

# Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

## Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Bærum	43	653	Ropernveien 6C, 1367 Snarøya	Beate Ellingsen

## Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode
Søknad om tiltak uten ansvarsrett	Nytt bygg under 70 m2 - ikke boligformål	X Bolig
Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk
181 Garasje, uthus, anneks til bolig	annet	Pergola og lekehytte(bod)

### Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon: Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Ropern med planid 1996011. Planen ble ikraftsatt i 2000, mens boligen ble oppført i 1996. Det søkes om dispensasjon fra § 2. Tomtekvalliteter og § 3. Utnyttelse. I § 2 står det at det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m2. Uteoppholdsarealet er i dag på rundt 250 m2. I § 3. Utnyttelse legges det opp til at tomteutnyttelsen ikke skal overstige BYA = 20%. Enebolig med pergola og lekehytte vil totalt ha et bebygd areal på 99,2 m2, noe som tilsvarer BYA = 23,4%.

Når det gjelder kravet til uteoppholdsareal og grad av utnyttning må vi se dette i en større sammenheng. I §2 står det at minste tomtestørrelse for eneboliger skal være 700 m2. Denne tomten er på 424 m2 og det vil ikke være mulig og opparbeide tomten slik at man får et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m2, selv om lekehytte og pergola ikke hadde vært oppført. Dette må kommunen ha tatt høyde for da tomt og bolig ble godkjent tilbake i 1996. Selv om pergola skal medregnes i det totale bebygde arealet er konstruksjonen åpen på to sider og fremstår som en del av uteoppholdsarealet sammen med terrassen mot nordvest. En maks BYA på 20% er noe som tilsvarer inntil 84,8m2 BYA på denne eiendommen. Eksisterende bolig på 71,5 m2 pluss pergola (15 m2) og lekehytte (12,7 m2) vil til sammen gi et bebygd areal på 99,2 m2. Dette er et fotavtrykk som ikke er veldig stort sett i sammenheng med strøket for øvrig. Vi mener at en overskridelse på 15 m2 er å anse som såpass liten at dette ikke vil tilsidesette intensjonen til planen.

Når det gjelder utforming av pergola og lekehytte er disse tilpasset boligens karakter. De underordner seg boligen på en god måte og er plassert hensiktsmessig. Tomten er i tillegg fint opparbeidet og eiendommen fremstår ikke som overfylt og vi mener at strøkets karakter er bevart.

Hensikten med planen er å beskytte landskapet generelt og strandsonen spesielt, og bevare området grønne preg med trevegetasjon og sikre at ny bebyggelse med tilhørende anlegg innordnes disse hensyn. Vi mener at de omsøkte tiltakene ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene og at fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene. Eiendommen er som nevnt fint opparbeidet med mye plen og hekk rundt tomten som bevarer området grønne preg. Tiltakene ligger også skjermet fra omgivelsene og vil ikke være til sjenanse for naboer eller omgivelsene. Tar man i betraktning at boligen i tillegg ble oppført før planen ble vedtatt mener vi at det kan gis dispensasjon fra plankravet.

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	1996011 - Reguleringsplan for Ropern

## Nabovarselet gjelder

Det søkes om godkjenning for allerede oppført pergola og lekehytte (bod). Pergolaen ble oppført sammen med boligen i 1996. Lekehytten ble oppført i 2009 på samme sted hvor det tidligere stod en mindre lekehytte.

# Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



## Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

### Tiltakshaver

navn  
Beate Ellingsen

### Kontaktperson

navn e-postadresse Telefon Mobiltelefon  
MARK Arkitekter v/Andreas Lodden byggesak@markgruppen.no 51204444 51204444

### Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn Postadresse e-postadresse  
Beate Ellingsen Ropernveien 6C, 1367 Snarøya byggesak@markgruppen.no

## Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	Situasjonsplan 14.03.2018

## Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

### Tiltakshaver

Dato \_\_\_\_\_

Signatur \_\_\_\_\_

Gjentas med blokkbokstaver