



ABEL-ARKITEKTER ABEL-SCHJELDERUP
Lise Maries vei 20B
1459 NESODDEN

Vår referanse:
BYGG-20/01613-15

Deres referanse:

Saksbehandler:
Monica Siem Grønfoss

Dato:
15.03.2022

Endring av gitt tillatelse, tilbygg til bolig, utvidelse fra enebolig til tomannsbolig

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Tilbygg til bolig, utvidelse fra enebolig til tomannsbolig
Endringen gjelder:	Underbygging av tilbygg med kjeller
Byggested:	Slåbråtveien 31 – gnr. 244 bnr. 474
Tiltakshaver:	Bent David Lundbye
Ansvarlig søker:	Abel- Arkitekter Abel- Schjelderup
Endringssøknad mottatt:	01.03.2022
Endringssøknad komplett:	01.03.2022
Rammetillatelse:	26.10.2020

- Eiendommen er regulert til boligformål i tråd med områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.
- Endringen påvirker ikke det bebygde areal (BYA).
- Endringen gir et økt bruksareal (BRA) på 62,1 m². Eiendommen får et BRA på 381,1 m² etter tiltaket.
- Tiltakets gesims- og mønehøyde er 6,1/7,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesims- og mønehøyde er 6,5/9,0 meter.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 21,9 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 22 %.
- Søknaden er ikke nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3, da naboers interesser ikke anses berørt av endringen.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til endring av gitt tillatelse. Endringen gjelder underbygging av tilbygg med kjeller. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 01.03.2022.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall.
2. Vilkår i tidligere tillatelser gjelder.

Nær og nyskapende

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at førstegangsvedtaket (ramme- eller ettrinnsstillatelse) er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det innen tre uker etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	17.03.2020, uendret	01.03.2022	20/1613-14
Plan kjeller	505	01.03.2022	20/1613-14
Plan 1. etasje	501	01.03.2022	20/1613-14
Plan 2. etasje	504	01.03.2022	20/1613-14
Snitt	501	01.03.2022	20/1613-14
Fasade nord og vest	503	01.03.2022	20/1613-14
Fasade sør og øst	502	01.03.2022	20/1613-14

Ansvar

Gjennomføringsplanen som gjelder for tiltaket, er journalført i saksdokument 20/1613-2. Denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 25.05.2020, gjelder også for endringstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les er i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket gjelder

Tilbygg til bolig, utvidelse fra enebolig til tomannsbolig.

Endringen gjelder

Underbygging av godkjente tilbygg med kjeller.

Ansvarlig søkers opplysninger

Det søkes om endring av gitt tillatelse, fra tilbygg selvstendig boenhet i to etasjer til tilbygg selvstendig boenhet i to etasjer med kjeller. Andelen/ boenheten anses som liten slik den fremstår i dag. Det er derfor ønskelig med kjeller for å bedre boarealet for andelen. Kjelleren blir utført med lyskasser for å gi tilstrekkelig dagslys iht. lyskrav og rømning. Bebyggd areal og antall boenheter forblir uendret.

Tiltaket anses ikke å berøre naboers interesser. Tiltaket øker ikke annet enn eget boareal. Det tilføres ikke synlige ytre endringer annet enn lyskasser. Det vises også til opprinnelig rammesøknad hvor det ikke forelå innsigelser.

Kommunens vurdering av endringen

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vurdering av tiltaket

Det er gitt rammetillatelse til tilbygg til enebolig for utvidelse til tomannsbolig 26.10.2020. Det søkes nå om endring av gitt tillatelse for å utvide tilbygget med kjeller, noe som øker bruksarealet i boenheten med 62,1 m².

Endringen medfører at fasader på kjellerplan får vinduer med lyskasser for å sikre tilstrekkelig lys- og rømningsforhold. Endringen medfører ikke økt bebyggt areal (BYA).

Tiltaket er i samsvar med regulert grad av utnyttelse, møne- og gesimshøyder og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Endringen er ikke nabovarslet da naboers interesser ikke anses berørt. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig. Vilkår i rammetillatelse datert 26.10.2020, er gjeldende.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	4 000,-
Registreringsgebyr	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	1 300,-
Søknad om endring av gitt tillatelse	Vnr. 50	Gebyrregulativet § 3-7	kr	2 600,-
Sum behandlingsgebyr			kr	7 900,-

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Monica Siem Grønfoss
Ingeniør

Hans Vestre
Fungerende virksomhetsleder
byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
ABEL-ARKITEKTER ABEL-SCHJELDERUP

Kopi til:
Bent David Lundbye
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak



ABEL-ARKITEKTER ABEL-SCHJELDERUP
Lise Maries vei 20B
1459 NESODDEN

Vår referanse:
BYGG-20/01613-13

Deres referanse:

Saksbehandler:
Monica Siem Grønfoss

Dato:
26.10.2020

Rammetillatelse til tilbygg til bolig, utvidelse fra enebolig til tomannsbolig

Saksopplysninger

Byggested: Slåbråtveien 31 – gnr 244 bnr 474
Tiltakshaver: Bent David Lundby og Marit Storvestre Lundby
Ansvarlig søker: Abel- Arkitekter Abel- Schjelderup
Søknad mottatt: 27.05.2020
Søknad komplett: 19.10.2020

- Eiendommen er regulert til boligformål i tråd med områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 72 m². Eiendommen får et BYA på 271 m² (medregnet parkeringsareal på 36 m²) etter tiltaket.
- Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 126,2 m². Eiendommen får et BRA på 319 m² etter tiltaket.
- Tiltakets gesims- og mønehøyde er 6,1/7,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesims- og mønehøyde er 6,5/9,0 meter.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 21,9 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 22 %.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader.
- Vi har fått uttalelser fra vei og park.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir rammetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til tilbygg til bolig, utvidelse av enebolig til tomannsbolig. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 27.05.2020, komplett 19.10.2020.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

Nær og nyskapende

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato oppfylt
1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret. Vi sender faktura på kr 47 650,-.	Innen forfallsdato.	Følges opp av regnskaps-kontoret.
2. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.	
3. Ansvarlig søker må sende inn planskisse med beskrivelse som viser hvordan tak- og overvann skal håndteres på egen grunn.	Før igangsettingstillatelse.	
4. Ansvarlig søker må sende inn dokumentasjon på at tiltaket oppfyller krav til blågrønn faktor.	Før igangsettingstillatelse.	
5. Det må søkes om sanitærabonnement	Før igangsettingstillatelse.	
6. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	
7. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: <ul style="list-style-type: none"> • høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesims • alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng) • avstand til grenser og nabobygninger • inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer 	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	
8. Syninger av tilkoblingspunkt og vannmåler må være gjennomført i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	
9. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	
10. Atkomst og parkering skal være opparbeidet i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Datert 17.03.2020	02.09.2020	20/1613-5
Utomhusplan	Datert 19.10.2020	19.10.2020	20/1613-11
Avkjøringsplan	Datert 19.10.2020	19.10.2020	20/1613-11
Plan 1. etasje	Datert 19.10.2020	02.09.2020	20/1613-5
Plan 2. etasje	Datert 19.08.2020	02.09.2020	20/1613-5
Snitt	Datert 19.08.2020	02.09.2020	20/1613-5
Fasade nord	502	02.09.2020	20/1613-5
Fasade sør	502	02.09.2020	20/1613-5
Fasade øst	502	02.09.2020	20/1613-5
Fasade vest	502	02.09.2020	20/1613-5

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 20/1613-2. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 25.05.2020, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende enebolig til tomannsbolig.

Ansvarlig søkers opplysninger

Det søkes om tilbygg til eksisterende enebolig for ny boenhet slik at bygget fremstår som en tomannsbolig. Tiltaket har et godt arkitektonisk helhetsgrep i forhold til tomte-, bebyggelsesstruktur, volum og materialbruk sett i lys av eksisterende bebyggelse og nabobebyggelse.

Tiltaket er utformet slik at det ikke gir uheldig skyggevirksomheter/ visuelle ulemper for naboarealer utover forventet utvikling av eiendommen. Landskapselementer og vegetasjon på tomten blir ikke vesentlig endret, men forsøkt bevart i størst mulig grad. Tiltaket tilpasset eksisterende terreng.

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vurdering av tiltaket

Det søkes om rammetillatelse for å oppføre et tilbygg som omfatter at eksisterende enebolig endres til en tomannsbolig. Tilbygget oppføres i to etasjer og tilbygget gesims- og mønehøyde blir lik eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Tilbygget vil få inngangsparti, integrert garasje, et soverom, vaskerom/bad i første etasje. I tilbyggets andre etasje er det to soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. Etter tiltaket vil eiendommen få et bebygd areal på 21,9 m².

Tiltaket er i samsvar med regulert grad av utnyttelse, møne- og gesimshøyder og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Kommunaltekniske forhold

Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

Vann og avløp

Det må før søknad om igangsettingstillatelse være godkjent sanitærabonnement på eiendommen. Videre må omlegging av stikkledning over eiendommen være godkjent. Ansvarlig søker må sende inn planskisse med beskrivelse som viser hvordan tak- og overvann skal håndteres på egen grunn.

Vei, atkomst og parkering

Vedtak om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel er gitt 20.10.2020. Atkomst til eiendommen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden.

Hvis dere skal søke om ny eller endret atkomst, må dere søke ny godkjenning for dette. Den nye atkomsten skal tegnes inn på situasjonsplan som legges ved søknaden. Søknaden skal sendes inn av ansvarlig søker og skal sendes til virksomhet Vei og park. Det er Vei og park som fatter vedtak om atkomst etter vegloven. Når byggesak mottar kopi av vedtak, kan byggesak behandle endringen i byggesaken.

Husk at vei, atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav, før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Gravemelding

Hvis dere skal grave i offentlig grunn eller vei, må dere kontakte virksomhet Vei og park og virksomhet Vann og avløp først.

Plassering og beliggenhetskontroll

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitttegningen.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Ansvarlig søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende inn plasseringsdokumentasjon (stikningskart) som viser:

- høyde overkant gulv i 1. etasje
- alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)
- avstand til grenser og nabobygninger
- inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer

Hvis det er avvik mellom prosjektet og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	6 300,-
Registreringsgebyr	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	1 350,-
Bolig/fritidsbolig til og med 2 boenheter	Vnr. 80	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	40 000,-
Sum behandlingsgebyr			kr	47 650.-

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Monica Siem Grønfooss
saksbehandler byggesak

Hans Vestre
avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
ABEL-ARKITEKTER ABEL-SCHJELDERUP

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Bent David Lundbye
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak