



Arkivsak ID: 12/8238  
J.post ID: 13/30354

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	21.03.2013	541/13

Adresse - Tiltak: Lilleruts vei 28 A til D - rekkehus A - påbygg og takterrasser  
Gnr/Bnr: 41/898  
Tiltakshaver: Hund Sund 8 Boligsameie  
Ansvarlig søker: Arcasa arkitekter AS

---

### RAMMETILLATELSE/DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og kap. 19

---

I medhold av plan- og bygningslovens kap. 19 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §§ 4.1, 5.2 og 9 i reguleringsplan for Fornebu område 5.2 – Hund Sund, nordre del, planID 2006013. Dispensasjonen gis for påbygg og takterrasser som godkjennes i dette vedtaksbrev samt i vedtak i sakene 12/23325, 12/23326 og 12/23327.

Søknad om påbygg og takterrasse godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Det kreves uavhengig kontroll av brannprosjektering

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1 er oppfylt.

---

#### ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlig søker godkjennes iht. skjema "søknad om tillatelse til tiltak". Ansvarlige foretak for øvrig godkjennes iht. søknad om ansvarsrett. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om. Godkjent søknadsskjema og godkjente ansvarsretter framgår av vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i byggesaksforskriften er oppfylt.

Ved arbeider som berører utvendige eller innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges.

### **IGANGSETTING AV TILTAKET**

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Søknaden framsettes på fastsatt skjema.

Ved rive- og rehabiliteringsarbeider over 100 m<sup>2</sup> og nybygg med bruksareal over 300 m<sup>2</sup> skal det utarbeides avfallsplan. Avfallsplan må også utarbeides for konstruksjoner og anlegg hvor totale avfallsmengder overskrider 10 tonn. For rive- og rehabiliteringsarbeider med bruttoareal over 100m<sup>2</sup> skal det i tillegg utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse. Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn. Skjema for avfallsplan m.m. kan tas ut fra kommunens internettsider: [www.baerum.kommune.no/byggesak](http://www.baerum.kommune.no/byggesak).

### **BESKRIVELSE OG VURDERING**

#### **Søknaden**

Det søkes om å oppføre et takoppbygg og etablere takterrasse på samtlige 20 rekkehusenheter i Lilleruts vei 28 A, B, C og D.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 5.2. ” *Takoppbyggene skal begrenses til et minimum, være samlet og om mulig tilbaketrukket fra fasaden og ikke overstige 10 % av takflaten for noe bygg.*”

I tillegg søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 9. ” *Grad av utnyttning for feltet skal ikke overstige BRA= 3000 m<sup>2</sup>*”

Takoppbyggene utgjør til sammen 260 m<sup>2</sup>. Søkeren opplyser at som følge av tiltaket blir tomteutnyttelsen BRA=3200 m<sup>2</sup>, dvs 7,5 % mer enn regulert areal.

Arealet for takoppbyggene vil overstige 10 % av takflaten - for rekke A og C utgjør det 20 % av arealet, og for rekke B og D 16 %.

I tillegg kreves det dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan.

#### **Plangrunnlag**

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Fornebu område 5.2 – Hundesund, nordre del planID 2006013.

Viktige punkter i reguleringsbestemmelsene:

- § 4.1 Før byggesøknad behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle byggeområde.
- § 5.2 Takoppbyggene skal begrenses til et minimum, være samlet og om mulig tilbaketrukket fra fasaden og ikke overstige 10 % av takflaten for noe bygg.
- § 9 Grad av utnyttning for feltet skal ikke overstige BRA= 3000 m<sup>2</sup>

#### **Nabomerknader**

Det er ikke gitt opplysninger om at det har kommet inn nabomerknader. Søknaden er behandlet under denne forutsetningen.

#### **Bygningssjefens vurdering**

Etter reguleringsplanen kan området bebygges innenfor de byggegrenser og med de kotehøyder som fremgår av plankart med et bruksareal på til sammen inntil BRA = 3000 m<sup>2</sup>.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan, grad av utnyttning og omfang av bygningsvolum på taket.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er gitt i plan- og bygningsloven kap 19, § 19-2. Der fremgår det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4.1

Når det i reguleringsplan er bestemt at det må foreligge bebyggelsesplan før et område eller felt kan utbygges, betyr det at reguleringsplanen ikke har tatt stilling til bebyggelsens nærmere utforming. Hensynene bak krav om bebyggelsesplan ved feltutbygginger, er å sette en ytre ramme for, eller konkret bestemme, bygningsvolum og bygningsplassering i området. Bebyggelsesplan styrer fortettingen i det enkelte feltet, og sikrer et ordnet bebyggelsesmønster, visuelle kvaliteter i den enkelte bygning og bygningene imellom. Illustrasjonsplanen til reguleringsplanen viser en oppdelt bebyggelse i to etasjer, uten takoppbygg.

I forbindelse med dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan, gitt ved oppføring av rekkehusene i tun 5, ble boligene omorganisert i fire rekker.

Tillatelsen gjaldt tiltaket slik det var omsøkt den gangen. Søknad om takoppbygg utløser behov for å vurdere forholdet på nytt.

#### Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 5.2

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense omfang av bygningsvolum på taket og sikre bygningenes gode visuelle kvaliteter.

#### Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 9

Bestemmelsene om tillatt utnyttelse er fastsatt for å styre volum over terreng og bygningers totale areal og omfang av bebyggelsen. Utnyttelsen er også satt ut fra innvirkning på områdets og omgivelsenes infrastruktur, som bla. veier og tekniske anlegg.

#### Vurdering

Tiltaket viderefører rekkehusenes arkitektur som er basert på regelmessig mønster av bygningsvolumer i to materialer. Prinsipp med tilbaketrukket øverste etasje eller takoppbygg brukes mange steder i området og tiltaket vil dermed ikke skille seg ut.

Bygningssjefen mener at tiltaket er godt tilpasset rekkehusenes arkitektur og er i tråd med Estetiske retningslinjer for Fornebu.

Omsøkte takoppbygg er plassert tilbaketrukket fra kanten og gesimshøyden vil ikke overstige reguleringsplanens tillatte maksimumshøyde.

Reguleringsplaner gir mulighet for takterrasser. For å komme opp på terrassen forlenges interntappen til taket. Takoppbygget er utformet bevisst for å ha samme bredde som underliggende bygningsvolum og slik at den har tilsvarende lengderetning. Selv om påbygget da er blitt noe større enn det strengt tatt er behov for, er det viktig at påbygget har proporsjoner som er i tråd med rekkehusenes arkitektur. I tillegg gir denne ekstra plassen mulighet til å lagre utemøbler og utvider sesongen for opphold på taket.

Bygningssjefen kan med bakgrunn i ovennevnte vurdering ikke se at hensikten bak formålet med tillatt utnyttelse, plankravet og bestemmelsene om takutforming blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det legges vekt på at takoppbygg og takterrasser er godt tilpasset rekkehusenes arkitektur og at overskridelsen av BRA er relativt begrenset og ikke gir større områdebelastning. Det er ikke behov for en reguleringsprosess for å vurdere konsekvenser og ulemper av et slikt tiltak. Ulempene for de aktuelle planhensyn er små. Fordelene ved å få etablert takterrasser med gode utearealer er større enn ulempene etter en samlet vurdering, og dispensasjon gis.

På dette grunnlag godkjennes søknaden.

## GEBYR OG AVGIFTER

### Behandlingsgebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 75 000,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter §§ 14 og 25 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

Påbygg til bolig uten ny boenhet for 4 bygninger:	4 x 6M = 24M
3 dispensasjoner:	3 x 2M = 6M
<u>Totalt:</u>	<u>30M hvor M = kr. 2 500,-.</u>

Det gjøres oppmerksom på at ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

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.

Hanne Høybach  
bygningssjef

Kauko Leskinen  
saksbehandler

### Vedlegg:

Liste over godkjente dokumenter  
Orientering om vedtak og vilkår

**Vedlegg 1 til tillatelsen****ArkivsakID: 12/8238****LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER**

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; [www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på saksnummer (arkivsakID) angitt i vedtaket. Godkjente dokumenter er elektroniske vedlegg til vedtaket, men papirutgaver legges ikke ved tillatelsen ved utsendelse av vedtaket.

<b>Tittel</b>	<b>Saksdokid</b>
Rammesøknad - Lilleruts vei 28 A til D - rekkehus A - påbygg og takterrasser	1762621
Situasjonsplan	1762605
Plan 3.etasje type 1 rekke A	1855957
Fasade øst og vest type 1 rekke A	1855958
Fasade nord og sør type 1 rekke A	1855959
Fasader utsnitt	1855960

**Vedlegg 2 til tillatelsen****ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR**

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

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

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.

**Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig**

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. 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.

**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.