



HRTB AS
v/Harald Lone
St Olavsgate 28

0166 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
15/155523 - 19/88275/TRAP 09.05.2019

Adresse - Tiltak: Munthes plass 44 og 46 - hovedbygning - ombygging til leiligheter
Gnr/Bnr: 41/1017
Tiltakshaver: Lagåsen Bolig AS
Ansvarlig søker: HRTB AS

AVSLAG DISPENSASJON

Søknad om dispensasjon fra § 9.6 i bestemmelsene til reguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 16 D – Lagåsen, PlanID 2014019, avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

I forbindelse med tiltak knyttet til ombygging av eksisterende bygningsmasse i felt B fra kontor til leiligheter ble eksisterende belegningsstein på plassen foran hovedbygningen fjernet, og plassen asfaltert. Kulturvernmyndighetene påpekte at dette forholdet er i strid med reguleringsbestemmelsenes § 9.6 som sier at eksisterende utomhus-/hageanlegg som veier, terrasseringer, trappe, murer mm. skal bevares eller tilbakeføres.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 9.6 etterskuddsvis, for å kunne beholde asfaltdekke på plassen foran hovedbygningen. Søker skriver (utdrag fra dispensasjonssøknaden): *“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.”

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Søker har i forbindelse med foreliggende søknad vurdert tre alternativer: reetablering av betongstein, grusdekke og stabilisert grus (som på slottsplassen). Det vises til at den fjernede belegningssteinen er kjørt til deponi, og at ny betongstein ikke vil ha samme farge som den tidligere, dermed blir uttrykket annerledes enn før, og det vil også skille seg ut fra asfaltdekket på tilliggende veiarealer. Grus/singel vurderes av søker som lite egnet med hensyn til universell utforming og problem med avrenning av grus til asfalterte arealer (problemer for fremkommelighet og det medfører unødige vedlikeholdsoppgaver). Når det gjelder dekket som er brukt på slottsplassen (stabilisert grus), anfører søker at ordinært vedlikehold som, snørydding, feiing og spyling river løs singelen i toppen av dekket, slik at dekket etter hvert vil fremstå som et ordinært asfaltdekke med ujevn overflate.

Søker 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 70/80-tallet. Søker mener at bestemmelsen som skal ivareta helhetlige løsninger oppfylles. Avslutningsvis anfører søker at vilkårene i pbl § 19-2 for å dispensere er oppfylt.

Plangrunnlag

Tiltaket ligger innenfor felt B regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for *Fridtjof Nansens vei 16D – Lagåsen*, PlanID 2014019, i kraft 17.06.2015. Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø. Hensikt med planen er bevaring av eksisterende kulturminner, landskap, hageanlegg og vegetasjon og sammenhengen i kulturmiljøet, samt å sikre gjennomgående gangvei og tursti for allmennhetens bruk, jf. reguleringsbestemmelsenes § 1.1.

Reguleringsbestemmelsenes § 9.6 sier:

«Eksisterende utomhus/hageanlegg som veier, terrasseringer, trapper, murer mm skal bevares eller tilbakeføres. Utbedring skal skje med tradisjonelle teknikker.»

Tiltak innenfor hensynssonen bevaring kulturmiljø skal forelegges kulturminneforvaltningen før vedtak fattes, jf. reguleringsbestemmelsenes § 9.9.

Uttalelser

Akershus fylkeskommune har avgitt uttalelse den 3.4.2019.

Fylkeskommunen mener at det ikke er tilrådelig å tilbakeføre til betongstein, da dette er en løsning som fylkeskommunen i utgangspunktet ikke hadde anbefalt i et historisk miljø. Fylkeskommunen mener at stabilisert grus er en løsning som i størst grad tilfredsstiller kravet til en «tilbakeføring», da resultatet vil fremstå i tråd med det historiske uttrykket, og samtidig være bedre egnet i forhold til universell utforming og avrenningsproblematikk. Fylkeskommunen anbefaler at løsningen med stabilisert grus utredes nærmere, der eventuelle vedlikeholdsproblemer dokumenteres bedre, før vedtak i saken fattes. Fylkeskommunen overlater til kommunen å gjøre den endelige vurdering av dispensasjonssøknaden, i samarbeid med kommunens kulturvernkontor.

Kulturvernkontoret i Bærum kommune viser til sin tidligere uttalelse dat. 12.12.2018, samt uttalelse fra Akershus fylkeskommune dat. 14.1.2019, samt søkers begrunnelse og anmoder at den asfalterte gårdsplassen tilbakeføres med belegningsstein, selv om fargenyansene skulle bli noe avvikende.

Begge uttalelsene vedlegges.

Nabovarsling/merknader

Søker mener at naboers interesser berøres i liten grad av foreliggende dispensasjonssøknad og ber om at dispensasjon fra § 9.6 unntas plikt om nabovarsling. Bygningssjefen slutter seg til denne vurderingen og unntar søknaden fra nabovarsling, jf. pbl §21-3.

Bygningssjefens vurdering

Endring av dekke på atkomstplassen/gårdsplassen foran hovedbygningen fra belegningsstein til asfalt er i strid med reguleringsbestemmelsenes § 9.6 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak reguleringsbestemmelsenes § 9.6 er bl.a. å sikre bevaring av eksisterende kulturminner og hageanlegg samt sammenhengen i kulturmiljøet innen planområdet, enten ved å opprettholde utførelsen på reguleringstidspunktet eller ved å tilbakeføre til den opprinnelige utførelsen.

Men bakgrunn i uttalelsene fra kulturvernmyndighetene finner bygningssjefen at asfaltering av atkomstplassen foran hovedbygningen, og evt. også veien mellom portnerboligen og atkomstplassen ved hovedbygningen, vil i vesentlig grad forringe kulturmiljøet som hovedbygningen og portnerboligen inngår i. Hensynene bak den aktuelle bestemmelsen blir, etter bygningssjefens vurdering, vesentlig tilsidesatt dersom omsøkt dispensasjon innvilges. Vilkår for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Bygningssjefen har forståelse for søkers argumenter når det gjelder utfordringer knyttet til grusdekke mht. bruk og vedlikehold. I samråd med kommunens kulturvernkontor vurderer bygningssjefen at dekke med belegningsstein må reetableres, dersom dekke med stabilisert grus (som dekke på Slottsplassen) eller løs grus ikke er mulig. Dekke med belegningsstein oppfyller kravene til universell utforming og kravene i reguleringsplanen mht. å opprettholde utførelse på reguleringstidspunktet.

VARSEL OM PÅLEGG OG VEDTAK OM TVANGSMULKT

I henhold til plan- og bygningslovens § 32-2 varsles det om at pålegg om retting: fjerning av asfalt og reetablering av belegningssteindekke på atkomstplassen foran hovedbygningen, i medhold av plan- og bygningslovens § 32-3 vil bli vurdert dersom de ulovlige forhold ikke er rettet innen **01.07.2019**.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten nytt varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 32-5. Tvangsmulkten vil løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Det gis anledning til uttalelse innen 3 uker.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale myndigheter, jf. pbl § 19-1.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehandlingstid [uker]
06.04.2019			09.05.19	9,0

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 9 300,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter §§ 1, 23 og 25 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

ArkivsakID: 15/155523

LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Uttalelse til dispensasjonssøknad fra Akershus fylkeskommune	4413908
Uttalelse NAID-kulturvern - Munthes plass 44 og 46 - hovedbygning - ombygging til leiligheter	4385691

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Fylkesmannen.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Fylkesmannen.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Fylkesmannen i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Fylkesmannen.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen for endelig behandling.
- Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Fylkesmannen.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika