



Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12

0157 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
VSULJIC
S08/591

Arkivnr:
L42 -GBNR63/331
L9620/08

Dato:
04.04.2008

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S08/591.

DELEGASJONSSAK: 08/291

**63/331 RAMMETILLATELSE - NYBYGG ENEBOLIG
NEDRE DYRHUSBAKKEN 5 TILTAKSHAVER: STIIG MELTZER**

Vi viser til Deres søknad om enkelt tiltak mottatt 04.02.2008, mangelbrevet og omgjøring til ett-trinns søknad datert 25.02.2008 og tilleggsdokumentasjon mottatt 19.03.2008.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93, 93 b og 95 nr. 1 godkjennes søknad om rammetillatelse med tegninger, kart og beskrivelser. Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet: Ansvar og kontroll.

Søknaden er avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon fra § 3.2 og 3.3 om kravet for gesimshøyde og gjennomgående gesims. Søknad om dispensasjon avslås.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av plan- og bygningssjefen:
 - Reviderte tegninger som viser følgende endringer:
 - a) balkong i 2.etg. tillates ikke oppført, men det tillates oppføring av ark slik den på andre siden av boligen,
 - b) Det skal redegjøres om det var nødvendig med støttemur på eiendommen slik tegningene på nord/øst fasade viser med "grønne" linjer
2. Det mangler fortsatt kart fra oppmålings firma om plassering av boligen. Ansvarlig foretak for oppmåling/plassering sender inn først kart med prosjektert plassering og ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdig attest sendes et nytt kart med endelig plassering.
3. Før igangsettingstillatelse gis, må opparbeidelses- og godkjenningskravene til offentlige VVA-anlegg i plan- og bygningslovens § 67 være innfridd.
4. I uttalelse fra kommunalteknisk avdeling er det angitt at følgende vilkår skal være innfridd før igangsettingstillatelse gis:

- Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt).
- Før igangsettingstillatelse skal det foreligge tinglyst erklæring om felles drift og vedlikehold av private felles va-ledninger. Det skal sendes inn koordinater for utvendige ledninger og stoppekran før midlertidig brukstillatelse.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse gis etter at fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Det vises for øvrig til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll samt vilkårene i rammetillatelsen.

Bygningsrådet har tildelt rådmannen myndighet til å behandle saker etter plan- og bygningsloven, veiloven og forskrifter gitt i medhold av forurensningsloven, ved vedtak i bygningsrådets møte den 26.09.95. Myndigheten er delegert videre fra rådmannen til plan- og bygningssjefen senest ved brev dat. 12.02.99.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt igang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av plan- og bygningssjefen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i h.h.t. plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i henhold til søknad:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Sivilarkitekt Nils Haugerud	S	SØK, PRO,KPR, kl.2, prosjektering og kontroll av småhus
1-2-Tre Elementproduksjon as	S	PRO,KPR, kl.1, prosjektering og kontroll av yttervegger, takkonstruksjon, bæresystemer over grunnmur
BEAM Sentralstøvsuger as	S	PRO,KPR, kl.1, prosjektering og kontroll for ventilasjonsanlegg
Nordisk sprøytebetong as	S	PRO,KPR,UTF,KUT, kl.1, prosjektering, utførelse og kontroll av grunnmur og betongarbeider
Vollen Bygg og elektriske as	L	UTF,KUT,kl 2, Tømrerarbeider, Graving og grunnarbeider
OMS Oppmåling as	S	PRO,KPR,UTF,KUT, kl.2, prosjektering, utførelse og kontroll av oppmåling
Tom Elnes Rørleggerforretning as	L	PRO,KPR,kl.1,UTF,KUT, kl.2, prosjektering, utførelse og kontroll av rørinstallasjoner, utvendig og innvendig sanitæranlegg

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert.

Avvik fra kontrollplanen skal registreres. Ved tilsyn skal det kunne dokumenteres hvordan avvik er lukket. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Øvre Dyrhusbakken/Jonasmyra, plan sist datert 21.10.02, med mindre vesentlig endring av 18.11.03, 02.06.2004 og 26.02.07.

Beskrivelse av søknaden:

Det søkes om enebolig oppført i trematerialer. Huset er planlagt oppført med kjeller, 1.etg og 2.etg. Takkonstruksjon er planlagt utført som saltak i 40 graders takvinkel med to takoppløft på 3.3 m bredde. På den ene siden brytes gjennomgående gesims med balkong som det søkes om dispensasjon, mens på den andre siden av huset er det ark uten balkong. Hovedinngang er planlagt mot syd/vest. Dobbelgarasje som tidligere var søkt om og godkjent er plassert med porten mot nord/øst og er ca. 6,9 m fra boligen.

Tiltaket er nabovarslet på ordinær måte og det er ikke innkommet nabomerknader. Vollen Bygg og Elektriske as som er tiltakshaver på 63/332 er ikke varslet, men tiltakshaver på 63/331 er selv ansvarlig foretak - Vollen Bygg og elektriske as. Det vises til plan- og bygningsloven §94.3 hvor det er naboer og gjenboere som skal varsles. Da dette er samme person som er varslet i dette tilfellet, ser plan- og bygningssjefen ingen behov for å varsle på nytt.

Det er krysset av for dispensasjon i nabovarsel skjema, men i opplysninger om tiltakets ytre rammer er det krysset for "ikke relevant". Da dette var uklart for plan- og bygningssjefen, ble det etterlyst ny nabovarsel i mangelbrevet. Etter ny vurdering var ikke dette nødvendig.

Byggetomten:

Tomta er på 822 m² brutto og 802 m² netto. Den har en helning på ca 4,5m. mot nord. Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

Opparbeidelseskravene til VVA-anlegg i plan- og bygningslovens § 67 må være tilfredsstillt før igangsetting.

Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av rasfare m. v., grunn- og miljøforhold.

Det forutsettes truffet tiltak i samsvar med byggdetaljblad A 520.706 for å forhindre at radongass trenger inn i bygningen.

Plassering:

Høydeplasseringen godkjennes til kote 88,2 for o.k. gulv 1. etasje.

Plasseringen må prosjekteres (beregnes) og påvises med grunnlag i kvalitetssikrede koordinater.

Sammen med kontrollerklæring for oppmålingsteknisk prosjektering vedlegges oppgave (kart med koordinatliste (sosi-fil) i Euref89) over tiltakets plassering. (Kontaktperson: Vidar Strand, tlf. 66 76 80 15 eller e-post: vidar.strand@asker.kommune.no). Endelig oppgave må vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at veinormalens krav til avkjørselens stigningsforhold er oppfylt.

Plassering skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament. Toleransegrense: 0,0 m i vertikalplan. For øvrig er toleransegrense 0,1m fra de oppgitte avstander på situasjonskartet inntil naboeiendommer

Kabler og ledninger:

For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten, tlf. 09146.

Hafslund Entreprenør AS, tlf. 22 43 52 00 eller e-post: nettdok@hafslund.no, svarer også på spørsmål om jordkabler, transformatorbokser, luftledninger eller skap plassert på eller ved eiendommen. Når det skal utføres elektriske installasjoner, skal det på vanlig måte tas kontakt med el-konsulent eller installatør, slik at det blir sendt inn forhåndsmelding til Hafslund Entreprenør i oppstartsfasen av byggearbeidet.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelser.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser §3.2 og 3.3, vedrørende gesimshøyde og gjennomgående gesims. Som særlige grunner oppgis av ansvarig søker at *"den lille luftbalkong i front har samme funksjon som en gjennomgående gesims ved at den deler opp byggets vertikale høyde og kaster skygge ned på underliggende fasade på samme måte som et takutstikk."*

Hensynet bak den aktuelle bestemmelsen er at reguleringsbestemmelser er av nyere dato og er sist revidert 26.02.2007. Tiltaket med balkong på den ene siden viser ikke tilpasning for naturgitte og bygde omgivelser, og vil samtidig skape presedens. Med tillatte arker på begge sider av takflater virker arkene mindre iøynefallende uten rekkverk og balkongdør.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Godkjenning av balkong som bryter gjennomgående gesims vil skape presedens da dette feltet er såpass nytt og reguleringsbestemmelser er av nyere dato (sist revidert 26.02.2007).

Avfall:

Med hjemmel i Asker kommunes forskrift om bygg- og anleggsavfall pålegges tiltakshaver å sortere avfallet etter retningslinjer fra Asker kommune.

Avfallsplan, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

Klageadgang:

Vedtaket om rammetillatelse kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Eventuell klage over vedtaket må framsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. plan og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28 og 29.

Gebyr:

Gebyrberegning:		24.200,00
1.5	201 - 400 m2 BRA:	3.300,00
1.8	1 dispensasjon	15.100,00
1.12	7 foretak (5à1.700,00+2à 3.300,00)	<u>10.650,00</u>
1.10	Innhenting av tilleggsopplysninger 25% av 42.600,00	<u>53.250,00</u>
Sum		

Gebyr for saksbehandling pålydende kr. 53.250,00 vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jfr. SAK § 23, nr. 1, d.

Gebyr for tilknytning til offentlig VA-anlegg faktureres separat fra kommunalteknisk avdeling.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim

Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig for byggesaker

Vildana Suljic

Vildana Suljic
Ingeniør

Kopi til:

Vollen Bygg og Elektriske AS, Heslebergveien 19, 1390 VOLLEN

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang (til søker og andre klageberettigede)
- Faktura i henhold til vedtatt gebyrregulativ (til tiltakshaver).