



Waldemar Woyseth AS
Nøstebakken 3 B
3413 LIER

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 15/46679 - 15/194376/TFAE 04.09.2015

Adresse - Tiltak: Voll terrasse 28 - enebolig med sekundærleilighet og garasje
Gnr/Bnr: 37/443
Tiltakshaver: Christen Sandmæl
Ansvarlig søker: Waldemar Woyseth 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 (pbl) kap. 19 gis dispensasjon fra vilkår for unntak fra plankrav i kommuneplanens arealdel (KP) § 3.3 a) om at tomt for enebolig ikke skal være mindre enn 800 kvm.

I medhold av pbl kap. 19 gis dispensasjon fra krav i KP § 23.1 om at tomt for frittliggende småhusbebyggelse ikke skal være brattere enn 1:3.

Dispensasjonene gis i forbindelse med tiltak som godkjennes i dette vedtaksbrev.

Søknad om enebolig med integrert hybelleilighet og garasje samt frittliggende garasje under terreng godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Høydeplasseringen fastsettes til kote +88.80 for overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det må dokumenteres at krav om tilgjengelig boenhet etter TEK10 § 12-2, 2. ledd oppfylles, med mindre det i TEK10 § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst. Om nødvendig må planløsningen omarbeides iht. dette. Stigningsforhold i rampe opp til inngangsparti skal angis på tegninger.
2. Merknader angitt i vedlagte uttalelse fra Vann- og avløpsenheten skal etterkommes. Det forutsettes at garasjen plasseres minst 4 m fra spillvannsledning. Om nødvendig må garasjeplasseringen justeres.
3. Merknader angitt i vedlagte uttalelse fra Vei- og trafikkenheten skal etterkommes.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før tilfredsstillende dokumentasjon iht. vilkår nr. 1 er oppfylt.

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

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

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. Alle utvendige sanitæranlegg skal befares og GPS-innmåles av Vann- og avløpsenheten før gjenfylling av grøft.

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingssøknaden skal normalt inneholde ansvarsretter, gjennomføringsplan og redegjørelse/dokumentasjon på oppfyllelse av vilkår satt i rammetillatelsen og evt. rekkefølgebestemmelser i plan.

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.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om enebolig med integrert hybelleilighet og enkeltgarasje samt frittliggende dobbelgarasje under terreng. Boligen er i tre etasjer pluss kjeller under terreng. Boligen er vist med plassering 14 m fra veimidte, og frittliggende dobbelgarasje med plassering i eiendommens sørvestre hjørne i avstand 7,2 m fra veimidte (2,5 m fra gjerdelinje).

Boligen vil bli oppført i pusset grå mur, med innslag av felter med liggende trepanel i ubehandlet lerk.

Dispensasjonssøknad

Det søkes dispensasjon fra krav i kommuneplanens arealdelbestemmelser om at tomt for enebolig skal være minst 800 kvm og ikke brattere enn 1:3. Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at tomten kun er litt (29 kvm) mindre enn 800 kvm. Videre medfører tiltaket bearbeiding av terreng slik at tomtens gjennomsnittlige stigningsforhold blir slakere enn 1:3 etter utført tiltak.

Tidligere saksgang: Det er fire ganger tidligere søkt om å bygge bolig på eiendommen. Alle fire søknadene ble avslått, i 2003, 2004, 2005 og sist i 2015. Etter siste avslag 28.5.2015 ba søker/tiltakshaver om et møte med kommunen for å gå gjennom avslaget og diskutere mulige løsninger med tanke på en revidert søknad.

Revidert søknad: Foreliggende søknad er en oppfølging av tidligere avslag og etterfølgende møte. Boligens høyde er redusert fra opprinnelig omsøkte "5" etasjer til tre etasjer pluss kjeller under terreng. Tredje etasje er noe tilbaketrukket i forhold til underliggende etasjer. Garasjen som tidligere var plassert i kjelleren er trukket ut som en frittstående underjordisk garasje. Trappeoppbygg til takterrassen er fjernet for å dempe boligens volum/høydevirkning. Fasadene utføres i større grad i tre, som en tilnærming til nabobebyggelsen. Omprosjektert bolig er trukket noe lengre fra veien.

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel (trådt i kraft 17.6.2015). Eiendommen er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Tomteutnyttningen skal ikke overstige 20 %-BYA. Det skal avsettes minimum 350 kvm brukbart uteoppholdsareal (MUA) for enebolig med hybelleilighet, hvorav minimum 80 % skal være på terreng. Parkeringskrav er 3 biloppstillingsplasser med snuplass på egen grunn. Bebyggelsen skal plasseres minst 15 m fra midten av kommunal vei, jf. avstandskrav angitt i veilovens § 29.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel (KP) § 3.1 stiller i utgangspunktet krav om reguleringsplan før byggetiltak kan utføres i uregulerte byggeområder og sjøområder. Iht. KP § 3.3 a) gis imidlertid unntak for blant annet oppføring av 1 enebolig på tomt på minst 800 kvm der eiendom ikke omfattes av uregulert vei. Tilsvarende unntak gjelder ved etablering av sekundærleilighet inntil 55 kvm og garasje.

§ 23.1 stiller krav om at tomt for enebolig ikke skal være brattere enn 1:3. KP § 26.2 e) stiller krav om at gesimshøyde for småhusbebyggelse maksimalt kan være 9 m mot vei eller nabo.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

Uttalelser

Vei og trafikk:

Vei og trafikk samtykker til søknaden i vedlagte uttalelse med vilkår for avkjøringstillatelse.

Vann og avløp:

Ved oversendelse av revidert søknad viser Vann- og avløpsenheten til sin tidligere uttalelse av 8.7.2014. Utdrag: *Det ligger en offentlig spillvannsledning langs eiendommen mot Voll terrasse. Offentlige vann og avløpsledninger har et restriksjonsbelte på 4 meter til hver side målt fra ledningens ytterkant. Bygg/tiltak må ikke oppføres i restriksjonsbelte. Og det må ikke foretas terrengendringer som kan føre til endret overdekking av ledningsanlegget, uten etter avtale med Vann og avløp. Ny enebolig kan tilknyttes offentlige vann og avløpsledninger i Voll terrasse. Evt. gravearbeider i offentlig vei vil kreve særskilt tillatelse fra veimyndighetene. Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flater må ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer. Husdrenasje kan føres til offentlig avløpsledning via husdrenskum. Det vises til vedlagte uttalelse i sin helhet.*

Nabomerknader

Det foreligger nabomerknader fra eier av Voll terrasse 26 (vest), 29 (gjenboer), 30 (øst), 31 (gjenboer), 33 (gjenboer) og Kvernveien 102 (nord). Merknadene går primært ut på at ny enebolig oppfattes å bli voluminøs, høy og dominerende i forhold til nabobebyggelsen, bryter med etablert byggeskikk i området, vil medføre innsyn og dermed redusere bruksverdien til naboeiendommer.

Bygningssjefens vurdering

Behov for dispensasjoner

Tiltaket er i strid med vilkår for unntak fra plankrav i KP § 3.3 a) om at tomt for enebolig ikke skal være mindre enn 800 kvm, krav i KP § 23.1 om at tomt for frittliggende småhusbebyggelse ikke skal være brattere enn 1:3. Tiltaket kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2 fra disse bestemmelsene. 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.

Dispensasjonsvurdering - KP § 3.3 a) – krav om reguleringsplan

KP § 3.1 stiller krav om at tomt skal inngå i reguleringsplan før den kan bebygges. KP § 3.3 a) angir unntak for visse tiltak. Enebolig på tomt på minst 800 kvm der eiendommen ikke omfatter uregulert vei, sekundærleilighet på inntil 55 kvm og garasje inngår blant unntakene. Omsøkte tiltak inngår i unntaket når man ser bort fra kravet om minimum 800 kvm tomtestørrelse. Eiendommen ble fradelt som boligtomt i 1994. Forutsetningen om at tomt skal være minst 800 kvm ble først innført ved tidligere revisjon av kommuneplanens arealdel 24.3.2010. Hensikten med denne forutsetningen har vært å sikre at de tomtekviteter som ivaretas ved utarbeiding av reguleringsplan også ivaretas når tomt bebygges uten å gå veien om reguleringsplan. Hensikten har ikke vært å hindre at selvstendige boligtomter fradelt før 2010 skal kunne bebygges. Med de justeringer som er foretatt siden foregående søknad, vurderes boligen å oppfylle definisjonen "frittliggende småhus". Bygningssjefen kan ikke se at hensikten med plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra bestemmelsen.

Det anses som en fordel ved tiltaket at eiendommen kan utnyttes til gjeldende arealformål, som er *frittliggende småhusbebyggelse*. Kommunen ved Reguleringsenheten har i dette tilfellet vurdert at det ikke er hensiktsmessig å utarbeide reguleringsplan kun for denne ene eiendommen. De forhold som ville blitt ivaretatt i en reguleringsplanprosess anses tilstrekkelig ivaretatt i byggesaken. Bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å dispensere fra plankravet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonsvurdering - KP § 23.1

Hensynene bak kravet i KP § 23.1 om at tomt for enebolig ikke skal være brattere enn 1:3 i uregulert strøk er å legge til rette for gode tomtekviteter som uteoppholdsareal og atkomstforhold. Kravet var opprinnelig 1:2, men ble endret til 1:3 ved tidligere revisjon av kommuneplanens arealdel av 24.10.2010, dvs. lenge etter at eiendommen ble fradelt som selvstendig boligtomt. Søker har redegjort for at stigningsforholdet ikke blir brattere enn 1:3 etter tiltaket og at krav til brukbart uteoppholdsareal og atkomst/parkering oppfylles ved tiltaket. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak kravet om at tomt for enebolig ikke skal være brattere enn 1:3 blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Det anses som en fordel ved tiltaket at eiendommen kan utnyttes til gjeldende arealformål, som er *frittliggende småhusbebyggelse*. Bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Høyde

Innleverte tegninger viser at boligen får gesimshøyde 6,2 m, som er godt innenfor tillatt gesimshøyde på 8 m, jf. pbl § 29-4.

KP § 26.2 e) stiller også krav om at gesimshøyde for småhusbebyggelse maksimalt kan være 9 m mot vei eller nabo. Kravet ble innført ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel 17.6.15. Kravets intensjon er primært å unngå at større bolighus med flatt tak som plasseres på bratte tomter får uforholdsmessig høye og ruvende fasader. Basert på innsendte tegninger oppfylles kravet for alle fasader. Det kan bemerkes at transparent rekkverk ikke medregnes i gesimshøyden, heller ikke 30 cm oppkant av betong/mur over gesims. Dette gir etter bygningssjefens overslagsmessige beregninger en gjennomsnittlig gesimshøyde for fasade mot vei på ca 8,95 m. Ut fra dette er kravet oppfylt for alle fasader.

Utnytting og uteoppholdsareal

Søker har redegjort for at tiltaket er innenfor tillatt grad av utnyttning og oppfyller krav til brukbart uteoppholdsareal.

Parkering

Mottatt situasjonsplan viser tilfredsstillende parkeringsløsning med snuplass på egen grunn.

Avstand til vei

Voll terrasse er registrert som kommunalvei. Siden eiendommen er uregulert gjelder krav om at bebyggelsen skal plasseres i avstand 15 m fra veimidte, jf. veilovens § 29. Formålet med å fastsette byggegrenser langs offentlige veier er å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljø, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelsen og veien. Øvrige bolighus langs Voll terrasse er plassert i avstand ca 9-15 m fra veimidte. Omsøkt boligplassering 14 m fra veimidte er dermed i samsvar med etablert praksis i området.

Iht. gjeldende praksis i Bærum kommune samtykkes normalt til at mindre, frittliggende garasjer inntil 50 kvm i én etasje kan plasseres ned til 2 m fra regulert veikant. Omsøkte garasje er i samsvar med denne praksisen.

Vann og avløp

Ny bolig kan tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett direkte fra egen grunn. Graving i offentlig vei krever gravetillatelse fra veimyndighetene. Dobbeltgarasjen måles til en plassering ca 4 m fra spillvannsledning slik den er vist på ledningskart fra Vann- og avløpsenheten. Det er utbyggers ansvar å påvise ledningers nøyaktige beliggenhet og sørge for at avstandskravet overholdes i forbindelse med tiltaket. Om nødvendig må garasjeplasseringen justeres noe slik at avstandskravet overholdes.

Nabomerknader

Bygningssjefen har forståelse for at naboer reagerer når nabotomt bebygges, og opplever ulemper som tap av sol og utsikt, samt økt innsyn. Med den fortetting som for tiden pågår i Bærum kommune må imidlertid enhver nabo til en byggetomt påregne noe tap av sol og utsikt. Økt innsyn er også en påregnelig konsekvens av dette.

Når byggetiltak er i samsvar med tillatte rammer kan nabomerknader ikke tillegges vesentlig vekt, jf. også pbl § 21-4. Omsøkte tiltak er riktignok avhengig av to dispensasjoner. Dispensasjonene er en direkte konsekvens av at eiendommen ble fradelte som boligtomt for over 20 år siden med andre krav til tomtestørrelse og stigningsforhold. Dispensasjonene knytter seg til krav som skal sikre kvaliteter ved tiltakseiendommen, og har ikke direkte betydning for nabohensyn. Krav til tomteutnyttning, høyder og avstander til nabogrenser er overholdt. Bygningssjefen kan ikke se at tiltaket vil medføre betydelige ulemper for naboer.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket vurderes å oppfylle kravene til utforming og visuelle kvaliteter angitt i pbl § 29-2.

Planløsning

Det er ikke synliggjort på plan 1. etasje om krav om tilgjengelig boenhet etter TEK10 § 12-2, 2. ledd oppfylles. Stigningsforhold i rampe fra garasje til inngang er ikke målsatt, og det er derfor uklart om det i TEK10 § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst. Senest ved søknad om igangsetting må det redegjøres for disse forhold.

Høydegrunnlag

Kommunens gikk 1.11.2013 over fra lokalt til nytt nasjonalt høydegrunnlag, NN2000. Bygningssjefen legger derfor til grunn at oppgitte høyder er relatert til nytt nasjonalt høydegrunnlag.

Konklusjon

Søknad om tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
10.8.2015			4.9.2015	3,6

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 19.250,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
		M =	2250
Enebolig > 200 kvm	14	15	33750
Tillegg for sekundærleilighet	14	2	4500
Frittliggende garasje (mindre tiltak mellom 30 og 70 kvm)	13	3	6750
Dispensasjonsbehandling	25	3	6750
Fradrag for tidligere avslagsgebyr	23		-32500
Sum			19250

Ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

Byggetiltak kan også 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

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Vedlegg:

Liste over godkjente dokumenter
Generelle opplysninger

ArkivsakID: 15/46679

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER OG AKTUELLE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; 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.

Tittel	Saksdokid
Rammesøknad	2862983
Situasjonsplan 1	2862985
Situasjonsplan 2	2862986
Avkjørselsplan	2862987
Plan kjeller	2862988
Plan 1. etasje	2862989
Plan 2. etasje	2862990
Plan 3. etasje	2862991
Takplan	2862992
Snitt	2862993
Fasade syd	2862994
Fasade øst	2862995
Fasade vest	2862996
Fasade nord	2862997
Frontfasade	2862998
Silhouette	2862999
Ansvarsrett - Waldemar Woyseth AS	2863005
Uttalelse fra Vann og avløp 8.7.2014 - 2430393	2892088
Vedlegg til uttalelse fra Vann og avløp 8.7.2014 - 2430393	2892090
Uttalelse Vei og trafikk - 2562918	2892094

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

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.

ORIENTERING OM KLAGERETT

Klagerett

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Plan- og bygningstjenesten, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jf. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jf. forvaltningsloven § 33 og § 2.

Igangsettingstillatelser

Igangsettingstillatelse kan ikke påklages. Unntaket er hvis igangsettingstillatelsen inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen eller endring av ansvarsretter.

Utsatt iverksettelse av vedtaket

Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID eller gnr/bnr som står i vedtaket). Vær oppmerksom på at klagesak får nytt saksnr. i forhold til byggesaken). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

Sakskostnader

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jf. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven.

Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Planutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert juli 2013

Behandlende etat

Byggesøknader behandles av tjenestested Byggesak.

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, Vann og avløp, Plan.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før tjenestested 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, tilknytningsgebyrer

Rør og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før søknad om sanitærabonnement er sendt inn til VA, drift og er godkjent. Tillatelse til å legge ledning over annen manns grunn må søker selv innhente. Ansvarlig søker må i samråd med tiltakshaver anmelde den gunstigste fremføring av ledningene. Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet. Årsgebyrene endres ved tilbygg/påbygg også for arealøkinger under 100m² fra det tidspunkt arealet tas i bruk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra til tjenestested Vann og avløp - drift dersom økt gebyr skal unngås. Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste kan fås ved henvendelse til tjenestested Vann og avløp, drift. Forskriften ligger også på www.lovdata.no.

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.

Strømløse

Gjeldende "standard vilkår for tilknytning" av 01.01.00 fås ved henvendelse til Hafslund Nett AS Kundesenteret, eller på www.hafslund.no. Fra nevnte vilkår presiseres:

Netteier (Hafslund Nett AS) avgjør stikkledningens fremføring, plassering, art og dimensjon. Netteier har rett til å legge lavspent luftledning eller jordkabel over anleggseiers/brukers grunn frem til andre brukere og skal ha uhindret adgang til eiendommen for vedlikehold av nettet.

Grunneier/fester plikter å underrette netteier i god tid på forhånd ved ethvert terrengarbeid, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller ha betydning for netteiers fordelingsanlegg.

Grunnerverv til høyspenningsnett og nettstasjoner skjer etter egen kontrakt eller ved ekspropriasjon. Ved tilknytning av større anlegg har netteier rett til å kreve avstått rom for nettstasjon. Slikt rom skal på forhånd være godkjent av netteier. Netteier yter refusjon etter fastsatte satser. Elektriske installasjoner må ikke påbegynnes før anmeldelse fra autorisert installatør er godkjent av Hafslund Nett AS. Av sikkerhetsgrunner skal det legges jordelektrode under grunnmur. Informasjon om hvordan dette skal utføres får du ved henvendelse til Hafslund Nett AS.

Fjernvarme

Fortum Fjernvarme AS har konsesjon for fjernvarme i områdene Sandvika, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning.

Kabel-TV

Tilknytning skjer ved henvendelse til Canal Digital. En gjør oppmerksom på at det er satt krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv nett.

Andre særannmeldelser

Installasjon av oljefyrt varmeanlegg og tilknyttet tank skal anmeldes til brannvesenet.

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, men må kontrolleres av kvalifisert kontrollør når det er ferdig (Feiervesenet, Brannvesenet eller annet godkjent foretak).

Husbrannslange

Brannvesenet Asker og Bærum anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Nyttige adresser:

Byggesak (Kommunegården, 3. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504463/67504321 Telefax: 67504315/67504341

Vann og avløp, Drift (Kommunegården, 2. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504372 Telefax: 67504241
Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060/95106060

Vei og trafikk (Kommunegården, 2. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504372 Telefax: 67504241

Hafslund Nett AS
0247 OSLO
Tlf. 22435000 Telefax: 22435169 Internett: www.hafslund.no

Fortum Fjernvarme A/S
Brynsveien 2, 1338 Sandvika
Tlf. 67804960/92697091(vakt) Telefax: 67804979 Internett: www.barum-fjernvarme.no

Asker og Bærum Brannvesen
Gl. Ringeriksvei 42, 1357 Bekkestua
Tlf: 66764200 Telefax: 66764201 Internett: www.abbv.no

Statens vegvesen, Region øst
Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Tlf: 81522000 Telefax: 23054001 Internett: www.vegvesen.no
Besøksadresse: Statens vegvesen Distrikt Stor-Oslo, Østensjøveien 34, Oslo

Canal Digital Kabel TV AS
Postboks 167, Sentrum 3701 Skien
Tlf: 06090 Telefax: 81532030 Internett: www.canaldigital.no

Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Fortum Fjernvarme
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf: 09146 Telefax: 80080146 internett: www.geomatikk.no

Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400