



RØYKEN KOMMUNE

Plan, bygg og oppmålingsenheten

Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgt. 12

0157 OSLO

Arkivkode
GNRB 12/140

Vår ref.
S.nr: 06/00661 Sbh: PBD
L.nr.: 006265/06

Deres ref.

Dato
10.05.2006

RAMMETILLATELSE

GNR/BNR: 12/140

BYGGEPLASS: Plankedalsveien 1389 Heggedal	SAK NR.: DS 0122/06
ARBEIDETS ART: Nybygg, Enebolig- dispensasjon fra planbestemmelser for gnr. 12 bnr. 140, del av B1 Plankedalen § 2.	
TILTAKSHAVER: Bjørn Olsen	SØKNAD MOTTATT:
ANSVARLIG SØKER: Arkitekt Nils Haugrud	KOMPLETT SØKNAD FORELÅ: 06.03.2006

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING AV SØKNADEN

Det søkes om å få sette opp en enebolig på 108 m², bygget vil bestå av u. etg, 1.etg og loftetg.. Bya vil bli på 17. 6 %. Tillatt BYA er 20 %.

I planbestemmelser for gnr. 12 bnr. 140, del av B1 Plankedalen § 2 heter det bla:

” Bebyggelsen tillates oppført med maks. 2 etasjer på plate på mark, uten innredning av loft”. Husene tillates ikke bygd med kjeller”

Grunnen til at det ikke er tillatt til å ha kjellere i området er at del av området er at det er en bekk i nærrområde som i perioder kan gå over sine bredder.

Omsøkte eiendom ligger på et område som ligger relativt høyt, i tillegg er tomten fylt opp med en steinfylling. Gulv i u.etg. vil bli liggende ca 2 meter over bekk

I møtesak nr. 0018/06 fattet planutvalget følgende vedtak:

”Planutvalget legger ned dele- og byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 for område B1 i reguleringsplan for plankedalen. Administrasjonen gis fullmakt til å gi en mer nøyaktig avgrensning av området som omfattes av dele- og byggeforbudet, men planutvalget må holdes informert dersom det blir større avvik i avgrensningen”

Slik som det fremgår av nevnte vedtak har planutvalget gitt administrasjon fullmakt til å gi en mer nøytral avgrensning av området som omfattes av dele- og byggeforbudet. En er her av den oppfatning at omsøkte tiltak kan fritas fra bygge- og deleforbudet utfra at eiendommen ligger vesentlig høyere en bekken som går i området.. En kan heller ikke se at tiltaket vil gi noen presedens for området utfra at det er få tomter i området som har samme beliggenhet.

Utfra det forestående har her valgt å gi dispensasjon fra § 2 planbestemmelser for gnr. 12 bnr. 140, del av B1 Plankedalen. En er her også av den oppfatning at omsøkte bolig er godt tilpasset og eksisterende bebyggelse.

Omsøkte planer vil bli liggende ca.2 meter fra naboeiendom som søker selv eier. Søker ønsker en grensejustering slik at tiltak vil bli liggende over 4 meter fra nabogrense. Justeringen må være foretatt før brukstillatelse kan gis.

For øvrig hva angår adkomstveien frem til tomten dispenseres det fra full opparbeidelse av Plankedalsveien mot at det tinglyses en såkalt "standard erklæring" for senere deltagelse i veiopparbeidelsen. Tinglysningen må være foretatt før byggingen kan tillates. Erklæring følger vedlagt.

Det forutsettes at ansvarlig rørleggerforetak tar nødvendig kontakt med Kommunalteknikk, og at tilknytning til vann- og avløp er endelig avklart i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelsen.

Det forutsettes at ansvarlig søker/prosjektleder tar kontakt med Energi 1 Follo/Røyken A/S og Kommunalteknikk for avklaring av eventuelle konflikter m.h.t. ledninger og kabler.

Kartlegging av radon i inneluft i et utvalg av eksisterende boliger i kommunen viser at Røyken har et omfattende radonproblem som følge av byggegrunnen. Ved nybygging ber vi tiltakshaver/ansvarlig prosjekterende foretak være spesielt oppmerksom på dette og gjøre nødvendige tiltak i denne sammenheng, jfr. PBL § 68. For øvrig vises til vedlagte generelle orientering om radon.

På bakgrunn av ovenstående samt at tiltaket synes å tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene, finner bygningssjefen å kunne godkjenne søknaden. De øvrige forhold som er anført på saken danner også grunnlag for godkjennelse.

GJELDENE PLANGRUNNLAG

Eiendommen omfattes av planbestemmelser for gnr. 12 bnr. 140, del av B1 Plankedalen
stadfestet 10.11.1998

PROTESTER/BEMERKNINGER

Ingen

TEKNISKE KRAV, ANSVAR OG KONTROLL

Følgende dokumentasjonsgrunnlag tjener som underlag for godkjennelsen:

Søknadsskjema, situasjonskart, plansnitt snitt og fasadetegninger, søknader om ansvarsrett som kun gjelder for de omsøkte godkjenningssområder. All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Avgjørelsesmyndighet i saken er delegert bygningssjefen, som ut fra de grunner som er anført i denne rammetillatelsen fatter følgende vedtak:

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om enebolig, vedlagt situasjonskart, plan-, snitt- og fasadetegninger. Søknad om ansvarsrett for de omsøkte funksjoner godkjennes. Alt stemplet 06.03.2006

I medhold av PBL § 7 gis det dispensasjon fra planbestemmelser for gnr. 12 bnr. 140, del av B1 Plankedalen § 2.

Det gis unntak fra bygge og dele forbudet som ble gitt 21.02.2006 i sak. 0018/06 med den begrunnelse av at omsøkte eiendom anses for ikke å være flomutsatt og vil gi liten presedens for området utfra at det er få tomter i området som har samme beliggenhet.

VILKÅR FOR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Søknaden fremsettes på fastsatt skjema vedlagt følgende dokumentasjon:

- Søknad om ansvarsrett for UTF/KUT -funksjoner.
- Kontrollerklæring fra ansvarlige foretak for KPR -funksjoner.
 - Koordinatorer for tiltakets hushjørner må være innsendt av godkjent foretak.
 - Tinglyst erklæring vedr. bruken av Plankedalsveien

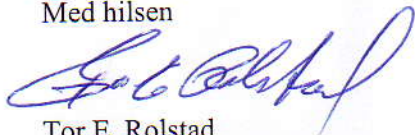
GEBYRER

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes og må være innbetalt til Røyken kommunekasse innen forfall. Gebyrene som legges til grunn for denne saken er i henhold til gebyrregulativ vedtatt av kommunestyret.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, jfr. vedlagte rettledning om klageadgang.

Med hilsen



Tor E. Rolstad
bygningssjef



Per Bekkevold
saksbehandler

Behandlingsgebyr kr. 21.140.-