

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Oslo, 08.07.2021

Vedlegg F1/B1

Bærum kommune,
Byggesak
Postboks 700
1304 Sandvika

Tiltakshaver:
Ankerveien 204 AS
Att, Johannes Thorsnes
johannes@urbaniaeiendom.no

Søknad om tillatelse til tiltak, rammesøknad – bruksendring med tilhørende fasadeendring – søknad om dispensasjon. Ankerveien 204 B, 1359 Eiksmarka, gnr 31/bnr 18.

Vedlagt følger søknad om rammesøknad for bruksendring av eksisterende næringsbygg fra lager/låve til treningslokale, padeltennis anlegg.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert som næringsvirksomhet med underformål Kommunedelplan for Lysaker og Sørkedalsvassdraget, vedtatt 18.06.2014 og Reguleringsplan 1969190-Fossum, vedtatt 15.09.1980.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan 1969190-Fossum underformål – industri.

Eiendommen/Tiltaket

Tiltaket omfatter en bruksendring med tilhørende fasadeendring fra lager/låve til padeltennis anlegg, 3 baner. Tiltaket er i tråd med eiendommens hovedformål, næringsvirksomhet.

Bygningen var opprinnelig en gammel «låve-bygning»/lager, bygget i forbindelse med sagbruk langs elven på slutten av 1800-tallet. Virksomheten ble senere flyttet, «låven» brant ned på 70-tallet og ført opp igjen. «Låven» er registrert som kulturminneverdi i at det er spor av sagbruk/tidligere virksomhet. Den har imidlertid ingen arkitektonisk verdi og lav bruksverdi grunnet utett struktur. Bygningsmassen har et stort etterslep av vedlikehold. Panelet må skiftes og bygget trenger ny fundamentering ettersom bygget kun står på asfalt og vannet renner inn. Ny hovedstruktur vil gi et robust bygg for fremtiden, uten vann og fuktskader. Samtidig som byggets ytre i fasader, volum og materialbruk videreføres. Bygget er fleksibelt og kan enkelt brukes i tråd med kommunedelplanens hovedformål – næringsvirksomhet.

Arkitektene har bevart byggets autentiske uttrykk som den gamle «låven». Ved å reetablere volumet, men gi det økt bruks- og arkitektonisk verdi, vil det fortsatt fremstå

som et kulturminne i spor av at det var lager knyttet til sagbruket på 1800-tallet. Ny virksomhet/bruk vil åpne opp området og være et positivt tilskudd til både nærområdet, og til Oslo/Bærum som helhet.

Bygget vil bestå av tre padelbaner, pauserom/lager, garderober, tekniskrom og mesanin. Se vedlagte tegninger, A20-1 Plan 1. etasje og A20-2 Plan mesanin.

Beskrivelse om sporten og bruken

Padel eller padeltennis har sin opprinnelse fra Mexico sent på 1960 tallet og er trolig den raskest voksende sporten i verden. Padel en kombinasjon av tennis og squash som kan spilles både inne og ute.

Det er planlagt 3 padelbaner i eksisterende bygg. Lokalet er planlagt som et ubemannet padelsenter, uten faste arbeidsplasser. Det vil sporadisk være personale innom lokalet for vedlikehold og rengjøring m.m. Det er derfor ikke søkt arbeidstilsynet om samtykke.

Padelanlegget skal være selvbetjent med mulighet til å forhåndsbooke baner. Booking vil foregå via en App, Matchi eller lignende. Ved booking får man tildelt en dørkode og lyset tennes så snart timen begynner.

Padel spilles som regel i double format. I dette tilfellet vil det si fire personer på en lukket bane i kombinasjon av glass og stålgitter. Inngang/utgang til banene er ved nettstolpene (ingen dør). Her kan alle fire spillerne entre banen samtidig. Banen tilsvarer ca. en tredjedel av størrelsen av en tradisjonell tennisbane, det vil si 10x20 meter.

Poengene telles på samme måte som i tennis og ballene som benyttes tilsvarer tennisballer. Veggene rundt padelbanen benyttes i ballvekslingene og drar noe kjennskap til Squash. Racketer er mindre enn i tennis og uten strenger.

Padel-tennisbanen vil bli et positivt tilskudd til nærområdet for både barn og voksne, på begge sider av kommunegrensen.

Arealoppsett/nøkkeltall

BTA

1. etasje: 880,0 m²

Mesanin: 111,9 m²

sum: 991,9 m²

BRA:

1. etasje: 855,4 m²

Mesanin: 103,9 m²

sum: 959,3 m²

u-grad:

Brutto grunnareal: 5 903,1 m²

Bruttoareal: 991,9 m²

u-grad: 16,8%

Parkering:

Norm næring ihht KAD: 1,5 / 100 kvm

Minimum: 14 stk

Prosjektert:

31 stk

Se tegning A10-2 Utomhusplan, A60-01 Diagram regulering, A60-02 Diagram U-grad.

Parkering

Det avsettes plass til 31 parkeringsplasser og 17 sykkelplasser. Se A10-2 Utomhusplan. Avkjørselssituasjonen endres ikke fra nåværende situasjon.

Naboer

Naboer ble varslet 18.06.21. Vi har ikke mottatt noen nabokommentarer vedrørende varslet tiltak.

Søknad om dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan 1969190-Fossum underformål – lager/industri.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke 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.

Formålet bak bestemmelsen

Eiendommen er regulert med underformål industri i den gamle reguleringsplanen vedtatt 1980, men med hovedformål næringsvirksomhet, i kommunedelplanen av 2014. Eftersom bygningens bruk etter bruksendringen fremdeles vil ligge innunder kommunedelplanens hovedformål, blir ikke formålet bak planen vesentlig tilsidesatt. Videre følger det av alminnelige rettslige tolkningsprinsipper, at det er den sist vedtatte planen som er gjeldende, dersom annet ikke fremkommer av reguleringen. Videre vil det også spille inn på vurderingen hvor gammel en plan er og om dens formål og bestemmelser fremdeles er like aktuelle på nåværende tidspunkt. Den gamle planen har ikke like stor vekt i dag, da det er kommet en ny delplan som regulerer området og ettersom eiendommen ikke har blitt anvendt til industriformål, men lagervirksomhet de siste 10-årene.

Etter en samlet vurdering finner vi at lovens første vilkår er oppfylt.

Interesseavveining

Det er klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjonen, kontra ulemper for dette tiltaket. Eiendommen vil igjen bli tatt i bruk og restaurert for nå- og fremtiden. Dette er i seg selv et tungtveiende argument for å innvilge dispensasjonen. Det er generelt viktig at bygninger ikke står til forfall, både av miljømessige hensyn, men også av hensyn til for området og kulturhistorien rundt elven. Efterslepet på vedlikeholdet av bygningsmassen er stort, fundamentet er dårlig og vannet renner rett igjennom fundamentet, ettersom det kun er asfaltert underlag. Uavhengig av bruken av bygningsmassen må det foretas store utbedringer av fundamentet, panelet og dører må skiftes. Dette er helt vesentlige elementer, og klare fordeler ved en innvilget dispensasjon, da ny hovedstruktur vil gi et robust bygg for fremtiden, samtidig som byggets ytre i fasader, volum og materialbruk videreføres som opprettholder kulturminnet som bygget representerer.

Videre vil tiltaket utgjøre en stor fordel og være til glede for aktive barn, unge og voksne fra nærområdet, Bærum og Oslo. Mye tyder på at barn og voksne i dag pådrar seg flere livssykdommer, og generelt har en mye mer stillesittende hverdag enn tidligere. Nærhet til morsomme fritidsaktiviteter må derfor anses som et tungtveiende samfunnsmessig argument ved en innvilget dispensasjon. Padeltennis har blitt en enormt populær sport, og det er stor etterspørsel på ledig spilletid i Bærum og Oslo. Det å kunne gi nærområdet

en ny sportsarena tilknyttet turstiene langs Sørkedalselven, vil utgjøre en viktig samfunnsmessig fordel.

Padelbanene er dynamiske ved at nett og glassvegger med enkelthet kan nedmonteres, dersom bruken og populariteten avtar over tid. Bygningsmassens konstruksjon er også dynamisk, og kan med enkle midler tilpasses ulike bruksområder, uten at det vil gå på bekostning med byggets status som kulturminne.

Utover at det alltid vil være en ulempe å dispensere fra en plan, kan vi ikke se at det foreligger vesentlige ulemper ved omsøkt tiltak.

Konklusjon

På bakgrunn av det overnevnte, vurderer vi at det klart foreligger flere fordeler enn ulemper ved en innvilget dispensasjon og at formålet ikke er i strid med hovedformålet på eiendommen.

Med utgangspunkt i at Plan- og bygningsloven skal forvaltes som en «Ja-lov», og at prosjektet i Ankerveien 204 B vil være et positivt tilskudd for bygget i seg selv, for sine omgivelser og for barn og voksne i kommunen, håper vi på innvilget dispensasjon.

Søknaden omfatter følgende vedlegg:

C1	Søknad om tillatelse av tiltak, rammesøknad
C2	Opplysninger gitt i nabovarsel kvittering for nabovarsel
A10-1	Situasjonskart
A10-2	Utomhusplan
A20-1	Plan 1. etasje
A20-2	Plan mesanin
A30-1	Snitt Ny låve
A40-3	Fasade Nord og Vest Ny
A40-4	Fasade Sør og Øst – Ny
A60-01	Diagram regulering
A60-02	Diagram U-grad
Eksisterende situasjon	
A40-1	Fasade Nord og Vest eks.
A40-2	Fasade Sør og Øst eks.
E1	Bilder eksisterende sit.
F1/B1	Følg brev, med søk om dispensasjon
G1 versj.1	Gjennomføringsplan
G2	Erklæring om ansvarsrett, R21 Arkitektur AS

Vi håper på rask og positiv saksbehandling. Ta gjerne kontakt dersom det skulle være noen spørsmål.

Med vennlig hilsen
BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Ella Marie Wallerby
Ella Marie Wallerby
Juridisk rådgiver/Ansvarlig

søker Kopi: Tiltakshaver
Aktører