



Arkitekt Nils Haugrud  
Øvre Slottsgate 12

0157 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

06/4837-06/42188/FRA

Dato:

28.09.2006

Adresse - Tiltak: Øvrevollveien 71 - tomannsbolig  
Gnr/Bnr: 36/193  
Tiltakshaver: Real Estate Pluss  
Ansvarlig søker: Arkitekt Nils Haugrud

Mottatt: 20.07.2006  
Tilbakemel.: 29.08.2006  
Komplett: 26.09.2006

---

### RAMMETILLATELSE

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

---

**Søknad om tomannsbolig godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonskart og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter. Høydeplasseringen er fastsatt til kote + 120,4 for overkant sokkel.**

**Tillatelsen gis på følgende vilkår:**

- 1. Eiendommene gnr/bnr 36/193 og 36/201 må sammenføres til én eiendom, jfr. plan- og bygningslovens § 95 nr.5.**
- 2. Huset skal plasseres minst 7,5 m fra regulert veikant.**
- 3. Huset skal plasseres minst 22,75 m fra senterlinje til 300 kV-linje, jfr. uttalelse fra Statnett i mail datert 07.09.2006.**
- 4. Merknader fra Vann og avløp plan i notat datert 31.07.2006 må etterkommes.**
- 5. Vilkår for avkjøringstillatelse i notat datert 28.07.2006 fra Vei og trafikk må etterkommes.**

**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1 og 4 (deler av det Vann og avløp påpeker) er oppfylt.**

**Midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan ikke gis før vilkår nr.1 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

Besøksadresse:  
Kommunegården  
Arnold Haukelandspl. 10  
1304 SANDVIKA

Postadresse:  
1304 Sandvika  
E-post: post@baerum.kommune.no

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

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. Etter endringene i plan- og bygningsloven av 01.07.2003 kan tiltakshaver velge om privat foretak eller kommunen skal være ansvarlig for utstikking/plassering og kontroll av dette. Det er fortsatt mulig å velge Bærum kommune v/tjenestested Eiendomsmåling, som har sentral godkjenning, til oppmålingsteknisk prosjektering/utførelse av alle typer bygg.

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

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

## **BESKRIVELSE OG VURDERING**

### **Søknaden**

Det søkes om en tomannsbolig. Tomannsboligen er i hovedsak plassert på gnr/bnr 36/193, men en liten del ligger på 36/201. Disse to eiendommene skal sammenføres i forbindelse med prosjektet.

Det ble i utgangspunktet søkt om dispensasjon for å kunne plassere huset nærmere vei enn veiloven sier, men søker har endret dette slik at huset nå søkes plassert i lovlig avstand fra vei. Huset plasseres ca. 9,5 m fra eksisterende enebolig og 22,75 m fra kraftledning. På grunn av byggeavstandskrav til kraftledning, så må ny bebyggelse plasseres lenger nord enn det som opprinnelig var forutsatt.

Når det gjelder husets utforming, så viser søker til at omkringliggende bebyggelse er frittliggende boliger som er forskjelligartet mht. størrelse, takformer, takvinduer og takvinkler.

Søker skriver at utnyttelsen er 11% BYA. Søker har ikke spesifisert hva som er brukbart uteoppholdsareal, med redegjør for at nettotomta er 3081 m<sup>2</sup>, vei og parkering beslaglegger 260 m<sup>2</sup>, boligene 280 m<sup>2</sup>, hvilket gjør at gjenstående ubebygde areal er 2541 m<sup>2</sup>. Han sier at minstekravet på  $2 \times 200 + 300 \text{ m}^2 = 700 \text{ m}^2$  dermed er ivaretatt.

Avkjørselen skal forskyves noe lenger mot syd i forhold til dagens situasjon. Det vises til egen søknad for garasje, sak 06/7571.

### **Plangrunnlag/rammeforutsetninger**

Reguleringsplan nr.1940-047 Øvre voll, mellom galoppbanen og Bjerkelundsveien, ikrafttredelse 22.04.1941. Ingen bestemmelser til planen.

Kommuneplanens arealdel (KP), ikrafttredelse 04.06.2003, viser arealbruk frittliggende småhusbebyggelse, kategori 2 (eneboliger og tomannsboliger). KP har bestemmelser om utnyttelse maks 20% BYA (bebygd areal på netto tomt) og krav til brukbart uteoppholdsareal 300 m<sup>2</sup> for enebolig og 200 m<sup>2</sup> pr. boenhet i tomannsbolig.

Byggegrense mot vei er 7,5 m fra regulert veikant, jfr. Veiloven på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen.

Høydebegrensinger framgår av plan-og bygningslovens § 70 nr.1: 8 m til gesims og 9 m til møne, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Parkeringsnorm: Det skal avsettes 2 p-plasser pr.boenhet (hvorav den ene skal kunne bebygges med en garasje) samt snuplass på egen eiendom.

### **Byggetomta**

Består av to eiendommer som skal sammenføres til én. For gnr/bnr 36/193 er 1542 m<sup>2</sup> regulert til byggeområde, for 36/201 er 1551 m<sup>2</sup> regulert til byggeområde; til sammen 3093 m<sup>2</sup> regulert til byggeområde.

Eiendommen har avkjørsel, men den skal forskyves noe mot syd. Det ligger offentlige ledninger i Øvrevollveien som boligen kan tilknyttes. Det går en 300 kV kraftlinje over den sydlige tomte med et klausulert byggeforbundsbelte på 40 m.

### **Uttalelser**

Vei og trafikk: Se vedlagte vilkår for avkjøringstillatelse.

Vann og avløp plan: Se vedlagte notat. De påpeker bl.a. at ledningsplan og evt. tinglyste rettigheter må innsendes før igangsettingstillatelse kan gis.

Statnett: Skriver at på nordsiden av kraftlinjen strekker byggeforbundsbeltet seg 22,75 m vinkelrett ut fra linjens senterlinje.

Hafslund: Skriver at de har høy-og lavspentkabler langs Øvrevollveien som det må tas hensyn til i fbm prosjektet.

### **Nabomerknader**

Fra Rolf Heyerdahl i Øvrevollveien 70: Sier ikke noe konkret til omsøkt prosjekt, men forteller at han og mange med han er opptatt av hvor hurtig utbyggingen av Bærum foregår med negative følger for trafikk, nærmiljø og natur. Noen utbygginger er direkte skjemmende for allerede etablerte omgivelser.

Fra Kjell Borgen, Øvrevollveien 72: Prosjektet vil være sterkt belastende for natur og miljø. Det at gjenboernes eiendommer reduseres i verdi må tillegges mer vekt enn planleggers og den nye eiers interesse. Bebyggelsen på østsiden av Øvrevollveien er oppført i hht. reguleringsplan fra 1940 med skråstilling av husene. Ved bygging i dette fine naturområdet må nybygg innpasses etter planens forutsetninger, tilpasses arkitektonisk, ta hensyn til verdifull vegetasjon.

Fra Liv og Jarl Holst-Jæger: Synes boligen blir veldig høy da den kommer på tomtens høyeste punkt og vil heve seg som et tårn i landskapet som ellers er preget av lav bebyggelse. Deres eiendom ligger mye lavere i terrenget slik at høydeforskjellen blir

veldig stor. De vil få en vegg mot vest som tar fra dem all sol og lys utover ettermiddagen. De mener at nybygget må gjøres lavere og at bomiljøet i området må tas vare på. Fellesmerknad fra flere i området: De slutter seg til merknaden fra Kjell Borgen. Denne høytliggende tomten med sin åpne, frodige flate og sine vakre trær har stor verdi som "grønn lunge" for nabolaget og strøket. Trivselsmessig blir det et stort tap om byggeplanen blir godtatt.

Søkers kommentar til nabomerknadene: Oppfatter at naboene mener at eiedommen med et areal på til sammen 3382 m<sup>2</sup> bør forbli bebygget med en enebolig. Mener det ikke kan foreligge noen begrunnelse for å gjøre eiendommen om til et friområde for nabolaget når tomteutnyttelsen blir så lav som 11 %.

### **Bygningssjefens vurdering**

Tomannsboligen plasseres 7,5 m fra regulert veikant, utnyttelsen er godt innenfor det tillatte, tomten er så stor at man må anse at kravet til brukbart uteoppholdsareal er tilfredsstillt, gesimshøyden er ca. 7 m, mønehøyden i underkant av 9 m. Reguleringsplanen har ingen bestemmelser. Den husplassering som er vist på reguleringsplanen ansees ikke for bindende, og den er uansett fraveket på flere tomter innenfor planområdet. Parkeringsnormen er ivaretatt ved at det er vist tre garasjeplasser og tre biloppstillingsplasser samt snuplass på egen grunn.

Den sydligste tomten er regulert til selvstendig byggetomt. Tomten er hittil ikke bebygget. På grunn av kraftledningen som går over, så kan ikke tomten bebygges i hht. reguleringsplan. Tomten er fortsatt regulert til byggeområde. Byggemønsteret som er illustrert på reguleringsplanen er allerede fraveket flere steder innenfor planområdet – bl.a. hos gjenboere i Øvrevollv.70 og 72 som protesterer. Bygningssjefen kan ikke se at det er hjemmel for å nekte omsøkte plassering.

Bygningssjefen mener huset er tilfredsstillende estetisk sett og således i samsvar med kommunens estetisk retningslinjer, jfr. også plan- og bygningslovens § 74 nr.2 "skjønnhetsparagrafen". Huset vil skille seg noe ut fra de aller nærmeste nabohusene, men området er ikke så ensartet bebygget at det ikke tåler tomannsboligen.

## **GEBYR OG AVGIFTER**

### **Behandlingsgebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 41800,-** 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 igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2 M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

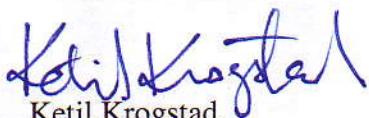
### **Vann- og avløpsavgift**

Det skal betales tilknytningsavgift for nybygg uansett størrelse og tilbygg/påbygg over 10 m<sup>2</sup>, uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Avgiften beregnes per m<sup>2</sup> 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.

Kopi av vedtaket med klageadgang sendes kun til de som er parter i saken (de som har fått nabovarsel og som har kommet med merknad). Øvrige beboere som har skrevet under på fellesmerknad får ikke tilsendt kopi av vedtaket.



Ketil Krogstad  
bygningssjef



Aud Frøystein  
saksbehandler

### **Vedlegg:**

Liste over godkjente dokumenter  
Orientering om vedtak og vilkår  
Orientering om klagerett  
Skriv "nyttige opplysninger"  
Godkjente dokumenter  
Skjema Avfallsplan og Veileder  
Notat fra Vann og avløp plan samt ledningskart  
Notat fra Vei og trafikk  
Uttalelse/mail fra Statnett  
Uttalelse fra Hafslund

### **Kopi m/gioblankett ettersendes:**

Real Estate Pluss  
Stranden 3 A  
0250 OSLO

### **Kopi vedlagt orientering om klagerett:**

Rolf Heyerdahl, Øvrevollveien 70, 1358 Jar  
Kjell Borgen, Sagveien 23 B, 0458 Oslo  
Liv og Jarl Holst-Jæger, Velliveien 24, 1358 Jar  
Leif Henrik Spørck, Øvrevollveien 76, 1358 Jar  
Eyvind Einar Skaga, Havna 17, 1358 Jar

**LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER**

<b>Tittel</b>	<b>Saksdokid</b>
Rammesøknad - Øvrevollveien 71 - tomannsbolig	199899
Revidert sit.plan	214501
Plan og snitt	199903
Fasade øst og vest	199904
Reviderte fasader nord og syd	214502
Ansvarsrett - Arkitekt Nils Haugrud	199922