



gs arkitekter as
Eyvind Lyches vei 6
1338 Sandvika

Deres ref.:

Vår ref.:

22/19678 - 24/79010/FRA

Dato:

23.04.2024

Adresse - Tiltak: Kokkerudlia 5 - tomannsbolig - to garasjebygg - riving eksisterende bebyggelse
Gnr/Bnr: 8/215
Tiltakshaver: Hamid Ghaffarian, Mehri Nouri
Ansvarlig søker: gs arkitekter as

TILLATELSE MED DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20 og 19

I medhold av pbl kap. 19 gis dispensasjon kommuneplanens arealdel 2022-2042, fra bestemmelse nr. 3.1 om krav om reguleringsplan, i forbindelse med at riving kulturminne og oppføring av tomannsbolig.

Søknad om riving av eksisterende bebyggelse (enebolig, garasje og uthus) godkjennes. Bygg som rives er kryssavmerket på situasjonsplan, jf. vedlagte dokumentliste.

Søknad om tomannsbolig og to garasjebygg godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

I medhold av veiloven § 40, jf. pbl § 27-4, gis tillatelse til etablering av en ny/ekstra avkjørsel i vest slik at eiendommen får to avkjørsler.

Høydeplasseringen fastsettes til kote +37.25 for overkant gulv 1. etasje.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Avkjørsler må utformes i samsvar med krav i vedlagt avkjørselsskjema.
2. Merknader fra Vann og avløp i vedlagt notat må ivaretas.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntreffer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Av gjennomføringsplan versjon 3 datert 22.8 2023 framgår at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for ett-trinnstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

VARSLING

For evt. stenging/fjerning /påvisning av ledninger og kabler kontaktes ledningseier:

- Hafslund Nett AS, 0247 Oslo. Tlf. 02100/81570020
- Bærum kommune, Vann og avløp- drift og plan ,1304 Sandvika
- Geomatikk gravemeldingstjeneste telefon 09146, www.gravemelding.no

RIVEARBEIDENE

Rivningstomt må sikres og arbeidene utføres slik at skade ikke kan oppstå på person eller eiendom. Det må utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommene og i forhold til kabler og ledninger i luft og i grunnen. Evt. stenging/gravning i vei må ikke foretas uten tillatelse fra veisjefen.

Dersom tiltaket er tilkopledd vann- og avløp må plugging av ledninger foretas i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsenheten.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Tidligere behandling

Bygningssjefen avsto 3.10.2023 søknad om tomannsbolig da det ikke ble gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse 3.1.

Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaverne.

Planutvalget behandlet klagen i møte 11.1.2024 og vedtok å ikke omgjøre vedtaket av 3.10.2023.

Saken ble sendt Statsforvalteren (SF) som avgjørende organ.

SF har i vedtak av 10.4.2024 opphevet kommunens vedtak av 3.10.2023 så at saken må behandles på nytt. Utdrag fra avgjørelsen:

SF mener vedtaket er mangelfullt begrunnet, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25.

SF er enig med kommunen i at hensynet bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

SF bemerker at kommunen ikke har anført konkrete forhold knyttet til tiltaket i ulempevurderingen utover det helt generelle om at kommuneplanen stiller krav om reguleringsplan.

SF kan ikke se at kommunen har vurdert hvilke konkrete forhold ved tiltaket som tilsier at dette må vurderes i en planprosess, og hva kommunen mener man kan oppnå for eiendommen ved utarbeiding av plan. Planbehandling er en omfattende politisk prosess som er både tids- og ressurskrevende. Planprosesser er derfor som hovedregel ment for utbygging av et visst omfang, hvor det er behov for å se utviklingen av flere eiendommer/et større område i sammenheng. SF kan ikke se at dette er tilfellet i denne saken, og stiller derfor spørsmål ved om det er hensiktsmessig og god samfunnsøkonomi med en reguleringsprosess for omsøkte tiltak.

Søknaden

Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse (enebolig, garasje og uthus), oppføring av tomannsbolig med tilhørende to dobbelgarasjer samt ny/ekstra avkjørsel slik at det blir to avkjørsler.

Plassering:

Boligen: Minste avstand til nabogrense er 4.1 m, til grense mot nordøst mot gnr/bnr 8/145. Minste avstand veimidte er 20.7 m.

Garasje vest: Det er 1 m til nabogrense i vest og 11.1 m til veimidte.

Garasje øst: Det er 1.5 m til nabogrense i øst og 10.8 m til veimidte.

Det søkes om samtykke til plassering av garasjer nærmere veimidte enn 15 m.

Høyder:

Boligen: Mønehøyde 8.2 m, gesimshøyde 6.7 m. Høyeste gesimshøyde enkeltfasade er 8.0 m.

Garasjene: Mønehøyde 4.8 m, gesimshøyde 3.3 m. Mønehøyde hovedfasade (ved port) er 5.1 m.

Grad av utnyttelse BYA:

Det oppgis at %BYA er 20%.

Minste uteoppholdsareal MUA:

Søker skriver at totalt MUA er på 835 m² inkludert terrasseareal og på areal slakere enn 1:3.

Parkering/garasjer:

Det skal oppføres to frittliggende dobbelgarasjer. Plantegning viser at innvendig bredde og lengde er 5.7 m. *(Bygningssjefens kommentar: Byggforsk anbefaler at dobbelgarasje ikke bør ha mindre innvendig bredde enn 5.1 og lengde 5.5 m.)*

Ny avkjørsel:

Det søkes om ny avkjørsel i vest til bolig 1 (vestre bolig). Eksisterende avkjørsel i øst vil benyttes av bolig 2 (østre bolig). Søker mener ekstra avkjørsel er viktig for å:

* Muliggjøre bevaring av eks. frukttrær ved veien. En konsentrasjon av 4 parkeringsplasser mot 1 avkjøring, eller alternativ et internt veisystem ville gå på bekostning av frukthagen. Krav om 1 avkjørsel vil medføre felling av frukttrærne. Plasseringen av de nye garasjene er på steder hvor det per nå er områder uten trær.

* Optimalisere gode uteoppholdsarealer for boligens beboere.

* Gi større sammenhengende uteoppholdsarealer.

* Bevare den eksisterende eneboligkarakteren og skape private soner.

* En fordeling av 4 p-plasser / garasjeplasser på 2 x 2 vil bidra til å forsterke småhuskarakter.

Avstandene mellom de nye innkjørslene tilsvarer avstandene mellom de eksisterende avkjørslene.

Utforming/arkitektur:

I opprinnelig innsendt søknad fra oktober 2022 hadde bebyggelsen flatt tak. I brev fra Byggesak 5.7.2023 ble det vist til ny KPA vedtatt 21.6.2023 om krav om saltak i uregulert strøk. Bolighuset og garasjene er etter dette endret til å ha saltak med takvinkel 25 grader.

Dispensasjoner:

Disp. 1, fra plankrav for ny tomannsbolig

Det søkes om dispensasjon fra krav om reguleringsplan for mer enn én boenhet per eiendom.

Boligen plasseres i skråning med volum tilsvarende nabobebyggelsen.

Boligens umiddelbare nærhet er preget av varierte boliger med småhuskarakter samt større leilighetskomplekser i fem etasjer.

Boligen er delt opp i volum som gir inntrykk av separate enheter og viderefører på denne måten størrelsen og volum av eksisterende bebyggelse og byggelinjer.

Tomten har tilstrekkelig størrelse for at tiltaket kan holde seg innenfor alle areal- og avstandskrav.

Fortetningen virker naturlig og uanstrengt.

Disp. 2, fra plankrav for riving av registrert kulturminne

Det søkes om dispensasjon for riving av enebolig registrert som kulturminne. Huset har mistet deler av sitt opprinnelige preg og er i dårlig stand. En oppussing vil medføre forholdsvis høye kostnader som ikke står i forhold til husets størrelse. Oppgradering til dagens tekniske forskrift og med dette energikrav vil endre husets karakter ytterlig bort fra det opprinnelige preget. En tilbakeføring til opprinnelig preg vil fremstå som en kunstig etterligning.

Vi mener at det faktum at det opprinnelige volumet fortsatt er lesbart er for lite grunnlag for å gi bygningen en bevaringsverdig kvalitet.

Plangrunnlag

Eiendommen har et areal på totalt 1693 m². Av dette er 261 m² regulert til kjørevei i reguleringsplan *Ramstad, industriareal*, planid 1962198, ikraft 27.5.1966.

Hoveddelen av eiendommen – 1432 m² – er uregulert. Det er kommuneplanens arealdel 2022-2042 (KPA) vedtatt 21.6.2023 som gjelder for arealbruken. Arealformål er boligbebyggelse nåværende.

Relevante bestemmelser:

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan.

(I bestemmelse nr. 3.4.2 er det listet opp hvilke tiltak som har unntak fra plankravet. Det er ikke unntak fra plankrav for oppføring av tomannsbolig og ikke for riving av bygninger registrert som kulturminne.)

7.4.3 d) I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

28.2.3. Utnyttelse

b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.

d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

Retningslinje: Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700 m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Uttalelser

Kulturvern:

Boligen på eiendommen er et registrert kulturminne – oppført mellom 1920 og 1940. Bygningen er registrert med en middels verneverdi. Bygningen vises derfor ikke i Temakart for Kulturminner og miljøer tilhørende KPA som et verneverdig bygg. Vi vil ikke motsette oss riving av bygget. Saken behøver ikke oversendelse til Viken fylkeskommune.

Vei og trafikk:

Kan ikke godkjenne 2 avkjørsler, da kommunen generelt ønsker å begrense avkjørsler pga. konfliktpunkter. Eksisterende avkjørsel bør benyttes og evt. oppgraderes iht. avkjørselsskjema. Avstand garasje og bolig fra regulert vei er ok.

Vann og avløp:

Slokkevann OK.

Ingen merknader vedrørende flom- og skredfare.

Ingen konflikt med restriksjonsbelte (offentlige ledninger).

Både tomannsbolig, garasjer og støttemur ved veien ser ut til å være vist med plassering i konflikt med private stikkledninger. De private stikkledningene tilhører følgende eiendommer:

Kokkerudlia 3A og 3B gbnr 8/145, Kokkerudlia 5 gbnr 8/215, Vardeveien 8 gbnr 8/993, Kokkerudlia 9 gbnr 8/183

Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeliggjøre adkomst til private ledninger for drift og vedlikehold iht. Teknisk forskrift-17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises. Ved plassering av tiltak i konflikt med private ledningsanlegg må dette avklares med ledningseiere.

Uttalelsen fra Vann og avløp har vært sendt søker. Søker har supplert søknaden med samtykker fra eier av gnr/bnr 8/183 til plassering av garasje 2 m fra ledning og fra eier av gnr/bnr 8/993 til plassering av garasje 2 m fra ledning. Søker skriver at mur som tidligere var i konflikt med stikkledning er fjernet.

Nabovarsling/merknader

Det har ikke kommet nabomerknader.

Varsling riving

Søker bekrefter at de som har pengeheftelser er varslet og viser til vedlegg Q4

Bygningssjefens vurdering

Visuelle kvaliteter

Krav og bestemmelser om visuelle kvaliteter er gitt i pbl § 29-1 og KPA.

Det søkes om en tomannsbolig i et etablert småhusområde. Det nye tiltaket plasseres slik at bebyggelsesstrukturen bevares og fasadematerialer er tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen mot sørvest består av mindre småhus med saltak. På nordøstside står de eldre husene med saltak omgitt av lavere tilbygg. Det nye tiltaket har en oppdelt oppbygging med to mindre «hovedhus» og lavere «tilbygg» mellom disse. Denne oppbyggingen fungerer som en megler mellom de to ulike karakterene på hver side av tiltaket.

Tiltaket ligger i et uregulert område og omfattes dermed av krav om saltak. I dette tilfellet anses det å gjelde de høyeste volumene på hver av seksjonene. Det er vist uteoppholdsareal på de lavere delene av tomannsboligen. Siden dette er uteareal oppå en mindre, lavere del av bygning anses det ikke å dekkes av forbudet mot takterrasser. Terrassearealet utgjør for øvrig mindre enn 1/3 av underliggende etasje. Definisjonen på takterrasse i planbeskrivelsen til KPA er: «En takterrasse defineres som en terrasse som ligger på/i boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje.»

(Bygningssjefen gjør oppmerksom på at siden dette vedtaket er ny behandling av søknaden så skal man legge til grunn plangrunnlaget og planforståelsen slik den var da søknaden ble behandlet første gang, som var 3.10.2023. På dette tidspunktet var takterrasse iht. ovennevnte ansett å ikke være i strid med KPA 7.5.5.)

Tiltaket er delt opp i volumer på en bra måte, som får tomannsboligen til å fremstå mindre ruvende. Arkitekturen er av høy kvalitet med et rolig, gjennomtenkt preg. Vi vurderer at krav til visuelle kvaliteter er oppfylt.

Plassering:

Garasjer søkes plassert nærmere veimidte enn 15 m. Byggegrense til kommunal vei er 15 m fra veimidte, jf. vegloven § 29. Søker skriver at garasjene ligger mer enn 7 m fra reguleringslinjen for vei. Det er dokumentert at det er snuplass på egen eiendom.

Boligen: Boligen overholder pbl § 29-4 om minst 4 m avstand til nabogrense og ligger mer enn 15 m fra veimidte.

Omsøkte plasseringer kan godkjennes.

Høyder

Boligen overholder høyder i pbl § 29-4 og KPA nr. 28.2.4 e. Omsøkte høyder godkjennes.

Avkjørsler

Det søkes om å få ha to avkjørsler. I pbl § 27-4 står det at «Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.» I dette tilfellet er kommunen vegmyndighet siden Kokkerudlia er kommunal vei.

Kommunens avdeling Vei og trafikk ønsker ikke to avkjørsler da det generelt er ønskelig å begrense antall avkjørsler fordi flere avkjørsler gir flere konfliktpunkter. Byggesak har i brev til søker bedt om at det vurderes å redusere antall avkjørsler, altså til kun én felles avkjørsler. Søker opprettholder ønsket om to avkjørsler og har besvart dette saklig i e-post av 28.7.2023, jf. også tekst under avsnitt Søknaden over.

Hovedregelen er at en eiendom skal ha kun én avkjørsel. Vei og trafikk ønsker ikke to avkjørsler. Bygningssjefen legger normalt stor vekt på uttalelsen til Vei og trafikk fordi færre avkjørsler gir færre konfliktpunkter og bidrar til bedre trafiksikkerhet. Men vi må vurdere søkers argumenter opp mot uttalelsen fra Vei og trafikk.

I dette tilfellet mener vi det er grunnlag for å tillate en ekstra avkjørsel, jf. søkers redegjørelse. En ekstra avkjørsel gjør at eiendommen bevarer hagen med gamle frukttrær som ligger på midten og dermed får gode utearealer, det er snakk om en vei som ikke er så veldig trafikkert, og veien er ikke en gjennomfartsvei – den slutter ca. 140 m lenger vest.

På bakgrunn av ovennevnte godkjenner vi en ekstra avkjørsel til eiendommen.

Dispensasjon plankrav ny tomannsbolig

Det er i KPA-bestemmelse nr. 3.4 gitt noen unntak fra plankrav, men det er ikke gitt unntak for oppføring av tomannsbolig. Tomannsbolig kan derfor ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2 fra plankravet i KPA-bestemmelse nr. 3.1.

Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hovedhensynet bak plankravet er at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng, og at enkelttiltak ikke skal vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering. Reguleringsplaner blir til gjennom en prosess der politiske organer spiller en sentral rolle, men der også regionale og statlige organer, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

De fleste generelle kravene som BYA, MUA, høyder, plassering og visuelle kvaliteter er oppfylt. Retningslinje om tomtestørrelse er oppfylt. Det er ingen nabomerknader. Vi vurderer at hensikten med plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon da de samme forholdene som skal løses og vurderes i en planbehandling kan vurderes i byggesøknaden siden tiltaket er av begrenset omfang og kun gjelder en enkelttomt.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Å få dispensasjon vil være en fordel for tiltakshaverne som får utnyttet eiendommen slik de ønsker uten først å måtte lage en reguleringsplan. Det er også en fordel for kommunen og samfunnet å slippe å bruke tid og ressursen på en planbehandling, som er en mye mer ressurskrevende prosess. Det er en fordel at de forhold som skal løses og vurderes i en planbehandling i dette tilfellet kan behandles i byggesøknaden siden tiltaket er av begrenset omfang. Hensyn som BYA, MUA, høyder, plassering, kulturvern (se under) og visuelle kvaliteter kan ivaretas - og er ivaretatt - i byggesøknaden.

Når det gjelder ulemper så kan det være en ulempe å ikke lage reguleringsplan, men i denne saken mener vi at alle forhold som ivaretas i en planbehandling er ivaretatt i byggesaken. Eneste ulempe da er at det generelt er en ulempe å dispensere fra planbestemmelser.

Etter å ha gjort en ny vurdering – på bakgrunn av SF's avgjørelse - anser vi med bakgrunn i vurderingene over at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi gir dispensasjon.

Dispensasjon plankrav riving kulturminne

Riving av enebolig registrert som kulturminne er i strid med KPA nr. 3.1 om krav om reguleringsplan før det kan søkes om og gis tillatelse til riving. Riving kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2.

Hovedhensynet bak plankravet: Se over. Plankrav for riving av kulturminner har bl.a. som hensikt at det blir gjennomført en faglig vurdering av om det er grunnlag for vern av eksisterende bebyggelse.

Kommunens kulturvernansvarlige motsetter seg ikke riving, hvilket betyr at huset har lite verneverdi. Vi vurderer derfor at hensikten med plankravet for riving av kulturminne ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Det er en fordel at kommunens fagansvarlige for kulturvern ikke motsetter seg riving.

Det er en fordel at de nærmeste naboeiendommene langs Kokkerudlia ikke består av kulturminner (det er altså ikke et kulturmiljø her), hvilket betyr at man ikke mister en viktig «brikke» ved å rive aktuelt hus.

Å få dispensasjon er en fordel for tiltakshaver som slipper å avvente en planbehandling.

Isolert sett kan det i enkeltsaker være en fordel for samfunnet å dispensere dersom de forhold som skal vurderes i en planprosess kan vurderes og avklares i en byggesak. Siden kommunens kulturvernansvarlige ikke motsetter seg riving så vurderer vi at relevante forhold knyttet til kulturminnevern kan løses i byggesaken, dvs. at huset ikke trenger å vernes og at det dermed kan gis tillatelse til riving.

Av ulemper kan vi ikke se andre ulemper enn at det generelt er en ulempe å dispensere fra planbestemmelser.

Vi anser med bakgrunn i denne vurderingen at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi gir dispensasjon.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

PLASSERING OG HØYDEFASTSETTELSE

Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plassering og høydefastsettelse.

Toleransekrav for plassering ved utstikking: Horisontal toleranse +/- 20 cm, vertikal toleranse +/- 10 cm. Det er en forutsetning at gjeldende krav til avstander og høyder i plan eller lov overholdes.

FERDIGSTILLELSE

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Sluttrapport for avfallsplan, ved krav om avfallsplan

- Eventuell nødvendig godkjenning fra annen myndighet
- Godkjent rørleggeranmeldelse når innvendige/utvendige sanitærinstallasjoner inngår i tiltaket. Private ledningsanlegg skal være dokumentert iht. til ledningsregistreringsforskriften i forbindelse med rørleggeranmeldelse

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstilling.

Det er en forutsetning at utvendige sanitæranlegg er befart/kontrollert og GPS-innmålt av Vann- og avløpsenheten.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
11.4.2024			23.4.2024	1,7

Saksbehandlingstid er beregnet fra kommunen mottok SF's avgjørelse (= Mottatt-dato).

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 28875,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Byggetiltak kan også medføre 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.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

Hamid Ghaffarian	Gamle Drammensvei 184	1365	BLOMMENHOLM
Mehri Nouri	Gamle Drammensvei 184	1365	BLOMMENHOLM

ArkivsakID: 22/19678

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	6439569
Plan underetasje	6530820
Plan 1. etasje	6530821
Plan 2. etasje	6530822
Takplan	6530823
Snitt AA	6530813
Snitt BB	6530814
Snitt CC	6530815
Snitt DD	6530809
Snitt EE	6530808
Fasade sør	6530818
Fasade nord	6530816
Fasade øst	6530817
Fasade vest	6530819
Plan og snitt garasje	6530824
Fasader garasje	6530807
Utomhusplan	6439570
Avkjøringsplan	6062484
Uttalelse PLNK vKulturvern - Kokkerudlia 5 - tomannsbolig med garasje - riving av eksisterende	6426991
Uttalelse Vann og avløp - Kokkerudlia 5 - tomannsbolig med garasje - riving av eksisterende	6419013
Kokkerudlia 5_VA	6419065
Uttalelse fra Vei og trafikk - Kokkerudlia 5 - tomannsbolig med garasje - riving av eksisterende	6413365
Avkjørselsskjema 2022	6413435
Gebyrberegning Kokkerudlia 5 nytt vedtak	6796983

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra tillatelsen ellers faller tillatelsen bort.. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger

Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i tillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeiding av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

Plikt til å følge lovverket

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen fagmyndighet må også oppfylles.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet

Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelte beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særannmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no