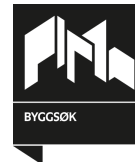


# Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



## Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, oppfylles ikke. Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

## Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Bærum	43	653	Ropernveien 6C, 1367 Snarøya

## Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Søknad uten ansvarsrett	Nytt bygg under 70 m2 - ikke boligformål	X Bolig	181	annet

Beskrivelse av bruk  
Pergola og lekehytte(bod)

## Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon	e-postadresse
privatperson	Beate Ellingesen	Ropernveien 6C, 1367 Snarøya	51204444	byggesak@markgruppen.no

## Varsling

Tiltaket krever nabovarsling  
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall  
1

## Søkers vurdering av merknader

I hovedsak anfører nabo i sin merknad at hytten tidligere stod inntil deres eiendom og mener at hytten er spinkel og lite tiltalende. Det fremkommer at søknaden ikke er til sjenanse i dag, men at man frykter at hytten kan bli flyttet tilbake inntil felles grense.

Vi kan ikke se noen grunn til at kommunen skal ta merknaden til følge. Lekehytten er plassert på motsatt side av tomten i forhold til nabo på eiendom 43/458/2. Dvs. rundt 20 m. til felles grense og 25 m. til uteoppholdsareal. Naboen skriver selv at hytten ikke er til sjenanse. De av naboene som kan se lekehytten har heller ikke kommet med merknader. Naboens frykt for at lekehytten skal kunne flyttes tilbake til felles grensen anser vi som grunnløs og en søkt problemstilling. Selv om lekehytten er et ferdigelement, mener vi at bygget er tilpasset boligens stil og ikke fremstår spinkel. Vår vurdering er at hytten har en fornuftig plassering i forhold til sine omgivelser og at den ikke vil være til sjenanse for noen.

## Følgerev

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.

## Dispensasjonsøknad

### 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. Tomtekvaliteter 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%.

# Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



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 m<sup>2</sup>. Denne tomten er på 424 m<sup>2</sup> og det vil ikke være mulig og opparbeide tomten slik at man får et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m<sup>2</sup>, 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 84,8m<sup>2</sup> BYA på denne eiendommen. Eksisterende bolig på 71,5 m<sup>2</sup> pluss pergola (15 m<sup>2</sup>) og lekehytte (12,7 m<sup>2</sup>) vil til sammen gi et bebygd areal på 99,2 m<sup>2</sup>. Dette er et fotavtrykk som ikke er veldig stort sett i sammenheng med strøket for øvrig. Vi mener at en overskridelse på 15 m<sup>2</sup> 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 områdets 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 områdets 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.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	1996011 - Reguleringsplan for Ropern
Reguleringsformål	
Bolig	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	20%

### Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	424,00 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	424,00 m <sup>2</sup>

### Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	84,80 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	71,50 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0,00 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	27,70 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	0,00 m <sup>2</sup>
= Sum areal	99,20 m <sup>2</sup>

### Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	23,40
-----------------------------	-------

### Plassering av tiltaket

Minste avstand til nabogrense ,50 m  
Minste avstand til annen bygning 1,50 m  
Minste avstand til midten av vei 11,00 m

# Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



## Tilknytning til veg og ledningsnett

### Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

## Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Kvittering for nabovarsel	Vedlagt søknaden
Nabomerknader	C	Nabomerknad fra eiendom 43/458/2	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	Situasjonsplan 14.03.2018	Vedlagt søknaden
Beskrivelse	F	Følgebrev	Vedlagt søknaden

## Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift

### Tiltakshaver

Dato 3/4-18

Signatur 

Gjenta med blokkbokstaver

**BEATE ELLINGSOEN**