

Bærum kommune

Byggesak

Søknad om Rammetillatelse for gnr.35 bnr.169.

BESKRIVELSE AV TILTAK.

Oppføring av et nybygg i 4 etasjer pluss kjeller og et takoppbygg til Solbakken bo- og behandlingssenter. Solbakken bo- og behandlingssenter består av 88 sykehjemsplasser. Nybygget vil bestå av 45 omsorgsleiligheter og 6 hybelleiligheter for studenter innen omsorgsfaget. Tiltaket er et samarbeid mellom Bærum kommune og Tiltakshaver, Eiksveien 110 ANS. Viser til forrige Rammesøknad med mottatt Rammetillatelse / Dispensasjon av brev datert 19.12.2016. Deres ref. 15/149946 – 16/250439/AEI.

Opplysninger om tiltaket etter rekkefølge av SAK 10 § 5-4

a) Tiltakshaver

Eiksveien 110 ANS, org.nr. 880 163 442

Besøksadresse : Karenslyst alle 2. Postadresse : Karenslyst allé 2, 0278 Oslo

b) Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Eiendommen ligger på Østerås i nær tilknytning til og øst for endestasjonen til Østeråsbanen, eiendommen ligger innenfor 900 meter's sonen. Eiendommen avgrenses av Eiksveien i nord, Nordveien i vest, Østerås skole i sør. På nordsiden av Eiksveien ligger Østerås kirke og bebyggelse bestående av eneboliger. Vest for Nordveien ligger et grøntområde. Eiendommen har en markant vegetasjon i skråningen i nord. Ombyggingen av det tidligere kontorbygget for Norden forsikring til Solbakken bo- og behandlingssenter sto ferdig i februar 2008. Eiendommen har avkjøring fra Eiksveien og brannadkomst fra Nordveien.

c) Beskrivelse av tiltakets art

Nybygg plasseres på østsiden av eksisterende sykehjem. 2-4 etasje med til sammen 45 omsorgsleiligheter. Underetasje (under terreng) til ventilasjons, tekniske rom og boder. Takoppbygget over 4. etasje utbygges med et BRA areal på 166m² jfr. illustrasjonene og plantegningen, E7. §3 i reguleringsbestemmelsen tillater 20% av takarealet utbygget, i dette tilfellet ville det bety et areal på 213m². Takarealet tenkes benyttet til oppholdsareal med takterrasse og tekniske rom. 1. etasje disponeres til felles oppholdsrom /aktivitetsrom og studenthybler for studenter innen helse- og omsorgs fag. Studentene vil opparbeide seg nødvendig praksis ved sykehjemmet / omsorgsboligene. Kombinasjonen studenthybler / omsorgsbygg er et tiltak som er utprøvd med hell i flere europeiske land. Det søkes også om å bygge en vinterhage på terrassen utenfor kantinen og utgangen i sør i eksisterende bygg med en overdekket forbindelseslinje til de nye omsorgsboligene.

d) Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Totalt BRA av tiltaket for omsorgsboligene er 3866 m² over terreng, jfr. vedlegg Q5. Det søkes også om å innglasse et uteareal på terrassen foran kantinen og søndre inngang på eksisterende bygg, dette arealet vil max. utgjøre 104 m². Endelig avklaring av størrelse på

dette arealet vil bestemmes i samarbeid med Bærum kommune og brukerne. Underetasjen i nybygget er BRA 309m², rommer tekniske rom samt boder for beboerne. For å tilfredsstille antall beboerboder tas også et tilstøtende areal i eksisterende bygg i bruk til dette formålet, BRA areal i eksisterende underetasje er 210m². Forbindelsen mellom disse arealer i form av en kulvert, jfr. vedlegg E2. Grad av utnyttelse er regulert til BRA 4300 m² over terreng hvorav 100 m² skal sikres for en eventuell senere sammenbygning med eksisterende sykehjem.

e) **Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8**

Reguleringsplan for Eiksveien 110 gnr. 35 bnr. 169 ble vedtatt av Kommunestyret 04.02.2009

- Plan ID 2008007
- JournalpostID 09/11534
- Dokument 588016

f) **Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter**

Prosjektet vil være i samsvar med TEK's krav om tilgjengelighet, og med krav til uteareal med krav om at heis skal ha universell utforming. Allerede opparbeidede utearealer samt kantinen for Solbakken bo- og behandlingssenter vil kunne deles med nybyggets beboere. Det etableres en egen gangforbindelse fra nybygget bort til utearealene for Solbakken bo- og behandlingssenter langs betongmuren i syd, se tegning D1.1 og E9 samt vedlagte illustrasjoner. Plassen foran kantinen glasses inn, med åpningsbare skyveelementer slik at sesongen for uteopphold kan forlenges. Nybygget tar opp i seg volumer, proporsjoner og materialer fra eksisterende sykehjem. Første etasje i nybygget er inntrukket i forhold til de 3 overliggende etasjer, det tenkes teglkledning og glass i denne etasjen. Tilbaketrekningen av 1. etasjen medfører tilstrekkelig arealer på bakkenivå for gangareal og for manøvrering av biler både til garasjen og sykehjemmets hovedinngang. Frihøyde under bygget i det kjørbare arealet blir 4 meter. 2 til 4 etasje utformes likt med 15 beboerrom pr. etasje. Felles balkong og oppholdsareal i hver etasje. Nybygget tenkes utført med en STO-puss fasade, alternativt en platekledd fasade av aluminiums kassetter eller steniplate. Det søkes å gi nybygget en egen karakter men å bruke elementer i fasaden som assosierer med eksisterende bygg. Et selvstendig bygg, tilpasset situasjonen. Vinduer i fasaden gis et liggende format. Endelig avklaring av fasademateriale tas senere.

g) **Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak**

Nybyggets konstruksjoner sikres mot en eventuell utvidelse av Østeråsbanen, også med tanke på vibrasjoner/støy. Se vedlagte redegjørelser Q6-Q6.7 og Q7-Q7.3 fra henholdsvis Brekke og Strand og Dr.techn. Kristoffer Apeland AS. Vedleggene ble også vedlagt ved forrige rammesøknad.

h) **Konsekvensanalyse som framgår av byggt teknisk forskrift § 9-4**

Naturmangfoldloven berøres ikke av tiltaket.

i) **Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger**

Minsteavstand til annen bebyggelse er ca. 8,8 meter. Bærum kommunes eget kart, VAledninger, viser at det ligger overvanns / spillvansledning i grenselinjen til nybygget i syd. Det er ingen kraftlinjer i umiddelbar nærhet. Minsteavstand fra eiendomsgrense til vegmidte er ca. 7,1 meter, minsteavstand bygning - vegmidte er ca. 14,8 meter. jfr. tegning D1.1

j) Atkomst, parkering, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Eiendommene har en atkomst til Eiksveien. Brannadkomst fra Nordveien. På situasjonskart D1.1 er det vist 9 parkeringsplasser på terreng + 1 Hc plass, i garasje på tegning E1 er det vist 91 plasser i kjeller i eksisterende sykehjem. Dette gir en parkeringsdekning på til sammen 100 plasser. Nytt tilbygg får 45 sengerom og med en parkeringsnorm på 0,4 gir dette 18 nye parkeringsplasser. Sykkelparkering er vist på tegning D.1.1.

Antall P- plasser :

Nye omsorgsboliger 45 plasser	= 18 pl
Eksist. sykehjem 88 plasser	= 35 pl
Servicevirksomhet	= 14 pl
Kontor	= 18 pl
Trim	= 15 pl
Totalt	= 100 plasser

Nybygget knyttes til det kommunale vann- og avløpsnett.

k) Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon vedrørende 2 forhold. Det første gjelder tilbaketrekingen av første etasje i forhold til overliggende etasje. I henhold til §3 i reg. bestemmelsene skal tilbaketrekingen være min. 1,5 m. Avstanden er på østfasaden 0,6m, nordfasaden 1,2m og 0,7m på vestfasaden (1,4m målt fra balkonger)- se for øvrig tegning Q2. Det andre gjelder mindre overskridelser av byggegrensen, se tegning Q3 hvor forholdet er illustrert. Til gjengjeld utgjør nå 1. etasjens areal 40% av overliggende areal. §5 i reg.best. tillater 50%.

l) Om det er avholdt forhåndskonferanse

Det ble sendt inn anmodning om forhåndskonferanse 15.08.2018.Svarbrev mottatt 24.08.2018, deres ref. 18/20306- 18/182288/SDH, se vedlegg I2.

m) Tegninger og målsatt situasjonsplan

Tegningsliste se vedlegg Q4. Målsatt situasjonsplan se vedlegg D1.

n) Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel

Se vedleggene B1,C1, C2, Q1, Q1.1, E7 og Q2-Q7.

Det har innkommet klage fra nabo, Else Irene og Marius Bentzen-Lunder, gnr.35 bnr.138. Deres hovedinnvending er at «takoppbygget vil komme i veien for hele vår flotte utsikt mot Oslofjorden».

For å imøtekomme naboene av eiendom gnr.35 bnr.138, er takoppbygget redusert. Tillatt BRA areal = 213m² som er 20% av takflatens areal (1066m²), jfr. §3 i reg.best..

Takarealet er redusert til 166m². Tegning E7 viser omrisset av takarealet ved nabovarsling, ved forrige rammesøknad og ved regulering. Viser også til vedleggene Q1 og Q1.1, regulerings planens illustrasjoner til tillatt takoppbygg.

Reguleringsbestemmelsen´s kotehøyder er henholdsvis c+ 144,0 og 147,0 som angitt på våre tegninger og illustrasjoner.

Vi håper at foreslåtte reduksjon av takoppbygget kan imøtekommes av naboene.

o) Forholdet til andre myndigheter

Viser til forrige søknad om Rammetillatelse.

Det ble avholdt møte med Asker og Bærum brannvesen ved forrige søknad den 29.09.2015, med Ansgar Danielsen - Asker og Bærum brannvesen, ABBV. Det er ingen endringer med hensyn til layout´n av prosjektet siden den gang.

Referat fra dette møtet er vedlagt merket I1-I1.3

p) Gjennomføringsplan

Se vedlegg G1.

q) Søknader om ansvarsrett

Se vedlegg G2

Oslo, 28.09.2018

Terje Holberg
Petter Bogen Arkitektkontor AS