



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA  
Postboks 385  
1301 SANDVIKA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
18/9962 - 18/99404/JEB 09.05.2018

Adresse - Tiltak: Solhaugveien 83-91 - terrenginngrep - utebod  
Gnr/Bnr: 49/129  
Tiltakshaver: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV  
Ansvarlig søker: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

## REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE 8.5.2018

### Til stede:

Fra tiltakshaver: Johan Spiten, Jongskollen Boligsameie IV  
Fra ansvarlig søker: Ragnhildur Osk Valtysdottir og Mette Heidi Kirksæther, ABBL

Fra Bærum kommune:  
Saksbehandler: Jon Erik Bye  
Tlf: 67 50 40 68

<b>1</b>	<b>GENERELL ORIENTERING</b> Hovedhensikten med forhåndskonferansen er å utveksle gjensidig informasjon, og avklare aktuelle rammer - eller forutsetninger for tiltaket slik de fremgår av lov, forskrift, lokale vedtekter og planbestemmelser. Den skal gi søker et godt grunnlag for å utforme en god og komplett søknad og samtidig skape en forutsigbarhet for den etterfølgende saksbehandling i kommunen. Målet er også å oppnå en felles forståelse av rollefordelingen i byggesaken. Ansvarlig søkers rolle og kompetanse er helt avgjørende for en god søkeprosess og en rask avklaring. Dispensasjon kan ikke avgjøres i forhåndskonferansen.
<b>2</b>	<b>TILTAKET</b> Tiltaket gjelder plassering av 2 avfallsskap på ca 5m <sup>2</sup> hver. Ett plassert i veiareal og ett i formåls grensen mot veg.
<b>3</b>	<b>RAMMEFORUTSETNINGER</b> Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Jongsmarka II, planID 1959-55. Formålene i planen er blokkbebyggelse, garasjeanlegg og kjørevei. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i nåværende boligbebyggelse.

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold  
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

4	<p><b>BEHOV FOR DISPENSASJONER</b></p> <p>Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke 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.</p> <p>Søknad om dispensasjon skal grunngis. Husk å krysse av for dispensasjon på nabovarselskjemaer og angi hva det søkes dispensasjon fra.</p> <p>Skissert tiltak viser plassering på areal regulert til veiformål.</p>
5	<p><b>INFRASTRUKTUR</b></p> <p>Saken er oversendt til uttalelse til Vann og avløp og Vei og trafikk.</p> <p>Vei og trafikk motsetter seg plasseringene. De kan kun godkjenne plassering 1m fra reguleringslinje mot veg.</p> <p>Vann og avløp opplyser at plasseringen er i restrisjonsbeltet. De sier også:  <i>«Avfallsskap ser ut til å være flyttbart og ansvarlig søker må informere tiltakshaver om at tiltaket kan måtte flyttes om det blir behov for vedlikeholdsarbeider på ledningsanlegget.»</i></p> <p>Uttalelsene vedlegges.</p>
6	<p><b>ANDRE FORHOLD</b></p> <p>Veilovens byggegrense på det tidspunkt reguleringsplanen ble vedtatt var 7,5m fra regulert veiformål.</p>
7	<p><b>SØKNADSDOKUMENTASJON</b></p> <p>Det er viktig at dokumentasjonen er fullstendig og riktig. Krav til dokumentasjon fremgår av §§ 5-4 og 5-5 i Forskrift om byggesak.</p> <p>Søknad må vedlegges estetisk redegjørelse fra ansvarlig for arkitekturprosjektering og det må redegjøres for ivaretagelse av krav til universell utforming/tilgjengelig boenhet.</p> <p>Erklæringer om ansvarsrett fra ansvarlig søker og fra ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen, som for eksempel arkitekturprosjektering (og evt. akustikk/støy og teknisk infrastruktur), må vedlegges rammesøknad.</p> <p><b>Elektronisk post</b>  For innsending av elektronisk post, se vedlagt veileder. Elektronisk post skal <u>alltid</u> sendes til <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a>.</p> <p><b>ByggSøk</b>  Bærum kommune mottar elektroniske byggesøknader via ByggSøk. Kommunen oppfordrer til å ta i bruk systemet ved innsending av byggesøknader: <a href="http://www.byggsok.no">www.byggsok.no</a>.</p>
8	<p><b>GEBYR</b></p> <p><b>Behandlingsgebyr</b></p> <p>Behandlingsgebyret beregnes etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.</p>

	<p>Gebyrregulativet ligger tilgjengelig på våre nettsider.</p> <p><b>Tilknytningsgebyr for vann- og avløp</b>  Det skal betales tilknytningsgebyr for vann- og avløp ved nybygg og arealendringer på mer enn 100 m<sup>2</sup> av eksisterende bygg. Grunnlaget for beregning av tilknytningsgebyret er arealet som legges inn i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Tilknytningsgebyret skal være betalt før igangsetting av aktuelt tiltak.</p>
9	<p><b>OPPSUMMERING OG FORELØPIG VURDERING</b></p> <p><b>Forventet sakstype</b>  Selve tiltaket er i størrelse fritatt for saksbehandling. Det som utløser utløser søknadsplikt er dispensasjon for plassering på veiareal og i strid med byggegrense. Eventuelt vil terrengendring med mer enn 1,5m avvik fra opprinnelig terrengnivå og evt. murer utløse søknadsplikt.</p> <p><b>Saksbehandlingstid</b>  For søknad om tiltak som omfattes av pbl §§ 20-3 og 20-4 der tiltaket er i samsvar med plan og uten behov for samtykke fra annen myndighet, skal kommunen avgjøre søknaden innen 3 eller 12 uker fra komplett søknad foreligger. Husk avkryssing på skjema om 3 ukers saksbehandling dersom vilkår for dette er oppfylt.  For andre typer søknader, herunder søknad om dispensasjon, skal kommunen avgjøre søknaden innen 12 uker. (NB! Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter, jf. pbl § 19-1.)</p> <p><b>Foreløpig vurdering</b>  En kan ikke ta stilling til dispensasjoner i en forhåndskonferanse.</p>

Partene har i forhåndskonferansen gitt gjensidig informasjon og avklaringer så langt praktisk mulig. Endringer ved for eksempel justeringer av tiltak, naboprotester, krav fra andre myndigheter og politiske vedtak etc. kan medføre endringer av tiltakets avklarte rammer og forutsetninger i forhåndskonferansen.

Sakens dokumenter er tilgjengelige på Bærum kommunes internettsider; [www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); Postlister og innsyn; Plan/byggesak. Søk på arkivsakID .

Se også vår internettside: [www.baerum.kommune.no/byggesak](http://www.baerum.kommune.no/byggesak) .

Jon Erik Bye  
Ref.

**Vedlegg:**

Innsending av digital post i byggesaker  
Nyttige opplysninger for den som skal bygge  
Uttalelse fra Vei og trafikk  
Uttalelse fra vann og avløp

**Følgende materiale ble utdelt under konferansen:**

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel  
Uttalelse fra Vei og trafikk  
Uttalelse fra Vann og avløp m/ledningskart

Bærum kommune praktiserer et fullelektronisk arkiv- og saksbehandlersystem, som omgjør all post (e-post og papirpost) til elektroniske filer. Hvordan den elektroniske posten er tilrettelagt er med på å avgjøre hvor lang tid vi bruker på å registrere den.

Send inn kun **ett eksemplar** av dokumentasjonen; enten via byggsøk, som e-post eller papir. Vi ber om at det **IKKE** sendes både elektronisk og papir da dette gir merarbeid for kommunen.

**HVERT DOKUMENT MÅ VÆRE EGEN FIL** (med noen unntak) og ha god navning.

Eksempel på rekkefølge:

- Søknadsskjema
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Situasjonsplan
- Ledningsplan
- Utomhusplan
- Planer (én fil for hver tegning)
- Snitt (én fil for hver tegning)
- Fasader (én fil for hver tegning)
- Eksisterende tegninger (samlet i én fil)
- Skjemaer for nabovarsling, evt. nabomerknader og søkers kommentarer (samlet i én fil)
- Nabosamtykke (r)
- Erklæringer om ansvarsrett (én fil for hvert foretak)
- Gjennomføringsplan med versjonsnummer
- Redegjørelse inkludert estetisk redegjørelse
- Søknad om dispensasjon med begrunnelse

Filtyper som kan mottas: PDF, JPEG, TIF, PNG, XML, HTML, SOSI (kart), MP3 (lyd) og MPEG. Maks filstørrelse: 20 Mb. Større elektroniske dokumenter må sendes på CD eller DVD. Dokumenter må ligge riktig vei ved visning.

For innsending av byggesøknader kan du bruke:

E-post [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

eller ByggSøk: [www.byggsok.no](http://www.byggsok.no)

For innsending av post til kommunen vises også til:

<https://www.baerum.kommune.no/kontakt-oss/>

Følger du denne veiledning blir registreringsarbeidet enklere og det går raskere.

Takk for ditt bidrag til rask og effektiv saksbehandling!

## NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert januar 2018

### **Graving/fylling**

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Hafslund Nett, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

### **Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement**

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

### **Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr**

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m<sup>2</sup>, uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m<sup>2</sup> og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens hjemmesider

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

### **Renovasjon**

Det må avsettes plass for ett søppelstativ pr. husstand, eventuelt større enhet hvis det er flere leiligheter. Avstand til kjørbare vei skal ikke overstige 10 m.

### **Strømløp**

For strømløp må Hafslund Nett AS kontaktes, se [www.hafslund.no](http://www.hafslund.no).

### **Fjernvarme**

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning.

### **Bredbånd- og TV-leveranse**

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

### **Andre særanmeldelser**

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad eller melding. Pipe er ikke unntatt.

## Husbrannslange

Brannvesenet Asker og Bærum anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

## Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides. Les mer på [www.baerum.kommune.no/stoy](http://www.baerum.kommune.no/stoy).

## Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp (Kommunegården, 2. et.) Postboks 700, 1304 Sandvika Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:vams@baerum.kommune.no">vams@baerum.kommune.no</a> Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060 / 95106060 Internett: <a href="http://www.baerum.kommune/va">www.baerum.kommune/va</a>	Bærum kommune Vei og trafikk (Kommunegården, 2. et.) Postboks 700, 1304 Sandvika Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:veioftrafikk@baerum.kommune.no">veioftrafikk@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/">www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</a>
Bærum Kommune Byggesak (Kommunegården, 3. et.) Postboks 700, 1304 Sandvika <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a> Tlf.: 67504463 Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/byggesak">www.baerum.kommune.no/byggesak</a>	Statens vegvesen, Region øst Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer Tlf.: 81522000 Internett: <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a> Besøksadresse: Statens vegvesen Distrikt Stor-Oslo, Østensjøveien 34, Oslo
Asker og Bærum Brannvesen Gml. Ringeriksvei 42, 1357 Bekkestua Tlf.: 66764200 Internett: <a href="http://www.abbv.no">www.abbv.no</a>	Bærum kommune Folkehelsekontoret (Budstikkagården, 2.et.) Rådmann Halmrastsvei 2 1304 Sandvika Tlf. 67503200
Hafslund Nett AS 0247 OSLO Tlf.: 02100/81570020 Internett: <a href="http://www.hafslundnett.no">www.hafslundnett.no</a>	Oslofjord varme Brynsveien 2, 1338 Sandvika Tlf.: 67804960/92697091(vakt) E-post: <a href="mailto:firmapost@oslofjordvarme.no">firmapost@oslofjordvarme.no</a> Internett: <a href="http://www.oslofjordvarme.no">www.oslofjordvarme.no</a>
Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146  Internett: <a href="http://www.geomatikk.no">www.geomatikk.no</a> <a href="http://www.gravemelding.no">www.gravemelding.no</a>  Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400	Canal Digital Kabel TV AS Postboks 167 Sentrum, 3701 Skien Tlf.: 06090 Internett: <a href="http://www.canaldigital.no">www.canaldigital.no</a>  Viken Fiber AS Postboks 3628, 3007 Drammen Tlf.: 21 45 45 00 Internett: <a href="http://www.vikenfiber.no">www.vikenfiber.no</a>
Telenor kabelnett E-post: <a href="mailto:kabelnett@telenor.com">kabelnett@telenor.com</a> Internett: <a href="http://www.telenor.no/kabelnett">www.telenor.no/kabelnett</a>	

