

Vår ref. 21067 – Halden terrasse 6 – Snarøya

**Ansvarlig søkers kommentarer til innsigelser fra naboer i forbindelse med nabovarsling av fradeling - Halden terrasse 6, Gnr. 44 Bnr.290 – Bærum kommune, kunde Steffen Sletvold**

I forbindelse med søknad om fradeling av 2 nye boligparseller har vi mottatt en innsigelse fra naboeiendom med gbnr 44/209.

Nedenfor presenteres utsnitt fra innsigelse, etterfulgt av søkers kommentar.

**Halden terrasse 8 – gbnr 44/209 – Irmelin Maria Brehmer Muri**

*Viser til mottatt varsel om deling av vår naboeiendom i vest, Halden Terrasse 6. Vi er nabo i Halden terrasse 8 og har merknader i forbindelse med varselet.*

*Vi har forståelse for Slettevolds ønske om fradeling av parseller for å etablere 2 nye boligtomter på eiendommen og er i prinsippet ikke mot dette. Vi har likevel merknader til tiltaket med bakgrunn i informasjon om søknaden som skal sendes Bærum kommune.*

*Fo å kunne fradele nye boligparseller er parsellene avhengig av adkomstvei. Det framgår av situasjonsplanen at adkomstveien skal ligge langs hele vår grense i vest. Det er stor høydeforskjell i eksisterende terreng på denne delen av eiendommen. En adkomstvei kan, etter kommunens retningslinjer, ha maks stigning på 1:8m. Lokaliseringen av foreslåtte vei vil måtte trenge betydelige fyllinger/skjæringer og inngrep i eksisterende terreng for å tilfredsstille dette. Med bare 1meters avstand til vår grense kan jeg ikke se at dette lar seg gjennomføre uten betydelig konsekvenser for oss. Vi legger også merke til at siktsonene for plassering av ny avkjørselen vil begrense vår bruk på sydvestre del av vår tomt.*

*Det står et gammelt kastanjetre på vår eiendom, ca 1m fra felles teiggrense og ca 10m fra Halden Terrasse. Treet er verdifullt for oss og vi ønsker ikke å fjerne det. Betydelige terrenginngrep rett ved treet vil mest sannsynlig drepe det, så vi krever at man finner en løsning for veianlegget som også tar hensyn til levevilkåret for kastanjetreet. Vi krever en*

*faglig vurdering (av arborist) som beskriver hvor mye treet tåler både av beskjæring og overfylling av røtter før valg av trase for adkomstveien prosjekteres.*

*Det følger ingen snitt tegninger eller annen forklaring som beskriver tenkt løsning for adkomstvei og boligparkering. Vi mener derfor mottatte dokumenter er mangelfulle og ikke følger Byggesaksforskriften §5.2 (SAK10) for nabovarsel. Mangel på opplysninger gir oss ikke mulighet til å vurdere våre interesser i forbindelse med konsekvensen av fradelings søknaden og anser derfor at vi ikke har mottatt et fullverdig nabovarsel i denne saken. Med bakgrunn i dette motsetter vi oss tiltaket om fradeling av omsøkte parseller.*

**Illustrert adkomstvei er plassert 1 m fra nabogrense, og en intern adkomstvei som ikke krever vesentlige terrengendringer kan normalt sett plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense uten søknad eller tillatelse, jf. SAK 10 § 4-1 bokstav f.**

**Vi kan ikke se at vei som vist på delplan vil kunne medføre betydelige negative konsekvenser for naboeiendommen.**

**Ved en fremtidig søknad om byggetillatelse for adkomstvei og boliger vil ansvar til prosjektering ivaretas med ansvarsretter i plan- og bygningsloven. Dersom det blir aktuelt å søke om byggetillatelse må ansvarlig prosjekterende og utførende for grunnarbeider forholde seg til gjeldende regler og lover. Skulle det oppstå tvil om hvorvidt naboens kastanjetre vil tåle eventuelle skjæringer/fyllinger så vil tiltakshaver ta inn en arborist og få en uttalelse.**

**Videre viser nabo til at plassering av siktsone vil begrense bruk av nabotomten. Det er riktig at en del av siktsonen går over naboeiendommen, men vi kan ikke se at dette vil kunne begrense naboens bruk av sin tomt da det er 15 meters byggegrense fra veimidt som gjelder. Å opprettholde sikt langs med veien er et av de grunnleggende hensyn som veglovens §29 vedr. byggegrense skal ivareta. Her kan kommunen riktignok tillate plassering av bolig inntil 4 meter fra formålsgrensen, men det mindre areal over naboeiendommen hvor sikttrekant er plassert vil uansett ikke kunne bebygges, og en sikttrekant som vist vil neppe hindre eller begrense bruk av nabotomten.**

**Vedrørende naboens anførsler om manglende dokumentasjon i nabovarsel mener vi at varslet deleplan illustrerer det som er nødvendig for en *delesøknad*, dersom det blir aktuelt å søke byggetillatelse vil naboer motta sit. plan, snitt og fasader, i tråd med SAK 10 § 5-2.**

**Vi mener fall på vei, krav til parkering, minst tillatt avstand til naboer, maks tillatt fyllinger/skjæringer etc. vil kunne ivaretas i fremtidige byggesøknader, og at dette illustreres på deleplan.**

**Vi håper kommunen er positivt innstilt til delesøknad på tross av ankomne nabomerknad. Dersom kommunen ønsker utfyllende informasjon kontaktes vi gjerne på e-post eller telefon.**

Charlene Rautio  
Byggesaksrådgiver  
Norsk Bygningsrådgivning AS

Tlf. 41381586