



Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12

0157 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
08/2245/JHAS

Dato:
10.01.2008

Rammetillatelse - Ørneveien 11 - oppføring av tomannsbolig

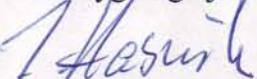
Vedlagt følger bygningsjefens vedtak.

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 nettsider;
www.baerum.kommune.no; Plan-og bygningstjenester, innsyn plan/byggesak. Søk på arkivsakID som står i vedtaket.

For bygningsjefen


Jarand Hasvik
saksbehandler



Arkivsak ID: 07/18606

J.post ID: 08/1778

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	08.01.2008	050/08

Adresse - Tiltak:	Ørneveien 11 - oppføring av tomannsbolig	Mottatt:	07.11.2007
Gnr/Bnr:	19/939	Mangelbrev:	20.11.2007
Tiltakshaver:	SH Bygg AS	Komplett:	26.11.2007
Ansvarlig søker:	Arkitekt Nils Haugrud		

RAMMETILLATELSE

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

Søknad om oppføring av tomannsbolig godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonskart og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter. Høydeplasseringen er fastsatt til kote +79,00 for overkant sokkel.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Merknader fra Vann og avløp plan i notat av 06.12.2007 må etterkommes. Det må redegjøres for hvordan tiltakshaver løser behov for påkobling til kommunalt nett.
- 2) Merknader fra Vann og avløp plan i notat av 11.12.2007 må etterkommes. Det må her redegjøres for hvordan tiltakshaver løser problemet med manglende brannvannsdekning.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkårene 1 og 2 er oppfylt.

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.

Det må foreligge ansvarlig foretak for plasseringen.

Ved rive- og rehabiliteringsarbeider over 100m², nybygg med bruttoareal over 200m² eller når den totale avfallsmengden overskrider 2 tonn, må avfallsplan innleveres. For rive- og rehabiliteringsarbeider med bruttoareal over 100 m² skal det i tillegg utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse.

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

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om oppføring av tomannsbolig samt dobbelgarasje. Den omsøkte tomannsboligen har et bruksareal på 342 m², og et bebygd areal på 134 m². Mønehøyde og gesimshøyde er henholdsvis 9,0 meter og 6,75 meter. Utnyttelsesgraden er beregnet til %BYA=15,9%. Boligdelen er plassert slik at den har avstander til nabogrenser på mer enn 4 meter i alle retninger. Garasjen er plassert med avstand 2,0 meter til regulert vei, 5 meter fra veimidte og 1,0 meter til nærmeste nabogrense.

Plangrunnlag

Eiendommen er regulert ved reguleringsplanen Nadderud, rjnr: 1935-105. Videre reguleres området av bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Denne stiller blant annet krav om maks %BYA=20%. Videre stiller den krav til brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr boenhet.

Byggetomta

Adkomst til tomta er via eksisterende fellesavkjørsel fra kommunal vei. Eiendommen er i dag ikke tilknyttet kommunalt nett for vann og avløp. Tomta er ubebygget og skråner lett mot syd. Tomteareal er på 1167 m². Det følger krav om vannforsyning, herunder brannvannsdekning, av plan- og bygningsloven § 65. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at tillatelsen er gitt med forutsetning om at alle krav i plan- og bygningslovgivningen ivaretas, herunder kravene i TEK kap XI, § 11-2.

Uttalelser

Veg og trafikk godkjenner adkomst via eksisterende fellesavkjørsel.

Vann og avløp – plan uttaler blant annet følgende: *Eiendommen er ikke påkoblet kommunalt nett for vann og avløp. Tilkobling til offentlige vann- og avløpsledninger i Øygardveien mot sydøst eller i Haukeveien mot øst vil være mest naturlig å gjøre. Begge alternativer krever imidlertid at man går gjennom andres eiendommer og tillatelse til dette må innhentes. (se vedlagte notat datert 06.12.2007 for nærmere informasjon).*

Krav til brannvannsdekning er ikke i henhold til gjeldende krav, som er maks 100 meter fra nærmeste brannkum til bolig langs kjørbær vei. Dette kan blant annet løses ved at det etableres en ny brannkum nærmere eiendommen, eller at det etableres boligsprinkling. (se vedlagte notat datert 11.12.2007 for nærmere informasjon).

Nabomerknader

Alle berørte naboer er forskriftsmessig varslet om omsøkte tiltak. Det foreligger ingen nabomerknader.

Bygningssjefens vurdering

Bygningssjefen er av den oppfatning at den omsøkte tomannsboligen har en tilfredsstillende arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med reguleringsbestemmelsene hva angår etasjetall og møne- og gesimshøyde. Utnyttingsgraden er beregnet til 15,9%, dvs godt innenfor vedtatte rammer. På grunn av tomtens beskaffenhet og størrelse er kravene til brukbart uteoppholdsareal godt ivaretatt. Parkering er ivaretatt på egen eiendom ved en dobbeltgarasje samt ekstra biloppstillingsplass for to biler. Det er også snumuligheter på privat grunn. Adkomst til tomte er via eksisterende fellesavkjørsel fra kommunal vei.

Det er fra Vann og avløp plan kommet uttalelser vedrørende tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett, samt manglende brannvannsdekning i forhold til gjeldende krav. Dette er forhold som må løses i forhold til gjeldende krav før det kan gis igangsettings-tillatelse for det omsøkte tiltaket.

Det er ingen naboer som har merknader til det omsøkte tiltaket.

På bakgrunn av en totalvurdering av det omsøkte tiltaket godkjenner bygningssjefen søknaden og innvilger rammetillatelse.

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 39.000,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 14 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

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

Vann- og avløpsavgift

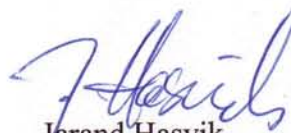
Det skal betales tilknytningsavgift for nybygg uansett størrelse og tilbygg/påbygg over 10 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Avgiften beregnes per m² og forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet. Årsavgiften endres ved endring av avgiftspliktig areal 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 avgift skal unngås.

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



Jarand Hasvik
saksbehandler

Vedlegg:

Liste over godkjente dokumenter
Orientering om vedtak og vilkår
Godkjente dokumenter
Uttalelse fra Vann og avløp – plan (2 notater)

Vedlegg 1 til tillatelsen

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Tittel	Saksdokid
Rammesøknad	366695
Situasjonsplan	366697
Tilleggskart	366700
Planer, snitt, fasader	374916
Ansvarsrett - arkitekt Nils Haugrud	366715