

Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS

Postboks 5926 Majorstuen

0308 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

18/26345 - 19/76396/AROSEN

12.04.2019

Adresse - Tiltak: Voll terrasse 33 - garasje  
Gnr/Bnr: 37/229  
Tiltakshaver: Thomas Oberhofer  
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS

---

## TILLATELSE/DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20 og 19

---

Etter en ny gjennomgang av saken på grunnlag av klage av 05.03.2019, finner bygningssjefen å kunne omgjøre vedtaket av 21.02.19. I klageomgangen har bygningssjefen vurdert spørsmålet om dispensasjon fra tillatt grad av utnytting og fra plan- og bygningslovens (PBL) § 29-4 på nytt med følgende konklusjon;

I medhold av plan- og bygningsloven kap. 19 innvilges følgende dispensasjoner fra:

- Tillatt grad av utnytting gitt ved 20 %-BYA iht. kommuneplanens arealdel § 27.2 c).
- PBL § 29-4 vedrørende garasjens plassering nærmere nabogrense enn 4,0 m.

Søknad om gjennomføring av garasje godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, dog slik at garasjens størrelse/ ytre mål justeres på situasjonskartet tilsvarende slik garasjen ble godkjent i 2005.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

**V1: Oppdatert situasjonskart i tråd med tillatelse av 2005 (05/1844), skal foreligge ved anmodning om ferdigattest.**

**Ferdigattest kan ikke gis før vilkåret er oppfylt.**

---

### ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlig søker fremgår av skjema "søknad om tillatelse til tiltak". Ansvarlige foretak for øvrig fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntreer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Før grøfter fylles igjen skal Vann- og avløpsenheten foreta GPS-innmåling av alle tilkoblinger og utvendig privat vann- og avløpsanlegg.

## BESKRIVELSE OG VURDERING

### Søknaden

Søknaden omfatter gjenoppføring av garasje med målene: 5,20 m × 3,60 m.

Garasjen søkes plassert på det nærmeste 2,5 m fra nabogrense mot vest.

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdelbestemmelse § 27.2 bokstav c) og plan- og bygningslovens § 29-4. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at gjenoppføring av garasjen kun medfører at eiendommen i ubetydelig grad kommer ytterligere i strid med kommuneplanens utnyttelsesgrad. BYA garasje utgjør 19,1 m<sup>2</sup> mens BYA beregningsgrunnlag parkering utgjør 18 m<sup>2</sup>. Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene i det det ikke er noen negativ endring i forhold til etablert situasjon. Dispensasjon har ingen vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Avstand fra berørte eiendommer og garasjens størrelse er uendret i forhold til situasjonen som lå til grunn for søknaden og oppføring av garasje i 2005.

### Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel (ikrafttredelsesdato 04.04.2018), samt kommunedelplan for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget (ikrafttredelsesdato 18.6.2014). Tomteutnyttningen skal være innenfor 20,0 %-BYA.

Parkeringskrav er 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet med snuplass på egen grunn, jf. Bærum kommunes parkeringsnorm.

### Uttalelser

#### Vann- og avløpsenheten

*«Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flate skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer.»*

Uttalelsen i sin helhet vedlegges.

#### 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.

#### Nabovarsling/merknader

Nils Ole Hagen (gnr. 37, Bnr.349) og Rickard Selmer-Olsen (gnr.37, Bnr. 229) har inngitt merknader til nabovarslingen og kommentarer i klageomgangen.

Merknadene og anførselene knytter seg i hovedsak til garasjens plassering og eiendommens arealutnyttelse.

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til de inngitte merknadene.

## **Bygningssjefens vurdering**

### Vurdering - Privatrettslig forhold

Plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd, jf § 21-6 bestemmer at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.

Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.

Medeier i eiendommen (Rickard Selmer-Olsen, seksjon 1) motsetter seg tiltaket som omsøkt.

Bygningssjefen har gjennomgått protestene fra medeier i eiendommen, samt dokumentasjonen som ble ettersendt fra både tiltakshaver og medeier, og vi konkluderer med at det ikke foreligger privatrettslige forhold som gir grunnlag for å avvise søknaden etter PBL § 21-6. I denne vurderingen har bygningssjefen lagt vekt på at tiltakshaver har rett til søke om byggetillatelse på eiendommen han er medeier i. Den omstendighet at omsøkte garasje overskrider tillatt grad av utnyttning og dermed medfører at det senere ikke kan gis tillatelse til ny bebyggelse som øker tomtens bebygde areal, er ikke et forhold som gir grunnlag for avvisning. Det fremstår som like sannsynlig at tiltakshaver har rett til å oppføre garasje som at han ikke har det. Vilkåret i PBL § 21-6 om at det må fremstå som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden om garasje forutsetter, er dermed ikke oppfylt. Bygningssjefen skal følgelig ikke avvise søknaden. Søknaden tas opp til behandling.

Bygningssjefen gjør likevel oppmerksom på at privatrettslige forhold vil kunne vanskeliggjøre realisering av byggetillatelsen, men dette må i så fall avklares på privatrettslig grunnlag, eventuelt gjennom domstolene.

Det fremgår av søknaden at garasjen ønskes reetablert med samme størrelse og plassering slik den ble godkjent i sak: 05/1844. Bygningssjefens registrerer at garasjens bredde er målsatt til 3,69 m på situasjonskartet, hvorav det fremgår en bredde lik 3,60 på plantegningen. Bygningssjefen forutsetter at det ved anmodning om ferdigattest foreligger et oppdatert situasjonskart der målene er identiske med de som ble godkjent i sak: 05/1844, jf. vilkår stilt i tillatelsen.

### Behov for dispensasjon

Tiltaket er i strid med tillatt grad av utnyttning iht. KP § 27. 2 bokstav c) og avstandskrav i forhold til nabogrense, jf. PBL § 29-4 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter PBL § 19-2. 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 – tillatt grad av utnyttning

Formålet med grad av utnyttning er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnyttning er forholdstallet mellom bebygde og ubebygde areal, og styrer tettheten av bygninger i byggeområder. Grad av utnyttning ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygde og ubebygde areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Avhengig av strøkets karakter skal grad av utnyttning også sikre landskapskvaliteter, og visuelle fjernvirkninger.

Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnyttning. Eiendommens totale areal på 994 m<sup>2</sup>, omfatter et areal på 410 m<sup>2</sup> avsatt til grønstruktur som ikke vil kunne bebygges. Bygningssjefen har vektlagt at eiendommens utnyttelsesgrad ikke endres og at tidligere garasje oppført i 2005 inngikk i lovlig bebyggelse for eiendommen. Med ikrafttreddelsen av kommunedelplanen for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget økte utnyttelsesgraden til 36,6 % BYA, da

delar av eiendommen ble avsatt til grønnstruktur.

Det vises også til at Kommunal og Moderniseringsdepartementets i brev til Fylkesmannen av 05.09.18 har fremholdt at:

*«Fylkesmannen har vist til mulighet for å åpne opp for større utnyttelse av de delene av tomten som ligger utenfor grensen for naturområdene. Departementets vedtak er ikke til hinder for at kommunen gjennom reguleringsplan kan vurdere å øke utnyttelsesgraden på de delene av de berørte eiendommene som ikke er avsatt til naturområde».*

Bygningssjefen viser til at dette også gjør seg gjeldende for allerede bebygde eiendommer som har fått høyere utnyttelsesgrad som følge av at del av eiendommen er avsatt til grønnstruktur. Eiendommens bebygde areal endres ikke som følge av reetablering av garasjen som ble revet for å utbedre en vannlekkasje. Bygningssjefen kan etter dette ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side dersom det gis dispensasjon til reetablering av den tidligere godkjente garasjen.

Bygningssjefen har lagt stor vekt på at det er en fordel for tiltakshaver å kunne få gjenoppført en garasje, slik en tidligere hadde på eiendommen, jf. arkivsak 05/1844. Det er videre vektlagt at garasjen ble revet for å gi tilgang til gravearbeider i forbindelse med reparasjon av skadet vanninntak til boligen. En kan heller ikke se at en reetablering av garasjen vil gi eiendommen store ulemper med en høyere fortetting, da den tidligere inngikk i lovlig utnyttelse av eiendommen. Selv om del av eiendommen nå er avsatt til grønnstruktur, så vil garasjen ikke fortette arealet mot denne grønnstrukturen. Reetablering av garasjen vil derfor i liten grad bidra til nedbygging av tomten og området. Bygningssjefen anser at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

#### Dispensasjonsvurdering – avstand til nabogrense

Omsøkt garasje kommer under hovedregelen om at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Garasjen skal bygges sammen med hovedhuset som et tilbygg, og tiltaket er derfor betinget av at det enten gis samtykke til en nærmere plassering mot nabogrensen eller at det gis dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Tiltaket er en mindre enkeltgarasje som bygningssjefen ikke vurderer setter hensynene bak avstandsbestemmelsen om å sørge for luft, lys og åpenhet mellom bygninger og nabogrensen, samt terreng- og omgivelsestilpasning, vesentlig til side.

Bygningssjefen legger stor vekt på at tiltaket er en gjenoppføring av tidligere godkjent garasje, med samme størrelse og plassering, og at det er en fordel for tiltakshaver og for eiendommen å ha en garasje. Den tidligere garasjen ble oppført med samtykke fra berørte naboer, og kommunen er vel kjent med at eier av Voll Terrasse 33 B ikke samtykker til plasseringen av omsøkt garasje som kommer 2,5 meter fra eiendomsgrensen mot vest. Garasjen er videre plassert 3 meter fra naboeiendommen mot Voll Terrasse 35 som har samtykket til plasseringen. Bygningssjefen kan ikke se at en gjenoppføring med samme størrelse og plassering vil gi naboeiendommene økte ulemper enn det som har vært den faktiske situasjonen mellom eiendommene de siste 14 årene. For naboene er det mer tilfeldig at garasjen ble revet for å utbedre vannlekkasjen. Bygningssjefen mener det bør legges stor vekt på at garasjens størrelse og plassering forblir uendret i forhold til situasjonen som lå til grunn for søknaden og oppføring av garasje i 2005. Grunnet eiendommens form, topografi samt begrensingene gitt i KPD for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget, finner ikke bygningssjefen å kunne kreve en annen plassering. Det omsøkte tiltaket medfører ikke en ytterligere fortetting, kun en reetablering av situasjonen slik den var før reparasjonen av skadet vannledning tok til. Garasjen vil også kunne fungere som oppbevaringsplass for sykler, sportsutstyr, dekk og hageutstyr, noe som bidrar til en ryddig situasjon. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til en reetablering av garasjen. Bygningssjefen anser at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Konklusjon

Søknad om reetablering av garasje godkjennes med vilkår, da nødvendige dispensasjoner gis. Det er ved gjennomgang av søknaden for øvrig ikke funnet forhold i strid med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

### **PLASSERING OG HØYDEFESTSETTELSE**

Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plassering og høydefastsettelse.

### **FERDIGSTILLELSE**

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Oppdatert situasjonskart, jf. vilkår i tillatelsen

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstilling.

Det er en forutsetning at utvendige sanitæranlegg er befart/kontrollert og GPS-innmålt av Vann- og avløpsenheten.

**NB! Tiltaket eller del av dette må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.**

**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.

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

**Vedlegg:**

Liste over godkjente dokumenter og relevante uttalelser  
Generelle opplysninger

**Kopi til:**

Inger L. Frøseth Wahl	Voll Terrasse 35	1358	JAR
Nils Ole Hagen	Voll Terrasse 33 B	1358	JAR
Rickard Selmer-Olsen	Voll Terrasse 33	1358	JAR

ArkivsakID: 18/26345

**LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER**

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;  
[www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

<b>Tittel</b>	<b>Saksdokid</b>
Situasjonsplan	4294562
Fasade sørvest, nordøst, sørøst, nordvest, plan og snitt	4203697
Uttalelse Vann og avløp - Voll terrasse 33 - garasje	4302272
Voll Terrasse 33_Flom	4302279
Voll Terrasse 33_VA	4302280

## **GENERELLE OPPLYSNINGER**

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

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

### **Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig**

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra tillatelsen ellers faller tillatelsen bort.. 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.

### **Plikt til å følge tegninger**

Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i tillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeiding av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

### **Plikt til å følge lovverket**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen fagmyndighet må også oppfylles.

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.

### **Aktsomhet**

Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

### **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

## HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

## HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Fylkesmannen.

## KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.  
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

## KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

### **UTSATT IVERKSETTELSE**

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Fylkesmannen.

### **KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG**

- Det er Fylkesmannen i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Fylkesmannen.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen for endelig behandling.
- Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Fylkesmannen.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; [www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

### **SAKSKOSTNADER**

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

### **KOMMUNENS ADRESSE**

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

eller

Bærum kommune  
Plan- og bygningstjenesten  
Postboks 700  
1304 Sandvika

## 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 prislister 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.no/va">www.baerum.kommune.no/va</a>	Bærum kommune Vei og trafikk (Kommunegården, 2. et.) Postboks 700, 1304 Sandvika Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:veiogtrafikk@baerum.kommune.no">veiogtrafikk@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 (Budstikkgården, 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>	Canal Digital Kabel TV AS Postboks 167 Sentrum, 3701 Skien Tlf.: 06090 Internett: <a href="http://www.canaldigital.no">www.canaldigital.no</a>
Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400	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>	