og 4  
Jensen/Åkerblom (S2) og Solberg (S4)  
Saksnummer Bærum kommune: 18/13219

Vi viser til mottatt brev om behov for komplimentering av rammesøknad i saksnummer 18/13219. Brevet omhandler fem punkter med behov for komplimentering. Se vår redegjørelse for hvert av punktene under:

### - **Dispensasjon**

Vi søker med dette om dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19 fra reguleringsplanens bestemmelse nr. 2 som sier: "*Husene legges i sådant forhold til regulerte veier og nabogrenser som utparselleringsplanen viser. Mindre tilbygg kan tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 m og ikke føres opp i mer enn en etasje.*" Vi søker om dispensasjon til å oppføre tilbygg i form av et tilbygg i 2 etasjer pluss kjeller med utspring 4,3 meter fra fasaden som vist på vedlagte tegninger.

Hensynet tilsidesettes ikke:

Hensynet bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller den aktuelle bestemmelsen i reguleringsplanen tilsidesettes ikke i vesentlig grad ved å innvilge dispensasjon. Bestemmelsen har som hensikt å etablere et bygningsmiljø med klare og tydelig definerte husvolumer der eventuelle tilbygg og andre utvidelser er tydelig underordnet hovedvolumet. Reguleringsplanen er svært gammel og har siden den ble vedtatt i 1949 blitt sterkt avveket på en rekke punkter.

Det omsøkte tiltaket plassers inntil en stor eksisterende firemannsbolig. Som vist på innsendte tegninger er det tydelig underordnet hovedvolumet i størrelse og proporsjoner. Tilbygget legger seg også under eksisterende takutstikk og trekkes noe tilbake fra det eksisterende hovedvolumets hjørne ved adkomsten til huset, dette bidrar også til å etablere et avklart forhold mellom de to volumene.

Tilbyggets størrelse bryter heller ikke med øvrig bebyggelse i området. Flere hus innenfor planen har tidligere fått tillatelse til tilbygg som er større enn angitt i den aktuelle bestemmelsen. Vår gjennomgang viser at dette blant annet gjelder følgende hus: Øvrevollveien 26B og 52, samt Almelien 5, 17B, 19B, 21A 21B, 23 og 27. Også huset som nå søkes utvidet, Almelien 25, er tidligere utvidet på den andre siden av bygningen med et tilbygg som er større enn bestemmelsen. Flere av de tidligere utførte utvidelsene er relativt nylig godkjent av Bærum kommune uten at vi kan se at kommunen da krevde dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse nummer 2. Senest påbygg i Almelien 5, som ble godkjent i 2016.

Siden det omsøkte tilbygget tydelig underordner seg hovedvolumet og siden området for øvrig har en svært variert bebyggelse hvor den aktuelle bestemmelsen i liten grad synes å være fulgt tidligere, vil ikke hensynet bak bestemmelsen ytterligere tilsidesettes i vesentlig grad ved å innvilge dispensasjon.

Fordelene er større enn ulempene:

De aktuelle boenhetene i den eksisterende firemannsboligen har relativt beskjeden størrelse og boenheten i 2. etasje har dårlig tilgang til uteoppholdsareal. Det omsøkte tiltaket vil bedre boligkvaliteten for begge enhetene ved å tilrettelegge for mer romslige løsninger og bedre tilgang til uteoppholdsareal. Dette vil være fordeler som er i tråd med dagens forventninger til boligstandard og bokvaliteter.

Det vil også være en åpenbar fordel å innvilge dispensasjon av hensynet til likebehandling med alle de andre husene innenfor reguleringsplanen hvor det

tidligere er gitt tillatelse til ulike tilbyggsom er større enn det som er angitt i reguleringsplanen.

Siden tilbygget er utformet på en måte som tydelig underordner seg husets hovedvolum og derved ivaretar hensynet bak bestemmelsen kan vi ikke se noen åpenbare ulemper ved å innvilge dispersjon. Etter vår vurdering er det langt på vei allerede etablert presedens på dette punktet innenfor reguleringsplanen. Man vil ikke endre dette ved å tillate det omsøkte tilbygget.

Nabovarsel:

Dispensasjonen er nabovarslet i henhold til vedlagte skjemaer og vi har mottatt én merknad fra Espen Møller i Almeliens 23. Møller har tidligere også gitt merknad til opprinnelig nabovarsel som ble utsendt i april, men da uten varsel om dispensasjon. Se vedlegg C-03 for den mottatte merknaden.

Oppsummert viser Møller til sin forrige merknad og hevder at tilbygget fremstår som for ruvende. Siden det er i strid med reguleringsbestemmelsen mener han at det i større grad må tas hensyn til den. Det hevdes særlig å være viktig for bokvaliteten i Møllers bolig at tilbygget ikke føres opp i mer enn én etasje, og at dette vil føre til at bygningen «får en bedre balansering» siden det eksisterende tilbygget på andre siden også har kun én etasje.

Som vi tidligere har beskrevet i forbindelse med Møllers første merknad vil tilbygget, og da særlig 2. etasje, være tilbaketrukket fra nabo i Almeliens 23. Det omsøkte tiltaket i 2. etasje ligger lenger bort fra nabo enn allerede eksisterende veranda i 2. etasje og vil altså ikke gi økt innsyn til naboen. Den tilbaketrukne 2. etasjen vil knapt være synlig innenfra i boenheten i 1. etasje i Almeliens 23. Tilbygget ligger i stor avstand nord for Almeliens 23, og langt utenfor solbanen. Altså vil ikke lysforholdene påvirkes i merkbar grad. Etter vår vurdering vil derfor ikke tilbygget påvirke bokvaliteten i Almeliens 23.

Vi viser for øvrig til vår tidligere redegjørelse og vurdering av dispensasjonen. Til slutt ønsker vi å bemerke at Møllers egen boenhet tidligere har blitt utvidet med to tilbygg, der ett er i to etasjer og begge har større fremspring enn det som er angitt i reguleringsplanens bestemmelse nr. 2. I tillegg er det også på nordsiden av denne firemannsboligen i Almeliens 23 oppført et tilbygg med annerledes utføring enn tilbygget på sørsiden.

#### - **Innvendig trapp til loft**

Vi ønsker ikke å søke om å etablere ny trapp fra 2. etasje til loft og har revidert tegningene for å reflektere dette. Se vedlagte reviderte tegninger der den omsøkte trappen er tatt ut. Søknaden er begrenset til oppføring av tilbygget med nødvendighet tilpasning/riving av enkelte eksisterende vegger internt i boenhetene som vist på de reviderte tegningene. Den eksisterende loftsetasjen endres altså ikke som følge av søknaden. Hobbyrommet som er vist på vår snittegning er tidligere godkjent i tegning fra 1955. Siden loftet ikke endres er det heller ikke utarbeidet nye plantegning for etasjen.

#### - **Målsetting av plantegninger**

Se vedlagte reviderte plantegninger som er supplert med målsetting av eksisterende konstruksjoner.

#### - **Bygningsopplysninger og grad av utnyttning**

Det ble ved en feil i søknaden under punktet «Bygningsopplysningen» oppgitt at det er én bruksenhet type «annet» i bygningen, det korrekte antallet er null. Det er kun firebruksenheter i bygningen, alle fire er bolig. I tillegg finnes det én carport på eiendommen, det var denne som ble feilaktig angitt som en egen bruksenhet type «annet» i skjemaet. Vi beklager dette.

Grad av utnyttning er beregnet som vist i det tidligere innsendte søknadsskjemaet, i henhold til kommuneplanens § 2.2 c og som beskrevet i kommunens veileder

*Tomtestørrelse, grad av utnyttning.* Én parkeringsplass på terreng per boenhet er holdt utenfor BYA ved beregningen av grad av utnyttning. Siden eiendommen har en carport med 3 biloppstillingsplasser vil det være krav om 5 parkeringsplasser på terreng. Fire av disse kan holdes utenfor i beregningen av BYA og én av dem skal regnes med. Vi får da denne beregningen:

Areal eksisterende bebyggelse (enebolig + carport):	282,60 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives (deler av eks terrasse):	4,90 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse (nytt tilbygg og terrasse)	49,60 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal (én plass iht KP §2.2 c)	18,00 m <sup>2</sup>
<u>= Sum areal</u>	<u>345,30 m<sup>2</sup></u>

Totalt beregnet tomteareal er 2250 m<sup>2</sup>. Dette gir grad av utnyttning 15,35 %BYA.

Det kan for oss synes som om kommunen i sitt mangelbrev mener at samtlige parkeringsplasser på terreng skal holdes utenfor beregningen av grad av utnyttning. Av tidligere erfaring fra andre saker antar vi at dette beror på en misforståelse siden eiendommen kun har 3 plasser i carport. Dersom samtlige parkeringsplasser på terreng skal holdes utenfor i beregningen av grad av utnyttning vil den bli lavere enn tidligere beregnet - totalt 227,3 m<sup>2</sup> som tilsvarer 14,55 % BYA. Grad av utnyttning for eiendommen er uansett innenfor kravet med svært god margin.

- **Gjennomføringsplan**

Se oppdatert gjennomføringsplan vedlagt. Vi understøtter at dette er en rammesøknad for et relativt lite tiltak og at entreprenør enda ikke er kontrahert. Ansvarsfordelingen vil naturlig nok avhenge av dette. Gjennomføringsplanen blir på nåværende tidspunkt derfor kun basert på antagelser og det må forventes at ansvarsområdene vil endres i forbindelse med søknad om IG.

Fagområdet arkitektfaglig prosjektering er på det nåværende tidspunkt ventet å inkludere detaljprosjektering av de tilknyttede fagområdene bygningsfysikk, lydforhold og sikkerhet ved brann.

Vi har i andre lignende byggesaker tidligere ikke opplevd å få mangel på dette punktet eller blitt bedt av kommunen om å fylle ut usikre ansvarsområder i gjennomføringsplanen allerede ved rammesøknad. Siden vi har mange byggesaker i Bærum kommune og vi ønsker at behandlingen av dem skal være mest mulig effektiv ber vi om en tilbakemelding dersom dette er noe som på generelt grunnlag vil danne grunnlag for fremtidige mangelbrev og en ny praksis som kommunene vil følge videre i andre saker.

Vi håper saken med dette er belyst i tilstrekkelig grad og håper på en rask avklaring.

Mvh  
Sverre Bjerkholt Aamlid  
Arkitekt, Landsbyarkitektene AS  
Ansvarlig søker