



Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12

0157 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

09/47747-10/45030/LNJOH

Dato:

06.04.2010

Underretning om vedtak - rammetillatelse - tomannsbolig (C + D) - Høvikveien 39

Vedlagt følger bygningssjefens vedtak.

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre av dato 04.10.1995, og fra det faste utvalg for plansaker til Rådmannen i vedtak av 12.12.1995.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på arkivsakID som står i vedtaket.

For bygningssjefen

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

Kopi m/giroblankett ettersendes:

Nord West as
Postboks A Bygdøy
0211 OSLO

Kopi vedlagt orientering om klagerett:

Glenn og Ellen Steinbø
Høvikveien 35
1356 Bekkestua

Vidar og Anette Berg-Ingebrigtsen
Høvikveien 37
1356 Bekkestua

Finn Ove Hylén
Kleivveien 74
1356 Bekkestua

Bente Engh og Harald Rosendahl
Kleivveien 76
1356 Bekkestua

Ellen og Morten Sørum
Gjønnesveien 19 B
1356 Bekkestua


Lars Hestad Johansen
saksbehandler

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert januar 2008

Behandlende etat

Byggesøknader behandles av tjenestested Byggesak.

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Hafslund Nett, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune, Vann og avløp, Plan.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før tjenestested Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyrer

Rør og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før søknad om sanitærabonnement er sendt inn til VA, drift og er godkjent. Tillatelse til å legge ledning over annen manns grunn må søker selv innhente. Ansvarlig søker må i samråd med tiltakshaver anmelde den gunstigste fremføring av ledningene. Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet. Årsgebyrene endres ved tilbygg/påbygg også for arealøkinger under 100m² fra det tidspunkt arealet tas i bruk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra til tjenestested Vann og avløp - drift dersom økt gebyr skal unngås. Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prislister kan fås ved henvendelse til tjenestested Vann og avløp, drift. Forskriften ligger også på www.lovdata.no.

Renovasjon

Det må avsettes plass for ett søppelstativ pr. husstand, eventuelt større enhet hvis det er flere leiligheter. Avstand til kjørbare vei skal ikke overstige 10 m.

Strømløse

Gjeldende "standard vilkår for tilknytning" av 01.01.00 fås ved henvendelse til Hafslund Nett AS Kundesenteret, eller på www.hafslund.no. Fra nevnte vilkår presiseres:

Netteier (Hafslund Nett AS) avgjør stikkledningens fremføring, plassering, art og dimensjon. Netteier har rett til å legge lavspent luftledning eller jordkabel over anleggseiers/brukers grunn frem til andre brukere og skal ha uhindret adgang til eiendommen for vedlikehold av nettet.

Grunneier/fester plikter å underrette netteier i god tid på forhånd ved ethvert terrengarbeid, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller ha betydning for netteiers fordelingsanlegg. Grunnerverv til høyspenningsnett og nettstasjoner skjer etter egen kontrakt eller ved ekspropriasjon. Ved tilknytning av større anlegg har netteier rett til å kreve avstått rom for nettstasjon. Slikt rom skal på forhånd være godkjent av netteier. Netteier yter refusjon etter fastsatte satser. Elektriske installasjoner må ikke påbegynnes før anmeldelse fra autorisert installatør er godkjent av Hafslund Nett AS. Av sikkerhetsgrunner skal det legges jordelektrode under grunnmur. Informasjon om hvordan dette skal utføres får du ved henvendelse til Hafslund Nett AS.

Fjernvarme

Fortum Fjernvarme AS har konsesjon for fjernvarme i områdene Sandvika, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning.

Kabel-TV

Tilknytning skjer ved henvendelse til Canal Digital. En gjør oppmerksom på at det er satt krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv nett.

Andre særannmeldelser

Installasjon av oljefyrt varmeanlegg og tilknyttet tank skal anmeldes til brannvesenet. Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune, Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad eller melding, men må kontrolleres av kvalifisert kontrollør når det er ferdig (Feiervesenet, Brannvesenet eller annet godkjent foretak).

Husbrannslange

Brannvesenet Asker og Bærum anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Nyttige adresser:

Byggesak (Kommunegården, 3. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504463/67504321 Telefax: 67504315/67504341

Vann og avløp, Drift (Kommunegården, 2. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504372 Telefax: 67504241
Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060 / 95106060

Vei og trafikk (Kommunegården, 2. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504372 Telefax: 67504241

Hafslund Nett AS
0247 OSLO
Tlf: 22435000 Telefax: 22435169 Internett: www.hafslund.no

Fortum Fjernvarme A/S
Brynsveien 2, 1338 Sandvika
Tlf: 67804960/92697091(vakt) Telefax: 67804979 Internett: www.barum-fjernvarme.no

Asker og Bærum Brannvesen
Gl. Ringeriksvei 42, 1357 Bekkestua
Tlf: 66764200 Telefax: 66764201 Internett: www.abbv.no

Statens vegvesen, Region øst
Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Tlf: 81522000 Telefax: 23054001 Internett: www.vegvesen.no
Besøksadresse: Statens vegvesen Distrikt Stor-Oslo, Østensjøveien 34, Oslo

Canal Digital Kabel TV AS
Postboks 167, Sentrum 3701 Skien
Tlf: 06090 Telefax: 81532030 Internett: www.canaldigital.no

Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Fortum Fjernvarme
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf: 09146 Telefax: 80080146 internett: www.geomatikk.no
Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400

Bygningssjefen

**Arkivsak ID: 09/47747****J.post ID: 10/41208**

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	06.04.2010	682/10

Adresse - Tiltak: Høvikveien 39 - tomannsbolig - (C + D)**Gnr/Bnr:** 8/115**Mottatt:** 16.10.2009**Tiltakshaver:** Nord West as**Mangelbrev:** 03.11.2009**Ansvarlig søker:** Arkitekt Nils Haugrud**Komplett:** 18.03.2010

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknad om tomannsbolig (hus C+D) godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonskart og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Høydeplasseringen er fastsatt til kote +44,0 for overkant sokkel.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Uttalelse fra Vann- og avløp Plan må etterkommes, jfr J.postID: 09/161723.
- 2) Uttalelse fra Statens vegvesen må etterkommes, jfr J.postID: 09/160099.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før tinglyst VA-erklæring er innsendt.

Midlertidig brukstillatelse kan ikke gis før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt i sak: 10/5584 (støyskjerm).

ANSVAR OG KONTROLL

Ansvarlig søker godkjennes iht. skjema "søknad om tillatelse til tiltak". Ansvarlige foretak for øvrig godkjennes iht. søknad om ansvarsrett. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om. Godkjent søknadsskjema og godkjente ansvarsretter framgår av vedlagte liste over godkjente dokumenter. Kontrollforetakene er ansvarlig for at kontrollen gjennomføres og dokumenteres.

Ved arbeider som berører utvendige eller innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i "forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett" er oppfylt.

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Søknaden fremsettes på fastsatt skjema.

Ved rive- og rehabiliteringsarbeider over 100 m² og nybygg med bruksareal over 300m² må avfallsplan innleveres. Avfallsplan må også innleveres for konstruksjoner og anlegg hvor totale avfallsmengder overskrider 10 tonn. For rive- og rehabiliteringsarbeider med bruttoareal over 100m² skal det i tillegg utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse. Skjema for avfallsplan m.m. kan tas ut fra kommunens nettsider:

www.baerum.kommune.no/byggesak

Kvittering på at behandlingsgebyr for rammetillatelsen er betalt skal vedlegges igangsettingssøknaden.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om oppføring av en 2-mannsbolig i forbindelse med oppføring av 2 stk. 2 to-mannsboliger, 2 dobbeltgarasjer og støyskjerm på eiendommen.

2-mannsbolig A+B har saksnummer: 09/46376

2-mannsbolig C+D har saksnummer: 09/47747

Garasje A har saksnummer: 09/47811

Garasje B har saksnummer: 09/47776

Støyskjerm har saksnummer: 10/5584

Tiltakene behandles i hver sin sak men det gis en likelydende begrunnelse i sakene for 2-mannsboligene og støyskjermen.

Videre så er det er egen rivesøknad som behandles i sak: 09/47766.

Ansvarlig søker har beregnet grad av utnytting til 19,25 % BYA (bebygd areal). Boligens høyde er beregnet til gjennomsnittlig planert terreng med en møne- og gesimshøyde på hhv 9,0 og 6,54 meter. Eiendommen har et areal på 2363 m².

Når det gjelder omsøkte støyskjerm så vil den ha en lengde mot Høvikveien på ca 18 meter og en høyde på ca 2,5 meter. Videre vil støyskjermen gå parallelt med eiendommen mot syd i en lengde på 22,5 meter. På det meste vil høyden her være 3,5 meter. Støyskjermen vil bli plassert i eiendomsgrensen mot Høvikveien mens den plasseres 4 meter fra eiendomsgrensen mot nabo i syd.

Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel (KP 08) er arealbruken for eiendommen vist som *boligområde – frittliggende småhusbebyggelse*.

Eiendommen omfattes av 2 reguleringsplaner:

- Reguleringsplanen for Ekeberg rjn: 1936-028 hvor eiendommen er regulert til boligformål – frittliggende småhus. Det er ikke utarbeidet bestemmelser til planen. 2244 m² av eiendommen omfattes av denne planen.
- Reguleringsplanen for Ballerud Gård rjn: 1974-001 hvor eiendommen er regulert til boligformål – frittliggende småhus. Det er utarbeidet bestemmelser til planen. 118 m² av eiendommen omfattes av denne planen.

Da planene selv ikke angir noen utnyttelse eller høydebestemmelser så vil det være kommuneplanens § 9.2 om at eiendommens bebygde areal (BYA) ikke må overstige 20,0 %, det må avsettes 200 m² uteareal for hver boenhet og møne- og gesimshøyden må ikke overstige hhv 9 og 8 meter fra gj. snittlig planert terreng, jfr plan- og bygningslovens § 70 nr. 1.

Byggetomta

Eiendommen ligger langs Høvikveien og er støyutsatt. På bakgrunn av dette settes det opp en støyskjerm med en høyde på 2,5 meter.

Uttalelser

Det foreligger uttalelse fra Statens vegvesen da Høvikveien er fylkesvei samt Vann- og avløp Plan.

Statens vegvesen aksepterer utvidet bruk og flytting av adkomst. Videre samtykkes det til oppføring av støyskjerm under forutsetning at den ikke er til hinder for frisiktsonen og plasseres på privat grunn.

Uttalelse fra Vann- og avløp Plan vedlegges. Vann- og avløpsledningene fra boligene vil tilkoples offentlige ledninger på gnr/bnr 12/45 som eies av Bærum kommune.

Nabomerknader

Det er innsendt en fellesmerknad fra Høvikveien 35 og 37 samt Kleivveien 74, 76 og 78. Bemerkningene går hovedsakelig ut på at utbyggingen bør rette seg etter de nye reglene for tomtestørrelser i den nye kommuneplanen slik at det blir en begrenset utbygging, at ansvarlig søkers utregning av BYA stemmer og at naboene får dette oversendt, byggene bør senkes for å unngå å få en for høy oppfylling og for å unngå at naboer får redusert utsyn og sollys. Videre er man bekymret for at egen kjellerinngang vil legge til rette for hybelbeboere.

Bygningssjefens vurdering

I nabobemerkningene blir det rettet spørsmål om ikke de nye foreslåtte reglene i kommuneplanen kommer til anvendelse. Kommuneplanens regler om minste tomtestørrelse gjelder kun i uregulerte områder. Dette området er allerede regulert til boligformål. Men da reguleringsplanen selv ikke angir noen utnyttelse vil kommuneplanens § 9.2 være gjeldende.

Ansvarlig søker har beregnet utnyttelsen til å være 19,25 % BYA. Dette omfatter boligene, 2 dobbeltgarasjer samt 4 biloppstillingsplasser. Utregningen foreligger i redegjørelsen til byggesaken.

Når det gjelder bemerkningen om at byggene bør senkes for å unngå å få redusert utsyn og sollys, så har bygningssjefen bedt søkeren om en redegjørelse for dette. I sin redegjørelse vises det til utførte beregninger av høyder og terrengets utforming samtidig og at det vil

være uheldig å senke byggene som vil medføre større terrenginnngrepet i bakkant. Det vises for øvrig til at planlagt oppfyllingen ikke overstiger 1 meter.

Jfr § 70 nr. 1 i plan- og bygningsloven skal kommunen godkjenne plassering og høyde, blant annet av hensyn til luft, lys og åpenhet mellom bygninger, terreng- og omgivelsestilpasning samt brannvern. Denne bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø. Paragrafen gir ikke kommunen hjemmel for å avslå et prosjekt, kun å bestemme en annen plassering og høyde.

Tomta er lett skrånende ned fra Høvikveien. Huset er plassert nord på tomta for å gi gode utearealer syd. Avstand til nærmeste nabobebyggelse er ca 9 meter, og nærmeste nabogrense ca 4 meter, men økende mot vest da huset er plassert skrått ift grense og nabohus. Gesimshøyde er oppgitt til 9 meter, mønehøyde 6,54 meter. Avstand til den andre tomannsboligen på tomta er 12 meter, noe som skaper et åpent rom som gir mulighet for luft og lys til nabotomtene i nord. Tomta planeres noe rundt huset, men det er relativt små terrengendringer. Plasseringen og høyden anses ikke gi slike omgivelsesulemper at det er hjemmel for å kreve en annen plassering. Bygningssjefen er i utgangspunktet forsiktig med å kreve senking så lenge det ikke fremstår et åpenbart misforhold mellom bygningen og nytt/eksisterende terreng. Spesielt i skrått terreng vil et krav om endring kunne medføre at det må etableres andre konstruksjoner på eiendommen feks i form av murer. Videre vil en senking også påvirke stigningsforholdet på internveier. I dette tilfellet har interveien til bolig C+D allerede en stigning på 1:7. Etter en helhetlig vurdering finner ikke bygningssjefen i dette tilfellet grunn til å kreve noen senking av byggene.

Vedrørende bemerkningen om redusert sol og utsikt så har bygningssjefen stor forståelse for at det ikke er ønskelig å få redusert slike kvaliteter. Slike ulemper vil nok oppleves som større for tilliggende eiendommer/tomter som er små, og som fra før av har begrensede uteromskvaliteter. Kleivveien 76 og 78 har tomtestørrelser på hhv 542 og 472 kvm. I slike tilfeller vil begrensningene ift lys/luft/åpenhet i hovedsak være en egenskap som tilligger de små tomter, noe som kun i begrenset grad kan være førende for eventuelle krav om plassering av bygg på nabotomter. Så lenge det omsøkte tiltaket ikke skaper betydelige ulemper ser man ingen grunn til å nekte tiltaket. Innenfor de lovmessige og reguleringsmessige rammer som gjelder for mulig utbyggingsvolum på hver enkelt tomt, vil man altså dessverre måtte påregne noe tap av sol og utsikt i den fortettingsprosessen som i dag pågår i Bærum. For øvrig kan ikke bygningssjefen se at området preges av noen enhetlig bygningsstruktur som medfører at den valgte utforming fremstår som fremmed i området.

Vedrørende bemerkningene om at kjellernedgang vil kunne legge til rette for hybel så forholder bygningssjefen seg kun til det omsøkte tiltaket som her er vist med en ordinær kjeller. Eventuelle endringer/ombygninger for etablering av selvstendige boenheter i form av hybler/leilighet i kjeller vil være søknadspliktig.

Da bygningssjefen vurderer tiltaket til å være ihht til plan- og bygningsloven med underliggende regelverk innvilges rammetillatelse på vilkår.

Til orientering så foreligger det en sak pr tiltak. Det kreves at det innsendes relevante ansvarsretter vedrørende prosjektering og utførelse på hvert enkelt tiltak.

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr

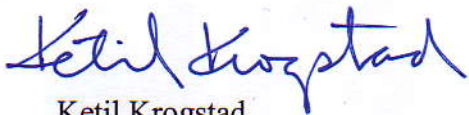
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 43 000,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret beregnes etter § 14 (2-mannsbolig) i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

Det opplyses om at det ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2 M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

Det gjøres oppmerksom på at byggetiltak også kan medføre andre gebyrer, herunder tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv "nyttige opplysninger".

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.



Ketil Krogstad
bygningssjef



Lars Næstad Johansen
saksbehandler

Vedlegg:

Liste over godkjente dokumenter
Orientering om vedtak og vilkår
Ev. relevante uttalelser (vedlegg til følgebrev)

Vedlegg 1 til tillatelsen

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Tittel	Saksdokid
Rammesøknad	773162
Situasjonskart	869346
Planer og snitt	790607
Fasade øst og vest	790605
Fasade nord og syd	790606
Utomhusplan	869345
Ansvarsrett - Nils Haugerud	888254

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen, jf. Forskrift om saksbehandling og kontroll § 15.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke fremgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

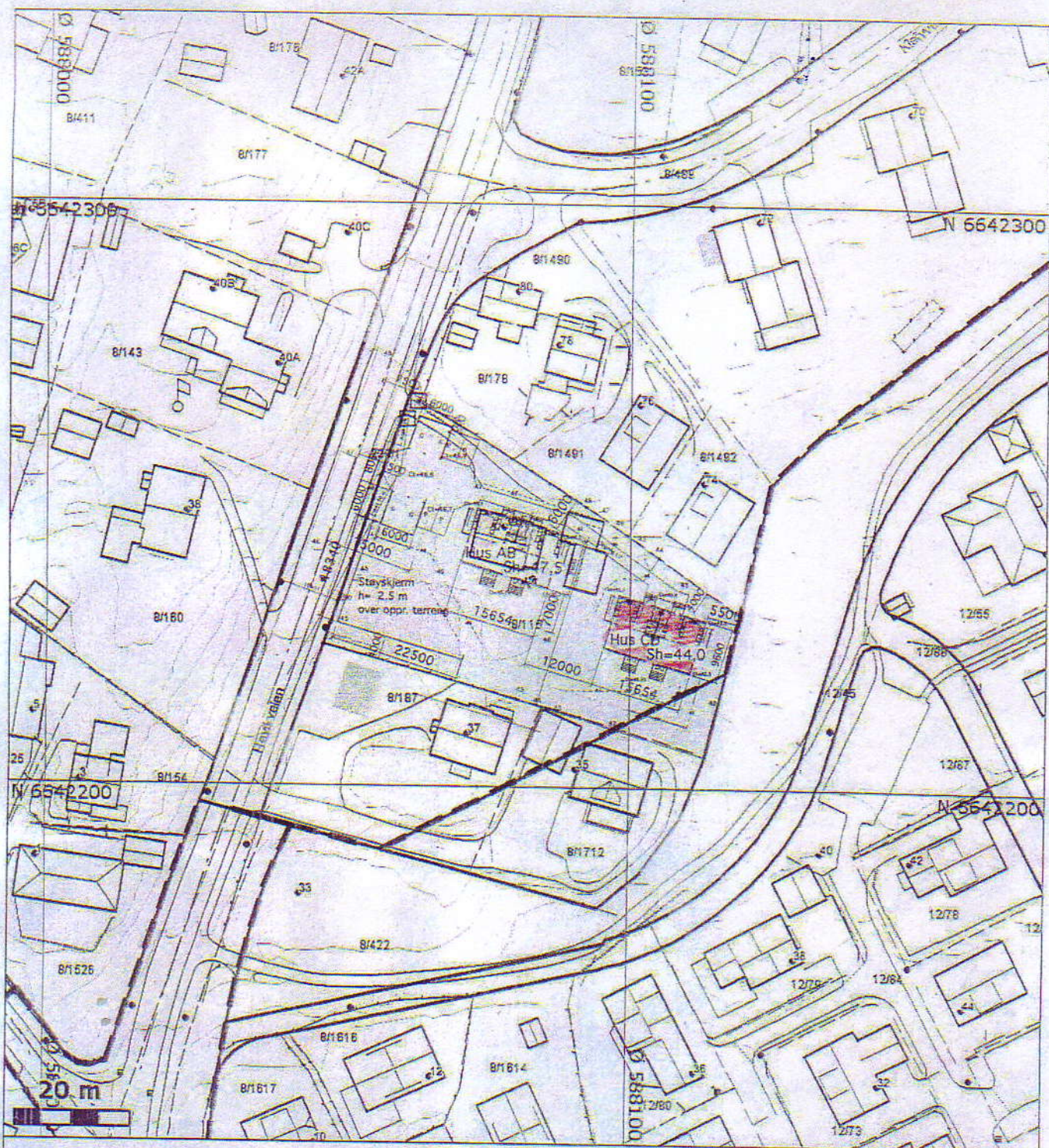
Varighet og gyldighet for øvrig

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun i forhold under plan- og bygningsloven med vedtekt med mindre annet er spesielt angitt i begrunnelsen. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.



SITUASJONSKART

For 8/115

Adresse: HØVIKVEIEN 39

Areal: 2 363 m²

Målestokk: 1:1 000

Dato 13.08.2009

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA



Tegnforklaring plan:

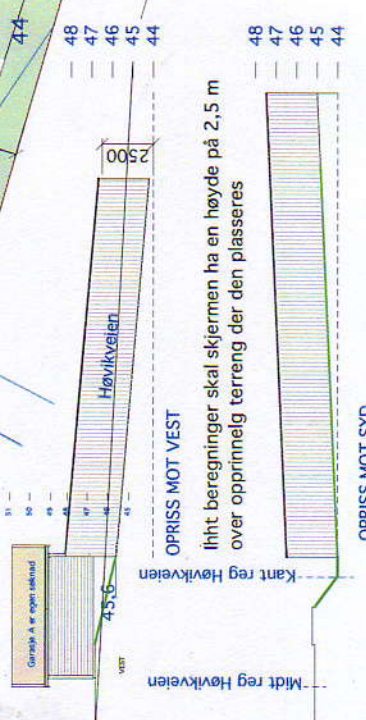
- Følgende reguleringsskilt
- Følgende reguleringsskilt under tildelt
- Følgende tildelt skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt

- Regulert sentrert
- Regulert sentrert under tildelt
- Følgende
- Følgende
- Følgende
- Følgende
- Følgende
- Følgende

Tegnforklaring kart:

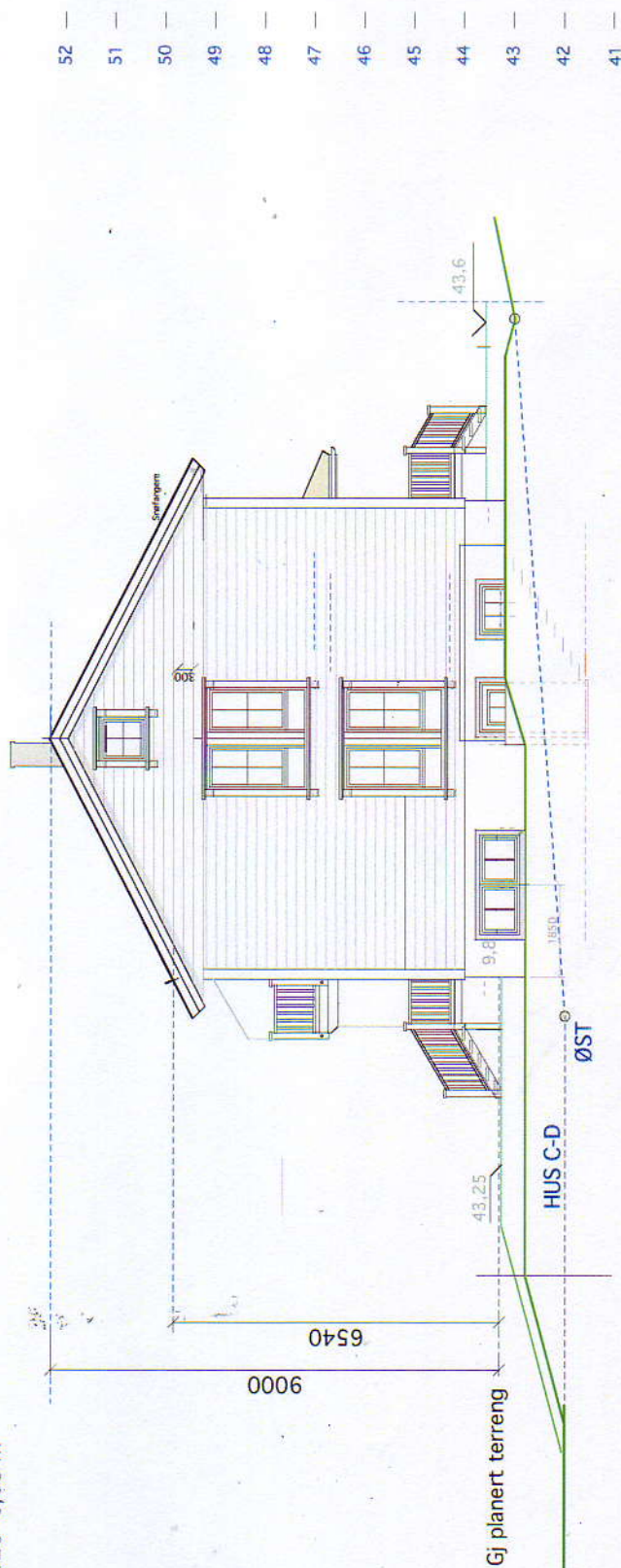
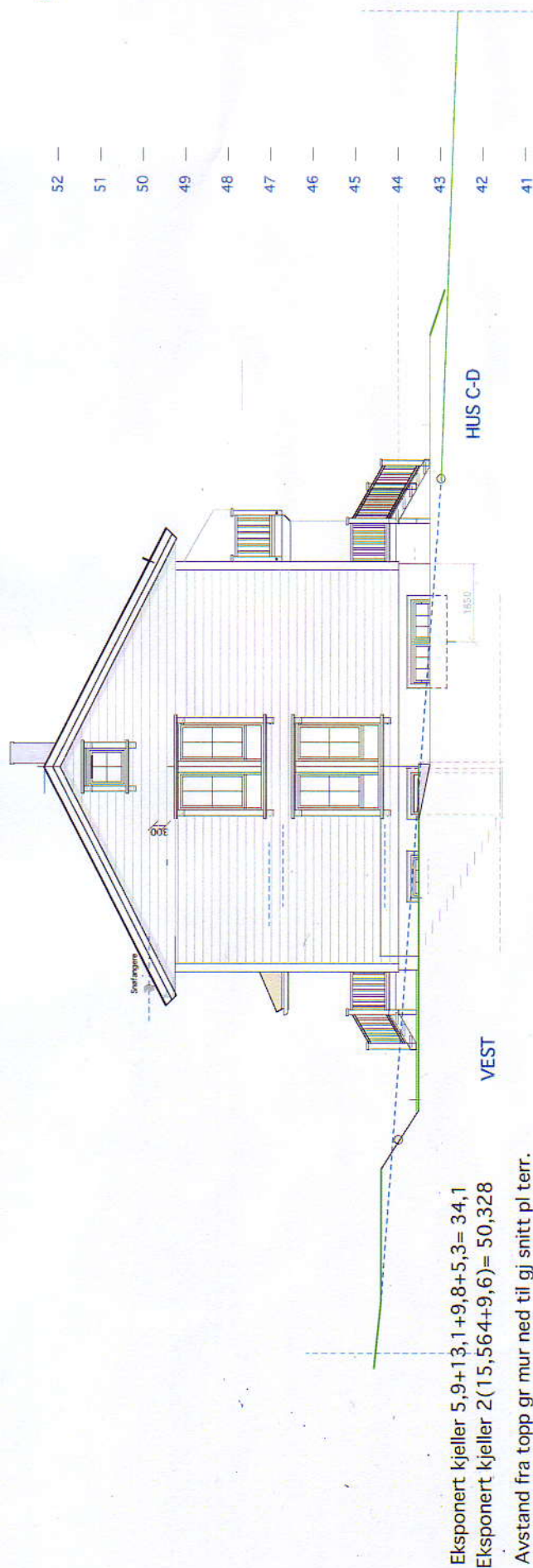
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt
- Følgende skilt





8/115
Høvikveien 39
MAL 1:250
15-09-09

Skjark, Nils Håvard
Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo
Tlf 22424293 Fax 22332026



HUS C-D

8/115 Høvikveien 39

MAL 1:100
01-09-09Sivert, Nils Håvard
Øvre Slottsgate 7, 0157 Oslo
Tlf 2242295 Fax 2232026

E 2-2



HUS C-D

8/115 Høvikveien 39

MAL 1:100
01-09-09
TILTAKSIAVER:
NORD WEST AS
Byggh. Ark. Havnland
Byggh. Ark. Havnland
Tlf 22424293 Fax 22330206