

Bærum Kommune
 Avdeling for byggesak
 Postboks 700
 1304 Sandvika

Oslo, 07.02.2019

TILSVAR TIL KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG (HUS 2) ARKIVID 18/18756

Vi viser til brev fra Bærum kommune datert 28.01.19 med underretning om innkommet klage på rammetillatelse, og ønsker å komme med følgende tilsvare.

I oppstarten av prosjektet ble terrenget på eiendommen verifisert opp mot kartinformasjonen oversendt fra Bærum kommune, og det ble ikke funnet vesentlige avvik. Oppmåling av faktisk terreng har ikke vært ansvarsbelagt særskilt i prosjektet, men ble foretatt av foretaket Oppmålingsvesenet AS. All prosjektering, herunder plassering av boligen i terreng og planering/justering av terreng, er sådan basert på hvordan det faktiske terrenget på eiendommen er.

VEDRØRENDE HØYDE

For ordens skyld vil vi først påpeke at det ikke er riktig at gjennomsnittlig planert terreng er angitt til kote 53,2. Angivelsen av kote 53,2 på snittet viser høydeplasseringen av overkant gulv til 1. etasje.

Som redegjort for ovenfor er det reelle terrenget på eiendommen blitt verifisert, og det er ikke korrekt at hele tomten hovedsakelig er flat. Det faktiske terrenget har et bratt bratt terrengfall som skråner ned rett ved eiendomsgrensen til 51/258 i nord, for så å slake mer og mer mot sør. Dette er tydelig illustrert i snittet vedlagt rammesøknaden med en rød linje. Det er på grunnlag av de eksisterende terrengforholdene at boligen bevisst ble plassert lengst mulig mot eiendomsgrensen i nord for å frigjøre mest mulig av den flate delen av eiendommen til uteoppholdsareal.

For å gi gode forbindelser mellom 1. etasje og terrenget utenfor, er terrenget fylt opp noen steder rundt bygningen. Dette vises både på fasader og snitt, markert tydelig med rød linje hvor eksisterende terreng går og hvor planert terreng går. Nabo skriver i klagen: «*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 byggeteknisk forskrift.*» Det kan virke som nabo blander sammen begrepene eksisterende terreng med *ferdig planert* terreng, og hvilken av disse som skal legges til grunn for beregning av gjennomsnittlig terrengnivå. I henhold til gjeldene beregningsregler er det *ferdig planert* terreng rundt bygningen som gir grunnlag for beregning av gjennomsnittslinjen som gesims- og mønehøyde skal måles fra. Ferdig planert terreng vil da si hvordan terrenget blir liggende rundt bygningen *inkludert prosjekterte justeringer av terrenget*, og ikke det *eksisterende* terrenget rundt bygningen. Det er bl.a. beskrevet i rammesøknaden at det foretas justeringer av eksisterende terreng (bl.a. for å oppnå god kontakt med uteareal og 1. etasje i boligen). Disse terrengjusteringene medvirker til at gjennomsnittslinjen til terrenget rundt bygningen blir annerledes enn den ville vært dersom det var eksisterende terreng som var grunnlaget for beregning av gjennomsnittslinjen. Samtlige høyder er således korrekt angitt i rammesøknaden.

VEDRØRENDE OPPFYLLING AV TERRENG MOT NABOGRENSE

Det er tegnet en oppfylling av terrenget i bakkant av boligen mot G/B 51/258 som på det høyeste måler 1,3 meter sett i forhold til eksisterende terreng, og vi anser sådan dette som et mindre terrenginngrep. I henholdt til SAK10 § 4-1 e 7. ledd er endringer av eksisterende terreng på inntil 3 meter unntatt søknadsplikt så fremt fyllingsfoten er plassert minst 1 meter fra eiendomsgrensen. Vi vurderer dermed at oppfyllingen av terreng på fasade nord er unntatt søknadsplikt - selv om den blir liggende nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Det aktuelle terrenginngrepet utføres i sin helhet på egen eiendom, og fyllingsfoten holdes minst 1 meter fra eiendomsgrensen. Terrengjusteringen vil for øvrig ikke på noen måte endre terrengforholdene på G7B 51/258.

VEDRØRENDE DISPENSASJON FOR STØTTEMURER PLASSERT UTENFOR BYGGEGRENSE

Det er som tidligere nevnt verifisert faktiske terrengforhold på eiendommen, og det etableres ikke søknadspliktige terrenginngrep nærmere nabogrensen mot G/B 51/258 enn det som tillates etter gjeldende regelverk. De eneste

terrenginngrepene som utløser søknadsplikt er støttemurene som etableres utenfor byggegrensen, herunder støttemur i forbindelse med utearealer mot vest, og støttemur sør på eiendommen i forbindelse innkjøring til eiendommen. Ingen av disse terrenginngrepene vil ha noen innvirkning på terrengforholdene til G/B 51/258, og kan heller ikke sies å ha noen innvirkning på lys- eller utsynsforhold når eiendommen ligger såpass mye lavere enn nabo eiendommen.

Vi anser således at rammetillatelsen av 02.01.19 er vedtatt på korrekt grunnlag, og forventer at den opprettholdes. Vi ber samtidig om at det ikke gis oppsettende virkning i forbindelse med behandling av klagen.

Vi ber om at dere tar kontakt med undertegnede dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Vennlig hilsen

Petter Røhr Ewart
Arkitekt M. Ark.
tlf: 47306627
mail: pr@wood.no

www.wood.no