

Bærum kommune
Kommunegården
PB 124
1301 SANDVIKA

SØKNAD OM DISPENSASJON - NR.2

Viser til mottatt brev, datert 26.11.2018, «Bekreftelse på mottatt søknad – behov for komplettering».
Brevet mottatt på e-mail den 28.11.2018.

I henhold til dette brevet søkes med dette om dispensasjon for ytterligere 3 forhold fra reguleringsbestemmelsene (1.1, 1.2 og 1.3). I tillegg begrunnes den første dispensasjonssøknaden mer utfyllende etter plan- og bygningsloven §19-1.

A NYE DISPENSASJONER

1.1 §3 – Allmennyttige Formål – institusjon, Eksisterende bygg : «Innenfor viste byggegrenser tillates oppført balkonger og rømningstrapper med inntil T-BRA = 350m²».
Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen fra kun å gjelde «balkonger og rømningstrapper» til også kunne innebefatte en vinterhage. Vinterhagen er plassert på sydsiden av bygget utenfor eksisterende kantine, se illustrasjon Q13. Vinterhagen er et ønske fra byggets bruker, Bærum kommune, om å kunne forlenge utesesongen for beboerne av institusjonen ytterligere, således bidra med et positivt tiltak for institusjonens beboere / brukere.

Tiltaket om vinterhagen vil ikke berøre naboer med hensyn til utsyn eller andre vesentlige forhold. §19-2 legger særskilt vekt på «helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet». I forhold til disse særskilte punktene kan man hevde at tiltaket vil bedre noen av disse nevnte punktene utenom «jordvern». Med «miljø» tenkes det fra vår side til innemiljøet for brukere og beboere av huset.

Ulempene knyttet til tiltaket med vinterhagen er at bygningsmassen økes og med dette en økning av T-BRA for eksisterende bygg. Fasadeuttrykket /volumoppbygningen endres med tiltaket. Det ytre miljøet skades – slik all byggevirksomhet bidrar til. Vinterhagen vil utgjøre 104m² T-BRA. For øvrig er dette en maks størrelse. Endelig avklaring i forhold vinterhagens størrelse / behov vil bli avklart med buker av bygget på et senere tidspunkt.

Vi mener avviket med ny vinterhage byr på fordeler som er større enn ulempene.

2.1 § 3- Allmennyttige Formål – institusjon, Eksisterende bygg : «Innenfor viste byggegrenser tillates oppført balkonger og rømningstrapper med inntil T-BRA = 350m²».
Dispensasjonen gjelder en overdekket forbindelseslinje mellom nybygget for omsorgsboliger og eksisterende sykehjem. Overdekningen bryter oppsatt byggegrense samt ordlyden «balkonger og rømningstrapper». Overdekningen bryter reguleringsgrensen men ligger innenfor eiendomsgrensen som utgjør et klart skille med en høy betongmur mot tilstøtende areal. Dette arealet er tiltenkt en eventuell utvidelse av østeråsbanen. Overdekningen tenkes som en lett konstruksjon, stålsøyler og glass langs eksisterende betongkonstruksjon ned mot nåværende parkeringsplass, se illustrasjon Q13. Hensikten er at beboere fra omsorgsboligene kan komme seg frem til sykehjemmet´s fellesarealer og tilbud uavhengig av årstider eller dårlig vær. Tiltaket om denne overdekningen berører ikke naboer med hensyn til utsyn eller andre forhold. Tilgjengelighet og sikkerhet kan hevdes bedret for beboere /brukere med dette avviket.

Ulempene vil være som under pkt. 1.1. T-BRA av dette tiltaket utgjør 164m²

Vi mener avviket med ny overdekning byr på fordeler som er større enn ulempene.

- 3.1 § 3- Allmennyttige Formål – institusjon, Nybygget : «Heisoppbygg, trapperom, teknisk rom og lagerrom for hagemøbler og lignende kan oppføres på taket».
- Dispensasjonen gjelder muligheten for å disponere del av oppbygget til et oppholdsareal samt et HC-wc.
- Med ordlyden «og lignende» kan vel oppholdsrommet innebefattes av dette i og med «lagerrommet for hagemøbler». Det har helt siden regulering vært tenkt å benytte takflaten som et uteoppholdsareal for beboerne også jfr. pergolaen på taket. Hensikten med oppholdsarealet er å gi et tilbud til beboerne om et helårs fellesareal med flott utsikt. Hc-wc'n, gjør det i denne sammenheng enklere både for beboere og pleiere. At kommunen, i sitt brev, skriver «store vinduer og glass skyvedør» for dette oppholdsrommet på taket, stiller vi oss noe undrende til. Oppholdsrommets plassering mot syd tilbaketrukket fra fasadelivet har ingen betydning for naboer med hensyn til utsyn eller andre forhold. Fordelene ved disse rommene disponert på taket virker kun fordelaktig, sett fra fellesskapets interesse. For øvrig var dette oppholdsareal medtatt også i forrige rammesøknad. Vedlagt er rettet takplan E7.
- Det synes vanskelig å finne ulemper, i og med den innledende teksten «og lignende». Vi vil hevde at rommet disponert som oppholdsareal vil være innebefatte «og lignende»

B UTFYLLENDE BEGRUNNELSE TIL FORRIGE SØKNAD

Gjengivelse av forrige søknad :

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Eiksveien 110, gnr. 35/bnr.169 samt del av gnr.45 -omsorgsboliger.

Det søkes om dispensasjon for 2 forhold fra reguleringsbestemmelsene.

1. §5 - Utforming : " 1. etasje skal være tilbaketrukket med minimum 1,5 meter i forhold til overliggende etasje. BYA for 1.etasje skal maksimalt utgjøre 50% av overliggende etasje." BYA i 1.etasje utgjør nå 40% av overliggende etasje. I Rammetillatelsen / Dispensasjon av 19.12.2016 var tilbaketrekingen 50%. Fasaden er trukket tilbake mer enn 1,5 meter med unntak av noen mindre område langs vestfasaden mot sykehjemmet og kortfasaden i nord. Det samme gjelder mellom nybygget og rømningstrappen, akse 2-3. Forholdet er illustrert på vedlegg Q2.
2. § 3- Allmennyttig formål - institusjon : "Nybygget skal bygges innenfor byggegrense vist på reguleringskartet."
Avtrappingen i regulerings- planens byggegrense var basert på en planløsning for omsorgsboliger med leiligheter á 30m². Det nye bygget er planlagt med en leilighetsstørrelse á 50m², noe som utfordrer den vedtatte reguleringsplan byggegrense. Avviket er mindre nå enn ved vedtatt Rammetillatelse / Dispensasjon datert 19.12.2016. Vedlegg Q3 viser overskridelse av byggegrense.

Begge avvikene synes minimale i forhold til bakenforliggende naboer i Nord. Avvikene er også mindre enn i Rammetillatelsen av 19.12.2016, gitt for sykehjems bygg. Viser til vedlagte tegninger, Q2 og Q3

Nærmere begrunnelse av forrige søknad :

Vedrørende pkt.1 jfr. §19-1

Hensikten med reguleringsbestemmelsen, vedr. tilbaketrekning av 1.etasje, var å sikre en «lettet» i forhold til overliggende etasjer samt å opprettholde nedkjøringen til garasjen.

Fordelene ved å avvike fra kravet på 1,5m er at planløsningen kan realiseres slik den nå er vist og at antall studenthybler kan realiseres. Studentene er tiltenkt praksisplasser ved institusjonen. Tilbaketrekning utgjør, med dette avviket (40%), en mindre prosentfordeling enn det reguleringen tillater (50%). Avviket er størst mot vest og nabobygget. I og med nærheten til eksisterende bygg vil virkningen av «lettet» og tilbaketrekingen til de overliggende etasjer ha mindre effekt, sett fra omgivelsene. Det samme vil gjøre seg gjeldene på motsatt side hvor det meste av tilbaketrekingen vil ligge bak rømningstrappen.

Ulempene synes minimale i forhold til reguleringsplanens intensjoner, dessuten endrer ikke avviket det som skal særlig vektlegges ved en dispensasjon jfr. §19-2.

Vi mener avviket byr på fordeler som er større enn ulempene.

Vedrørende pkt.2 jfr. §19-1

Fordeler er at leilighetsarealet kan opprettholdes i tråd forutsetningene og ønsket fra Bærum kommunes ønskede leilighetsareal. For bakenforliggende nabo gnr. 35, bnr. 138 vil det østligste hushjørnet mot veien med avvik av byggegrense, ligge ca 67cm nærmere vest enn den regulerte byggegrensen, dog en minimal forbedring.

Ulempe vil være at det nærmeste det ytre hjørne i nordvest ovenfor rømningstrappen vil ligge ca 20cm nærmere veimidte. Det nest nederste nordøstrehjørnet vil ligge ca 30cm nærmere veimidte, med en avstand redusert fra 11,5m til 11,2m. Det må allikevel sies i forhold til denne ulempen at alle de andre hushjørnene, får en redusert avstand mot veien målt fra hushjørner perpendikulært på veimidte linjen.

Overskridelse av byggegrensen med nye forutsetninger enn reguleringsplanens illustrasjoner byr på fordeler som er større enn ulempene. Avviket sett i forhold til §19-2 endres ikke.

Vi mener avviket byr på fordeler som er større enn ulempene.

I forhold til de 3 nye punktene og henvisningen til §19-1 og §21-3 mener vi at naboer ikke berøres av tiltaket og heller ikke skal varsles, ingen av naboenes interesser berøres av de 3 nye avvikene. Vi varsler allikevel, slik at det ikke skal være tvil om at man informeres på tilbørlig vis.

Oslo 04.12.18

Med vennlig hilsen

Terje Holberg, Petter Bogen Arkitektkontor AS