

Bærum Kommune
Byggesak,
Arnold Hukelandsplass 10,
1304 SANDVIKA

VEDLEGG B-1.0

Vår ref
Ivar Nielsen

15.01.2019

VEDR.: Munthes plass 44 og 46 Dispensasjonssøknad

Tiltakets adr: **Munthes plass 44 og 46**

Tiltakets art: Rehabilitering Boliger

Tiltakshaver: Backe Storoslo AS

Ansv. Prosjekterende : LINK arkitektur AS

Ansv. Søker : HRTB AS

Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon iht. Plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan PlanId 2014019, §9.6.

§ 9.6

Det søkes herved om dispensasjon fra krav om tilbakeføring av dekke som omtales i reguleringsplan 2014019 §9.6. Bestemmelsene sier i §9.6 at: «Eksisterende utomhus / hageanlegg som veier, terrasseringer, trapper, murer mm skal bevares eller tilbakeføres. Utbedring skal skje med tradisjonelle teknikker

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at utomhusanleggene ikke forringes og at de fremstår helhetlige og med materialbruk tilpasset området for øvrig. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen fordi områdene også med dekke av asfalt fremstår helhetlig og med materialbruk som er tilpasset området for øvrig.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Grunnet krav fra Bærum kommune om etablering av ny vannledning som ledd i sikring av brannvern, måtte i utgangspunktet eksisterende betongbeleggingsstein i hele området fra Portnerbolig til Hovedhuset fjernes. Da det viste seg mulig å etablere ny vannledning ved boring i stedet for graving, bortfalt behovet for å fjerne betongbeleggingsstein i den delen som utgjør vei fra Portnerboligen til adkomstplass for Hovedbygningen. Det ble da ansett som naturlig å knytte adkomstplassen til hovedveien opp til Lagåsen, som er asfaltert.

Eldre foto fra Lagåsen viser at området opprinnelig var dekket med grus. Belegningsstein i betong ble innført ved en oppgradering av anlegget på 1970 tallet, og var således ikke i tråd med opprinnelig overflatebehandling.

I sitt brev fremmer vernemyndighetene i Bærum kommune tre alternativer for tilbakeføring av dekke på plassen. Enten relegging av fjernet belegningsstein, utlegging grusdekke, eller Vegikoldekke med nedvalset rød singel tilsvarende dekke på Slottsplassen. Det er utfordringer knyttet til alle de tre alternativene som foreslås.

Retablering av dekke med belegningsstein: Ufordringen knyttet til reetablering av dekke med belegningsstein er det faktum at belegget som ble tatt opp er kjørt til løsmassedeponi og således ikke tilgjengelig for reetablering. Dersom man skulle reetablere dekke i ny stein vil dette fremstå med helt annen farge og patina, Således vil det reetablerte dekket skille seg betraktelig fra både det eksisterende dekket og asfaltdekkene i veiarealene. Løsningen frarådes da man ikke vil kunne hevde å oppnå mål om reetablere eksisterende dekke, og man vil lage en overflatebelegning som ikke bidrar til å fremme en helhet.

Grusdekke: Tilbakeføring av plassen med dekke av singel eller grus har sin hovedutfordring med hensyn på Universell Utforming. Den type singel, som det vil være naturlig å anta at har vært benyttet i denne type anlegg historisk (med fraksjon 8-11mm), kan ikke anbefales som plassdekke, da denne type singel er svært dårlig egnet. Løs singel er uegnet for bevegelse med rullestol, rullator eller for beboere som er dårlige til beins. Det henvises i denne sammenheng spesielt til reguleringsbestemmelsene om at prosjektet skal være for beboere med alder fra 55 år og oppover.

Videre er grus dårlig egnet i områder som ligger med med fall, slik deler av forplassen gjør. Avrenning av grus til asfalterte arealer skaper problemer for både fremkommelighet og det medfører unødige vedlikeholdsoppgaver.

Vegikoldekke: I sitt brev henviser myndighetene til dekke som er benyttet på slottsplassen. Dette asfaltdekket består av x antall lag asfalt og et lag singel som er valset ned i bitumen i toppen av dekket. Dekketypen er utviklet for å få til et dekke som har jevn og sklisikker overflate med et naturligt utseende.

Erfaringer viser imidlertid at ordinært vedlikehold som, snørydding, feiing og spyling river løs singelen i toppen av dekket. Resultatet etter få år blir således et asfaltdekke med ordinær farge, men med ujevn overflate. Dette er også resultatet på Slottsplassen.

Løsning med denne type dekke kan ikke anbefales.

Konklusjon

Vi vurderer det dithen at fordelene ved å gi dispensasjon, er at dekket som er opparbeidet fremstår som en del av helheten i området, er hensiktsmessig ift universell utforming og ikke forringer inntrykket. Ulempen med løsningen er at dekket endres fra belegningsstein som ble lagt på 70/80tallet. Vi mener at bestemmelsen som skal ivareta helhetlige løsninger oppfylles.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og vi konkluderer med at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. I tillegg mener vi å ha redegjort tilstrekkelig i forhold til at den omsøkte dispensasjonen heller ikke medfører noen særlige eller negative konsekvenser for omgivelsene sammenlignet med bestemmelse i reguleringsplanen det søkes om dispensasjon fra.

Vi vurderer at naboers interesser berøres i liten grad av denne dispensasjonssøknad. Vi ber om at dispensasjon fra §9.6 unntas plikt om nabovarsling, jmf. PBL §21-3.

Med vennlig hilsen

LINK arkitektur AS



Ivar Nielsen

Landskapsingeniør / Nestleder Link Landskap