



Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12

0157 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
09/47547-10/22064/AEI

Dato:
02.02.2010

Underretning om vedtak om rammetillatelse - tomannsbolig C og D - Nadderudveien 18

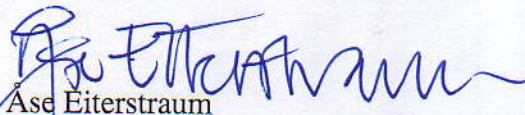
Vedlagt følger bygningsjefens vedtak.

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

For bygningsjefen


Ase Eiterstraum
saksbehandler

Kopi m/gioblankett ettersendes:

Bygge Bo AS
Hemingveien 7 C
0772 OSLO



Arkivsak ID: 09/47547
J.post ID: 10/22012

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	02.02.2010	284/10

Adresse - Tiltak: Nadderudveien 18 - tomannsbolig hus C og D
Gnr/Bnr: 19/264
Tiltakshaver: Bygge Bo AS
Ansvarlig søker: Arkitekt Nils Haugrud

Mottatt: 15.10.09
Mangelbrev: 30.10.09
Komplett: 24.11.09

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 + 78,5 for overkant sokkel.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Bærum kommune må få tinglyst rett til å ha ledning liggende, samt rett til fremtidig drift og vedlikehold.
- 2) Eventuelt nødvendige støyskjermende tiltak må være søkt om og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse, og være oppført før det gis brukstillatelse.
- 3) Avkjørsel må være opparbeidet i samsvar med krav fra Statens Vegvesen før det kan gis brukstillatelse
- 4) Bygningen må flyttes 1 meter lengre fra grense mot syd-øst.
- 5) Det må innsendes ny utomhusplan for godkjenning som følge av de vilkår som skal oppfylles for dette og øvrige tiltak på eiendommen.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1, 2, 4 og 5 er oppfylt.

Brukstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 3 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.

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 internettsider:

www.baerum.kommune.no/byggesak

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

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer og med kjeller. Bruksarealet for hver av enhetene er 215 kvm, og bebygd areal er oppgitt til 127 kvm.

Når det gjelder tiltakets estetiske utforming påpeker søker at eksisterende bebyggelse i området er mangeartet. Det er vanskelig å finne felles retningslinjer med hensyn til strøkskarakter. Søker oppfatter den valgte boligtypen som rimelig tilpasset til området.

Samme tiltakshaver har også søkt om godkjenning til å rive eksisterende bolig på eiendommen samt å oppføre ytterligere en tomannsbolig (A og B) og fire enkeltgarasjer. Disse tiltak omfattes ikke av denne søknaden.

Søker opplyser at grad av utnytting vil bli 20,0 % BYA som følge av omsøkt bebyggelse og parkering på terreng.

Samlet uteoppholdsareal for de fire boenhetene er av søker opplyst å bli 952 kvm. Søker antar at det vil være nødvendig med støyskjerm for å tilfresstille støykravene for uteoppholdsareal, og at man avventer uttalelse fra Statens Vegvesen når det gjelder utforming/plassering av støyskjerm.

Plangrunnlag

I kommuneplan for Bærum kommune 2002 – 2020 er arealbruken nåværende boligområde. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for NADDERUDVEIEN FRA BEKKESTUA TIL HOSLEVEIEN, rjnr 1997021, i kraft 23.02.2000. Reguleringsformålet er bolig – frittliggende småhus hvor det kan tillates en tomteutnyttelse inntil 20,0 % BYA.

Det er krav om minimum 200 kvm brukbart uteoppholdsareal for hver boenhet.

Byggetomta

Eiendommen grenser til Nadderudveien, som har relativt høy trafikkbelastning. Nordvest på eiendommen ligger en offentlig avløpsledning som har restriksjonsbelte 4 meter til hver side.

Uttalelser

Det foreligger uttalelse fra tjenestested VA - plan med opplysninger om tilknytningsmuligheter til offentlige ledninger, og om behovet for eventuelt avtale om rett til å ha ledninger over annen manns grunn med tilhørende rett til vedlikehold. Det opplyses også at offentlig ledning som berører tiltakseiendommen har et restriksjonsbelte på 4 meter, og at dette skal sikres med tinglyst avtale. Uttalelsen vedlegges.

Statens Vegvesen Akershus (SVA) gir utvidet avkjøringstillatelse til Nadderudveien under forutsetning av at avkjørsel utformes i henhold til normkrav. SVA stiller krav om at intern gangvei på eiendommen plasseres minst 3 meter fra fortauet. Videre påpekes at miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy må tilfredsstilles, og at det må gjøres støyberegninger. Uttalelsen vedlegges.

Angående graving i vei for tilknytning til offentlig ledningsanlegg har SVA uttalt i e-post til søker at de ikke vil motsette seg graving i Nadderudveien for tilkobling til VA-ledninger.

Nabomerknader

Eier av gnr 19/bnr 917 ber om at avstanden mellom felles eiendomsgrense og hus C og D (sak 09/47547) økes med 2 meter.

Søker har uttalt at man er villig til å flytte bygningen en meter lengre vekk fra nabogrensen dersom bygningsmyndigheten finner at kravet til utearealer er oppfylt ved en slik flytting.

Bygningssjefens vurdering

Gjeldende reguleringsplan har som hensikt å bedre trafiksikkerheten ved etablering av tosidig sykkelfelt, tosidig fortau samt avkjørselssaneringer. Bestemmelsene fastsetter at boligområder kan bebygges inntil 20 % BYA, og at boliger skal sikres gode utearealer.

Søker har ikke redegjort for utstrekning av eventuell støyskjerm. Fra Statens Vegvesen er det gitt signaler om at støyskjerming må påregnes. Bygningssjefen ser at det kan oppstå en konflikt mellom kravet om å opprettholde frisikt og trafiksikkerhet og en evt nødvendig støyskjerm for å sikre gode utearealer. Samtidig er det fra SVA stilt krav om at privat gangvei på eiendommen skal ligge tre meter fra fortauet. Det er imidlertid uklart om det er en forutsetning at støyskjerm plasseres 3 meter fra fortau. Dette vil i tilfelle medføre at deler av utearealene bortfaller. Etter søkers opplysninger er det ca 950 kvm uteoppholdsareal som kan foredeles på de fire enhetene, og det antas derfor mulig å løse arealkravet innenfor eiendommen.

Bygningssjefen finner at byggets plassering sørvest for nabo på gnr 19/bnr917 vil bidra til redusert lys- og solforhold på dennes utearealer. Bygningssjefen fastsetter plassering 1 meter lengre mot sør-vest, og påpeker at krav til endret plassering ikke innebærer en vurdering av om brukbart uteoppholdsareal på tiltakseiendommen derved blir redusert. Dette forutsettes vurdert av foretak som innehar ansvarsrett for prosjektering. Revidert

utombussplan som tar hensyn til frisikt, støyskjerming og revidert plassering av bygninger skal sendes inn for godkjenning før det kan gis igangsettingstillatelse.

Boligenes utforming er tradisjonell materialbruk og valmet tak, og vil være tilpasset omkringliggende bebyggelse i tilstrekkelig grad.

Bygningssjefen godkjenner søknad om tomannsbolig på de gitte vilkår.

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 42 000,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter §§ 1 og 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.

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.

Aud Frøystein

Ketil Krogstad
bygningssjef

for

Ase Eiterstraum
Åse Eiterstraum
saksbehandler

Vedlegg:

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

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Tittel	Saksdokid
Rammesøknad	771891
Situasjonsplan	796328
Utomhusplan	796326
Plan, snitt og fasader	796331
Ansvarsrett - Arkitekt Nils Haugrud	771147