



Arkitekt Nils Haugrud
Øvre Slottsgate 12

0157 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

08/26673-09/38761/IJSO

Dato:

11.05.2009

**Underretning om vedtak
Tillatelse til tiltak nybygg dobbeltgarasje A
Ruglandsveien 53**

Vedlagt følger bygningssjefens 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 bygningssjefen


Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Kopi m/gioblankett ettersendes:

Atle Sundby
Ruglandsveien 53
1358 JAR

Kopi vedlagt orientering om klagerett:

Ingeborg Røhte og Ole Kristian Sivertsen, Ruglandsveien 55, 1358 JAR
Bård og Marie Vidvei, Ruglandsveien 51, 1358 JAR
Ingvild Ånestad og Anders Ystad, Voll Terrasse 38, 1358 JAR



Arkivsak ID: 08/26673

J.post ID: 09/38511

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	11.05.2009	977/09

Adresse - Tiltak: Ruglandveien 53 - garasje A

Gnr/Bnr: 37/163

Mottatt: 16.12.2008

Tiltakshaver: Atle Sundby

Mangelbrev: 22.12.2008

Ansvarlig søker:

Komplett: 04.05.2009

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, omgjort fra melding etter pbl § 86 a.

Søknad om nybygg dobbeltgarasje A godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonskart og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter. Høydeplasseringen er fastsatt til kote + 100,50 for OK ferdig gulv garasje.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1) Før arbeidene kan settes i gang skal eksisterende bygninger være ferdig revet.

Tiltaket tillates igangsatt når vilkår 1 er oppfylt.

ANSVAR OG KONTROLL

Tiltaket er innlevert som melding, men er av kommunen omgjort til behandling som vanlig søknad etter pbl § 93, jf. SAK § 21. Reglene i plan- og bygningslovens kapittel XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder likevel ikke.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Tiltakshaver er også ansvarlig for at tiltaket plasseres iht. godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres av foretak med nødvendig kompetanse. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med arbeidene

Ved arbeider som berører utvendige eller innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Rørleggerarbeid skal anmeldes til, og godkjennes av tjenestested Vann og avløp - drift før igangsetting av slike arbeider.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om å rive eksisterende bygninger på eiendommen for å oppføre to nye eneboliger, en dobbelgarasje og en enkelgarasje. BYA er oppgitt til 18,9% BYA. Da er alle bygninger (2 eneboliger + 2 garasjer (3P)) og normerte P-plasser på terreng (1 P-plass) medregnet.

Denne søknaden gjelder dobbelgarasje A.

Bebygd areal for garasje A er 38 kvm BYA. Garasjen har enkel utforming med valmtak.

Plangrunnlag

Eiendommen på 1555 kvm netto er uregulert og vist som *nåværende boligområde; frittliggende småhusbebyggelse kategori 2* i kommuneplanens arealdel, vedtatt 04.06.2003. Eiendommen kan bebygges med småhusbebyggelse (enebolig – evt med hybelleilighet inntil 55 kvm BRA eller tomannsbolig). §1 i bestemmelser til kommuneplanen krever 700 kvm tomt for enebolig og 1000 kvm tomt for tomannsbolig for at ikke plankrav gjøres gjeldende. Bebygd areal, BYA, kan være inntil 20% BYA. Normerte P-plasser skal medregnes i BYA med 18 kvm BYA pr P-plass.

Det skal redegjøres for brukbare utearealer i tilknytning til boligene, 300 kvm pr enebolig.

Plan- og bygningsloven §74 nr 2 sier at kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Uttalelser

Vei- og trafikk vil ikke motsette seg en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. For avkjørsel til privat vei stilles det i utgangspunktet ikke krav til snuplass på egen grunn, men det forutsettes at snuing i veien ikke er til hinder for andre brukere av veien. Parkering må løses på egen grunn.

Vann- og avløp plan opplyser at eksisterende enebolig er tilknyttet vann- og avløp via privat fellesledning vest for parsellen. Ved tilknytning til fellesledninger, må det undersøkes om ledninger har tilstrekkelig kapasitet til ny tilknytning. Det må fremlegges tinglyste rettigheter til ledningsnett og om fremtidig vedlikeholdsplikt. Slike rettigheter og plikter må være i orden (tinglyst) før det kan gis igangsetting for boligen.

Nabomerknader

Det foreligger protester til søknaden fra 3 naboer.

Naboer i Ruglandsveien 55, Ingeborg Røhte og Ole Kristian Sivertsen stiller spørsmål ved om de to omsøkte boligene + garasjer og parkering på terreng vil holde seg innenfor BYA på 20%.. Videre stiller de krav om at det må dokumenteres at kapasiteten på vann- og avløp tåler flere brukere. Felles stikkvei ble asfaltert for et par år siden. Skader på veien ved bygging må utbedres og bekostes av utbygger. Pr. i dag har ikke eiendommen snuplass på egen grunn. Når eiendommen fortettes bør det sørges for snuplass, gjesteparkering og parkering for hybler på egen grunn.

Det eksisterer private servitutter for eiendommen – de ber kommunen vurdere gyldigheten av disse. Beregningen som gjelder utnyttelse bes oversendt til dem. Atkomstvei til hus B løper langs hele eiendomsgrensen deres og vil bety en verdiforringelse av deres eiendom. De kan ikke se at det ligger dokumentasjon i saken som viser at de nye husene vil være tilpasset strøket. De blir liggende på toppen av en åsrygg. Utbygger bes bekoste oppføring av gjerde og høy skjermvegetasjon mellom eiendommene.

Naboer i Ruglandsveien 51, Bård og Marie Vidvei, protesterer mot søknaden med sammenfallende punkter som beskrevet over. I tillegg gjør de oppmerksom på at de har en 140 m dyp energibrønn som hører til deres varmpumpeanlegg. De kan kontaktes i rimelig tid for påvisning av denne.

De krever at garasje som planlegges plassert kun 1 m fra felles grense, skal påvises. Naboer i Voll Terrasse 38, Ingvild Ånestad og Anders Ystad protesterer på høyden på de nye husene og mener at de blir ruvende. De er kritiske til at eiendommen fortettes. Utbyggingen vil skje vest for deres eiendom og derfor krever de at det fremlegges sol-/skyggediagram som dokumenterer at ny bebyggelse ikke får konsekvenser for solforholdene på deres eiendom. De mener videre at de nye boligene vil få sjenerende innsyn til deres hus. Utbyggingen vil redusere verdien på deres eiendom. De forutsetter at husene ikke plasseres annerledes eller får endrede fasader uten at det først er sendt ut nytt nabovarsel.

Søkers kommentarer til nabomerknader

Søker har kommentert nabomerknadene punktvis.

Det er ikke søkt om egne hybelleiligheter i eneboligene.

Selv om man trekker fra veiareal på vestsiden, så vil utnyttelsen være mindre enn BYA på 20%.

Rørleggerprosjektering skal omsøkes og godkjennes av kommunen. Vedlikehold er et privatrettslig forhold. I tillegg til garasjeplasser er det biloppstilling foran garasjer og på snuplass foran hus B. Det er enkelt å dele eiendommen i to deler som begge er større enn 700 kvm og har tilstrekkelig uteareal. Private statutter er ikke underlagt plan- og bygningsloven. Søker har ingen kommentarer til private forhold som er i strid med gjeldende planbestemmelser.

Tomteutnyttelsen er vedlagt i søknadens følgeskriv som er tilgjengelig for publikum.

Atkomstveien opp til boligen starter på kote +102 og flater ut på kote +105 som også er eksisterende terreng. Terrengendringer i mellomrommet er mindre enn 50 cm.

Vi foreslår å oppføre to relativt små frittliggende eneboliger med en gesimshøyde som ligger mer enn 1 m lavere enn maksimalt tillatt. Mønets lengde er mindre enn 3 m.

Søker har levert situasjonsplan hvor boligene er tydelig tegnet inn. I tillegg kan alt tegningsmateriale og følgeskriv leses via internett.

Vedr.inndekking av kostnader til gjerde og skjermbeplantning så er dette private krav til tiltakshaver som er byggesaksbehandlingen uvedkommende.

Tiltakshavers kommentarer til naboprotester

Tiltakshaver har kommentert naboprotester i eget brev datert 03.05.2009.

Til protest fra nr 51: Parkeringsforholdene vil bedres betraktelig i det omsøkte prosjektet og biler vil kunne snu uavhengig av å benytte felles atkomstvei.

Hus A er i tillegg trukket 6m lenger vekk fra felles grense enn eksisterende hus slik at ny situasjon vil gi større åpenhet mellom husene på nr 51 og nr 53.

Til protest fra nr 55: Som følge av att hus B vil få et ekstra plan og komme noen meter lenger mot øst i forhold til eksisterende hus vil utsikten deres hemmes noe. Sett fra terrassen i Ruglandvn. 55 vil det fortsatt være åpent mot syd. Her er det hvis ønskelig mulig for oss å fjerne store trær, evt holde høy vegetasjon nede for å opprettholde utsikt.

Valmet tak som er valgt, gir et lite møne i full høyde, dette i tillegg til at det er 8 meter i mellom hus A og hus B vil gjøre dem mindre ruvende og totalt sett gi et luftigere preg. Siden Ruglandvn. 55 i dag har veirett over vår eiendom, og vår eiendom ikke har verken gjesteparkering eller snuplass, vil de oppleve en vesentlig bedring av atkomsten til eiendommen deres.

Til protest fra Voll Terrasse nr 38: Her dreier det seg om to forhold, innsyn og sol. Siden Voll Terrasse ligger et godt stykke nedenfor skråningen, er kveldsol uansett begrenset av åsryggen og vegetasjon, og vil ikke i vesentlig grad (om i det hele tatt?) endres som følge av at hus B får et ekstra plan og bygges noen meter nærmere enn eksisterende hus. Hus B vil ligge omtrent på samme byggelinje mot vest, dvs at hagen fortsatt vil ha de samme solforhold (på kveldstid). Hva gjelder innsyn, vil det heller ikke endres betraktelig pga eksisterende vegetasjon i skråningen, i tillegg vil vi kunne supplere med vintergrønne vekster hvis ønskelig.

Avslutningsvis beskriver tiltakshaver at nye hus vil bli atskillig bedre mht energiforbruk enn eksisterende hus. Begge de prosjekterte husene til sammen vil få et betydelig lavere forbruk av energi enn dagens bolig.

Bygningssjefens kommentarer til nabomerknader

Bygningssjefen har studert utsnittet av privat servitutt som er vedlagt nabomerknad fra Bård og Marie Vidvei. Det er uklart for hvilke eiendommer servitutten gjelder. Videre er det uklart om servitutten er tinglyst. Bygningssjefen vurderer det ikke som sannsynliggjort at eiendommen ikke kan bygges ut som omsøkt. En kan videre se av kartet at det har vært foretatt tomte delinger (4 stk) i umiddelbar nærhet av eiendommen – noe som indikerer at servitutt ikke er tillagt vekt i tidligere saker.

Bygningssjefens vurdering

Søknaden redegjør for riving av eksisterende bolig (godkjent i egen sak 08/26681) for å oppføre to nye eneboliger med tilhørende garasjer. Nye boliger får en gesimshøyde på 6,8 m og mønehøyde på 9 m. De nye husene har en beskjedne grunnflate (107,5 kvm BYA) og er utformet med valmtak for å gi nettere volum.

Eiendommen er stor nok til å etablere 2 nye eneboliger jf bestemmelse KP §1 om plankrav. Bebygd areal blir på i underkant av 19% BYA og da er begge hus, garasjer og 1 normert P-plass a 18 kvm innregnet i BYA. Søker har redegjort for at de nye boligene vil få tilfredsstillende brukbare utearealer sørvest for de nye boligene. Parkeringssituasjonen blir i tillegg bedret i forhold til dagens situasjon.

Bygningssjefen vurderer at plan- og bygningslovens §74 nr 2 er ivaretatt med hensyn til de nye husenes utforming. Med sin tradisjonelle utforming vil husene være tilstrekkelig tilpasset bebyggelsen i nabolaget. Husene vil i tillegg med sin plassering gi tilstrekkelig luftighet og åpenhet i småhusområdet.

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING

De er selv ansvarlig for riktig beliggenhet og høydeplassing. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, rekvireres utstikking fra foretak med nødvendig oppmålingsteknisk kompetanse.

Dersom godkjent høyde ønskes endret senere, må det innsendes redegjørelse som viser nye kotehøyder/ terrenglinjer. Dersom høydeendringen er mindre enn 50 cm kreves vanligvis ikke nabovarsling.

Toleransekrav for plassering:

- Horisontal toleranse: +/- 10cm
- Vertikal toleranse: +/- 5cm

Det forutsettes at generelle avstandskrav og byggegrenser ikke blir krenket.

FERDIGSTILLELSE

Tiltaket må ikke tas i bruk før arbeidene er ferdig. Det må gis skriftlig tilbakemelding til Bærum kommune v/ Byggesak når arbeidet er ferdig, jf. vedlagte skjema. **Dersom planene ønskes endret må det innleveres særskilt søknad om dette.**

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 3 900,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 13 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune og er på 2M. M for 2008 var fastsatt til kr 1 950,-

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
for Aud Frøystein
bygningssjef

Ingrid F. Sollai
Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Vedlegg:

- Liste over godkjente dokumenter
- Generelle opplysninger
- Ferdigmeldingsskjema

Vedlegg 1 til tillatelsen

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Tittel	Saksdokid
Melding	562717
Situasjonsplan	562675
Plan, snitt og fasader	562677

Vedlegg 3 til tillatelsen

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

FERDIGMELDING

(Melding om ferdig tiltak for søknad omgjort fra melding, jf. SAK § 8)

ArkivID: «Sas_ArkivSakID»

Gnr/Bnr: /

Adresse – tiltak:

Tiltakshaver:

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:.....

Underskrift.....

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.

Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no