

Gustav Saastad og Elin Eikeland Saastad

Ekkoveien 20A, 1341 Slependen

E-post: gustav.saastad@hydro.com

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
c/o Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

Slependen, 15. januar 2019

ArkivsakID: 18/18756 – Klage på rammetillatelse/dispensasjon

Det vises til kopi av brev mottatt 2. januar 2019 med rammetillatelse/dispensasjon for tiltak i Ekkoveien 22 B – enebolig – hus 2.

Vi ønsker med dette å klage på godkjent rammesøknad med hensyn til

- (1) høyde på Hus 2,
- (2) oppfylning av tomt i fire-meter sonen mot gnr. 51 bnr. 258 (51/258) og
- (3) dispensasjon for plassering av murer i strid med regulert byggegrense.

Vedrørende (1) høyde på Hus

Byggteknisk forskrift angir følgende med hensyn til høyde:

§ 6-2.Høyde

(1) *Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

(2) *Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

(3) *Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd, er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense.*

(4) *Kommunen kan i planbestemmelsene fastsette at høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng, eksisterende terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde. For en bygning som går gjennom et kvartal, bestemmer kommunen hvilke høyder som skal brukes for de ulike deler av bygningen. Det samme gjelder for hjørnebygninger og for byggverk med meget stort areal eller uvanlig form.*

Snitt for Hus 2 angir plassering av huset på sterkt skrånende terreng. Gjennomsnittlig planert terreng er videre angitt til 53,20. Dette er faktisk feil både med hensyn til angivelse av eksisterende terreng samt metode for beregning av gjennomsnittlig planert terreng. Tomtearealet for den aktuelle plassering av Hus 2 er i hovedsak flatt og ikke skrånende som angitt i rammesøknaden. Tomtearealet rundt Hus 2 er videre i sin helhet på et lavere nivå enn angitt gjennomsnittlig planert terreng. Gjennomsnittlig planert terreng anses følgelig ikke å være etablert i tråd med byggteknisk forskrift.

Gustav Saastad og Elin Eikeland Saastad

Ekkoveien 20A, 1341 Slependen

E-post: gustav.saastad@hydro.com

Feilaktig angivelse av høyder gir feil i beregning gesims og mønehøyder og er villedende ift. behandling av rammesøknad.

Det bes om at snitt og høyder endres slik at disse reflekterer faktiske forhold for plassering av Hus 2 og at høyde for Hus 2 reduseres i henhold til faktiske forhold og i henhold til reguleringsplan og KP § 2.2 f).

Vedrørende (2) oppfylling av tomt i fire-meter sonen mot 51/258

Som angitt under punkt (1) over, er både eksisterende terreng og gjennomsnittlig planert terreng angitt feil i rammesøknad. For å oppnå angitte høyder vil det kreve en betydelig oppfylling av tomtearealet i fire-meter sonen inn mot grense til 51/258. Vi ber med dette om at oppfylling tomten i fire-meter sonen med tilhørende endring av høyder og topografi ikke godkjennes.

Vedrørende (3) dispensasjon for plassering av murer i strid med regulert byggegrense

Som angitt under punkt (1) og (2) over, er både eksisterende terreng og gjennomsnittlig planert terreng angitt feil i rammesøknad. Disse feilene endrer forutsetningene i vesentlig grad for dispensasjonssøknad med plassering av murer i strid med byggegrensene. Tilsvarende punkt (2) over, vil omsøkte murer kreve betydelig oppfylling tomteareal i fire-meter sonen og med tilhørende endring av høyder og topografi. Det bes om at tegninger oppdateres med korrekt angivelse av alle høyder og at godkjent dispensasjonssøknad trekkes tilbake.

Vi ser frem til Fylkesmannens behandling av vår klage på rammetillatelse/dispensasjon knyttet til tiltak på Ekkoveien 22 B – enebolig – hus 2 og ber om at nødvendige justeringer pålegges for alle tre punkter.

På grunn av at klage er knyttet til vesentlige feil i angivelse av faktiske forhold knyttet til høyde og topografiske forhold bes det om at igangsettingstillatelse ikke gis før klage er ferdig behandlet.

Med vennlig hilsen

Gustav Saastad og Elin Eikeland Saastad

(sign)