

BÆRUM KOMMUNE  
AVDELING BYGGESAK  
1304 SANDVIKA

att: post@baerumkommune.no

Deres ref.: saksnr. 18/14971 – 18/178574/UDA

vår ref.:8225

Oslo 02.10.18

TILTAKETS ADRESSE: LØXAVEIEN 15 – GNR.80 BNR.65

GJELDER SØKNAD OM DISPENSASJON, KOMPLETTERING TIL SØKNAD OM  
RAMMETILLATELSE TIL GJENOPPBYGGING ETTER BRANN PÅ EKSISTERENDE  
UNDERETASJE

TILTAKSHAVER: LØXA EIENDOM AS V/ STIG NIELS AKEREN

**Søknad om dispensasjon etter pbl §19-1 fra § 2.4 Byggegrenser og funksjonskrav,  
«Kommunedelplan for Sandviksvassdraget fra Bjørnegårdssvingen til Bjørum»,  
PlanId 200901**

### **Bakgrunn**

Løxaveien 15 står i dag som branntomt med eksisterende intakt underetasje. Øvrig bygg ble sterkt skadet av brann og ble revet 2017/2018. Eksisterende bygg var på to etasjer over terreng (underetasje, plan 1 og plan 2), med øverste cotehøyde c+35, ca 10 m over terreng. Bygningen inneholdt i hovedsak småindustri, lager og håndverksvirksomhet med kontorer i tilknytning.

Søknad om rammetillatelse for gjenoppbygging etter brann på eksisterende underetasje ble innsendt 31.05.18. Bærum kommune ber i brev av 21.08.18 om komplettering til rammesøknad. Bærum kommune ber om at det søkes om dispensasjon fra § 2.4 Byggegrenser og funksjonskrav i «Kommunedelplan for Sandviksvassdraget fra Bjørnegårdssvingen til Bjørum», - *Bygge- og anleggstiltak utenom angitte byggeområder på plankartet er ikke tillatt innenfor 30 metersonen til vassdraget (Isielva, Sandvikselva og Lomma). Unntak er tiltak som fremmer friluftsliv og biologisk mangfold.*

Det står i «Kommunedelplan for Sandviksvassdraget fra Bjørnegårdssvingen til Bjørum» § 1 Hovedformål med planen; «*Hovedformålet med kommunedelplanen er å ivareta Sandviksvassdraget fra Bjørum til Bjørnegårdssvingen som en viktig grønnstruktur i tettbebyggelsen, samt sikre det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget i fremtidig arealforvaltning*».

## **Beskrivelse av grøntområde**

### Grøntområde på tomt

Grøntområder, trær og asfalterte forplasser på eiendommen beholdes tilnærmet slik det står i dag, med en liten endring i utforming av parkeringsareal på nordsiden av bygget. Utforming på grønt (bedd) langs nordfasaden er tilpasset nybygget.

Areal for grøntområde er tilstrekkelig for rammetillatelse.

### Grøntområde mot Sandviksvassdraget

Det er et sammenhengende grøntområde vest for omsøkt tiltak ned mot Sandviksvassdraget. Vest for tiltaket er det anlagt en flomvoll. Langs elva går en tursti. På det minste er det ca. 13,0 meter fra eiendomsgrensen i vest til elvekanten og ca. 17,5 meter fra tiltakets vestvegg til elvekanten. Området forblir grønt og urørt hele veien fra tiltakets vestvegg til elvekanten, siden fundamentene allerede eksisterer og større gravearbeider der ikke er nødvendig.

## **Regulering**

### **Kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel 2017-2035, dato 04.04.2018.

I plankartet er eiendommen markert med arealformål (pbl § 11-7 nr. 1) Bebyggelse og anlegg; Næringsbebyggelse, Eksisterende, som en del av et større sammenhengende felt med samme arealformål.

Feltet grenser i vest til området rundt Sandviksvassdraget som er regulert med arealformål (pbl § 11-7 nr.3) Grønnstruktur, Eksisterende.

Det er ikke tegnet inn byggegrenser for eiendommen på plankartet. Omriss av bygningen er vist på plankartet.

Når det gjelder byggegrenser for tiltaket står det i Kommuneplanens arealdel (KPA), Bestemmelser og retningslinjer, § 2 Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5), § 2.1; «Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA §11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner».

Videre henvises det, under kapittel Naturmangfold og blågrønn struktur, § 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 4-5), § 11.4 Vassdrag, til «Kommunedelplan for Sandviksvassdraget fra Bjørnegårdssvingen til Bjørum» for; «..bredde for byggeforbudssoner målt fra elve- eller bekkekant».

§ 11.4 Vassdrag, sier for øvrig; «Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.»

Kort oppsummert:

- Tiltaket følger arealformålet i kommuneplanen; Næringsbebyggelse, Eksisterende.
- For byggegrenser henvises det til «Kommunedelplan for Sandviksvassdraget fra Bjørnegårdssvingen til Bjørum».
- Målinger på kart viser at vegetasjonssonen mellom planlagt tiltak og elvekant er mer enn 10 meter, dermed overholdes denne bestemmelsen.

### **Kommunedelplan**

«Kommunedelplan for Sandviksvassdraget fra Bjørnegårdssvingen til Bjørum», godkjent 30.01.2013.

Kommunen har bedt om at det skal søkes dispensasjon fra § 2.4 Byggegrenser og funksjonskrav i bestemmelsene til KDP Sandviksvassdraget, - «Bygge- og anleggstiltak utenom angitte byggeområder på plankartet er ikke tillatt innenfor 30 metersonen til vassdraget (Isielva, Sandvikselva og Lomma). Unntak er tiltak som fremmer friluftsliv og biologisk mangfold».

Målinger på kart viser at eksisterende underetasje og planlagt tiltak er innenfor 30 metersonen som nevnt i § 2.4 i bestemmelsene.

Videre står det i § 2.4 i KDP for Sandviksvassdraget, - «*Kantsonen langs vassdraget skal ikke fjernes, jfr. Vannressurslovens §11. Sonen fastsettes til 10 meter målt fra elve- eller bekkekant*». Dette overholdes med god margin.

Eiendommen GNR/BNR 80/65, Løxaveien 15, ligger utenfor planavgrensningen i plankartet for KDP Sandviksvassdraget. Eiendommen er dermed ikke avmerket hverken med arealformål eller byggegrenser på plankartet.

Grøntområdet vest for eiendommen, ned mot Sandviksvassdraget, omfattes derimot av plankartet. Dette grøntområdet er markert med arealformål (pbl § 11-7 nr.3) Friområde.

Grøntområdet vest for eiendommen er i tillegg markert med kode 1910\_2, hvilket innebærer at gjeldende reguleringsplan gjelder for friområdet, jfr. § 8.6 i KDP for Sandviksvassdraget; «*Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (pbl § 11-8f), Hensynssone F; følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde (H910\_1 – H910\_9)*».

Kort oppsummert:

- Tiltaket omfattes ikke av plankartet i kommunedelplanen, og har dermed ikke noe arealformål i denne.
- Byggegrensen angis i bestemmelsene som en 30 metersone fra Sandviksvassdraget. Denne byggegrensen gjelder over byggegrenser i reguleringsplan E16 Kjørbo-Wøyen.
- Eksisterende underetasje og planlagt tiltak ligger innenfor 30 metersonen.
- Kantsone langs elva på 10 meter overholdes med god margin.

### **Reguleringsplan**

«Områderegulering med bestemmelser for E-16, Kjørbo – Wøyen», godkjent 15.06 2011.

I plankartet til reguleringsplanen har ovenfor nevnte grøntområde arealformål Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr.3) og er beskrevet i reguleringsplanens bestemmelser som § 30 Offentlig turvei og § 32 Offentlig park.

Eksisterende underetasje og planlagt tiltak har arealformål Industri / lager (pbl § 12-5 nr.1), og er beskrevet i reguleringsplanens bestemmelser § 13 som Industri / Lager, Felt IL1, Småindustri, lager og håndverksvirksomhet. Det er en del av et større sammenhengende felt med samme arealformål mellom Sandviksvassdraget og E16 (Felt IL 1- IL4.).

Byggegrensene er i dette plankartet stiplet inn, og ligger langs vest- og østsiden av omsøkt tiltak. Eksisterende underetasje og fotavtrykk planlagt tiltak følger denne byggegrensen. Høyder og utnyttelse på omsøkt tiltak følger bestemmelser i denne reguleringsplanen.

Kort oppsummert:

- Tiltaket følger arealformålet i reguleringsplanen; Industri/ lager
- Eksisterende underetasje/ tiltakets fotavtrykk følger byggegrensene i denne reguleringen.
- Tiltakets høyde følger bestemmelsene i denne reguleringen.
- Utnyttelse følger reguleringen.

### **Begrunnelse for søknad om dispensasjon**

Etter ønske fra Bærum kommune, søker vi om dispensasjon fra § 2.4 i «Kommunedelplan for Sandviksvassdraget fra Bjørnegårdssvingen til Bjørum», som bl.a. omhandler byggegrenser mot Sandviksvassdraget; «*Bygge- og anleggstiltak utenom angitte byggeområder på plankartet er ikke tillatt innenfor 30 metersonen til vassdraget (Isielva, Sandvikselva og Lomma). Unntak er tiltak som fremmer friluftsliv og biologisk mangfold*».

Hovedformålet med kommunedelplanen er å ivareta Sandviksvassdraget fra Bjørum til Bjørnegårdssvingen som en viktig grønnstruktur i tettbebyggelsen, samt sikre det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget i fremtidig arealforvaltning. Angivelse av bredder for byggeforbudssoner målt fra elve- eller bekkekant er et virkemiddel for å ivareta dette.

Målinger på kart viser at tiltaket ligger innenfor 30 metersonen som angitt i § 2.4. i Kommunedelplan for Sandviksvassdraget.

Hovedgrunn til å gi dispensasjon til omsøkt tiltak, er at bygget vil oppføres på eksisterende underetasje. Utkragninger går ut over asfaltert område mot nord og sør, ikke mot Sandvikselva. Grøntområde fra tiltakets vestvegg helt ned mot Sandvikselva forblir urørt. Slik sett vil det ikke være noen endring i forhold til bevaring av grønnstruktur og sikring av biologisk mangfold.

Eiendommen er i dag en del av et større felt med nærings-/ lager- og industribebyggelse med infrastruktur. Det er fornuftig å gjenoppbygge her, både med tanke på arealbruk, samfunnsøkonomi og av miljøhensyn.

Tiltaket er både i Kommuneplan og reguleringsplan markert med arealformål hhv. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1): Næringsbebyggelse, og Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-7 nr 1): Industri/ lager, og er dermed i henhold til arealformål i disse planene.

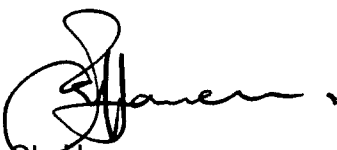
Tiltaket ligger utenfor planavgrensningen i KDP for Sandviksvassdraget, og er av den grunn ikke markert med arealformål i KDP for Sandviksvassdraget. Tiltaket er dermed ikke i strid med kommunedelplanen på dette punktet.

Vegetasjonssone/ kantsone på minst 10 meter, som regulert i kommuneplanens arealdel og KDP for Sandviksvassdraget, med henvisning til Vannressurslovens § 11, overholdes med god margin.

Hovedformålet med kommunedelplanen er å ivareta Sandviksvassdraget som en viktig grønnstruktur i tettbebyggelsen, samt sikre det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget i fremtidig arealforvaltning. En dispensasjon vil ikke endre vesentlig på eksisterende forhold. Vi mener dette formålet i kommunedelplanen er ivaretatt, og at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene i dette tilfellet.

Vi håper at kommunen er enig i vår vurdering og kan innvilge dispensasjon for forholdet.

Med vennlig hilsen  
KRITT ARKITEKTER AS



Ola Hansen  
Siv. ark. MNAL



Marianne Kaasen Dahl  
Master i Arkitektur

Kopi: Tiltakshaver