Vardehaugen

Vardehaugen AS
Ansgar Sørlies vei 30
0576 OSLO

3/3 2020

Vedlegg F

Søknad om dispensasjon

Herved ettersendes en dispensasjon fra § 1.1 i forbindelse med pågående rammesøknad for nytt tiltak på 89/44 (Hosen Øvre / Stokkøya). Paragrafen lyder som følger:

§ 1.1 *«Byggerne skal ha saltak (...). Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader».*

Hensikten bak bestemmelsens er å legge til rette for et helhetlig bygningsmiljø i åssidene over Hosensanda. Formålet med kravet om saltak er at denne bygningsformen står i en harmonisk dialog med landskapet når bygget står parallelt med kotene

Begrunnelse

Vi søker om dispensasjon fra overnevnte bestemmelsen da enkelte elementer / deler av bygget har flatt tak. Vi vil imidlertid påpeke at tiltaket likevel oppleves klart og tydelig som et saltakshus, med en takvinkel som er innenfor rammene i bestemmelsene.

Årsaken til at tiltaket har flate partier, er for å hindre at takflatene (saltaket) ble for høyt. Om skråtaket hadde startet i byggets yttervegger, ville mønehøyden økt betraktelig. Det flate partiet i forkant av bygget bidrar slik til et mer lavmælt og forsiktig uttrykk, samtidig som opplevelsen av bygget som et saltakshus blir ivaretatt.

Denne forklaringen underbygges ytterligere av at tiltaket og terrengarbeidet er særdeles nøye planlagt og tilpasset det bratte landskapet i åssiden: Snitt og planløsning er skreddersydd terrengets helling, med en nivåforskjell mellom stue og bakenforliggende soveromsfløy for best mulig tilpasning til landskapsprofilen. Tomta er målt opp av landmåler med 20cm-koter og bygd opp i 3D for mest mulig skånsom og presis plassering av tiltaket.

Det foreligger ingen innsigelser fra naboer på tiltaket, etter utsendt nabovarsel.

Konklusjon

Hensikten bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt da formålene er ivaretatt:

A) Til tross for at tiltaket har bygningselementer med flate partier, fremstår bygget som et saltakshus som slik sett harmonerer med bygningsmiljøet i åssiden.
B) Byggets form (saltak som ligger parallelt med kotene i åssiden) bidrar til en harmonisk dialog med landskapet.

Fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene da det det flate partiet i forkant av saltaket bidrar til å senke høyden på mønet og slik gjøre takflatene mindre dominerende sett fra Hosensanda. Uten denne dispensasjonen vil altså tiltaket bli mer synlig og dominerende i landskapet. Det ville vært en stor ulempe.

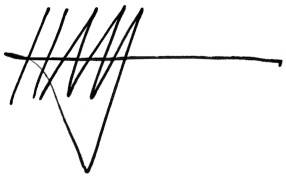
Utover dette vurderer vi det slik at den ettersendte dispensasjonen ikke utløser krav til nye nabovarsler. Dette da det ikke foreligger merknader fra tilstøtende naboer.

Vi ønsker å tilføre at vi er av den oppfatning at det ikke er nødvendig med en dispensasjon i dette tilfellet, all den tid det er faglig dekning for at tiltaket oppleves som et saltakshus. Søknaden er imidlertid sendt etter anmodning fra saksbehandler.

Ved spørsmål eller behov for ytterligere redegjørelser, ta gjerne direkte kontakt.

Med hilsen

Oslo, 3/3 2020



Mvh
Håkon Matre Aasarød
Partner / Arkitekt MNAL
Vardehaugen AS