

24 JAN. 2021
22/15366BÆRUM KOMMUNE
matrikkel
750 338
700
1304 SandvikaArkivsak ID: 20/13361
J.post ID: 202051184
2

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 100 bnr. 216 (fradelt parsell) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 100 bnr. 46 (gjenværende eiendom), 57 og 213 har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart dokument 5668423 oppbevart i Bærum kommunes arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder. Alle brukenheter plikter å bidra likeverdig med vedlikehold. Vedlikehold er brøyting, strøing, fjerning av singel fra eiendommen om våren, kantklipping og lusing på sideareal.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune (organisasjonsnummer 935 478 715).

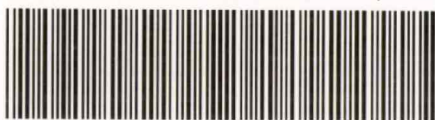
Lommedalen den 3/12-2021

Guro J. Skare-Jullum R. Skare-Jullum
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

GURO JANS DOTTER SKARE-JULLUM ROLF SKARE-JULLUM
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

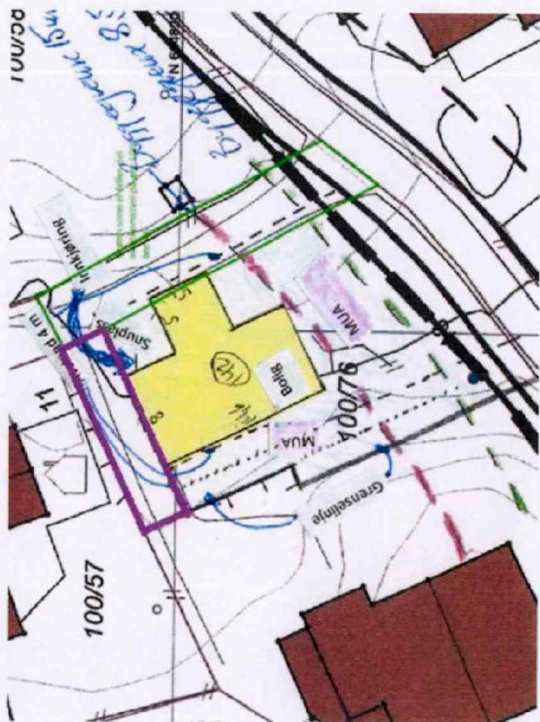
170164 220957
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

Doknr: 173620 Tinglyst: 14.02.2022
STATENS KARTVERK

Dokumentnr. 5668423

Kart som viser eiendommen gnr 100 bnr 76



Figur 1 Felles del av atkmstveien vises omrammet med grønn strek, fra Bjørkeveien og inn til tomtegrensen for 100/57 og 100/213. Fra denne går en privat del av atkmstveien for 100/76 på nordsiden av fradelt tomt opp til 100/76 sin parkering. Denne er markert med purpur farge.

Vedlikehold omfatter selve veien, skråningen langs grensen til naboen i øst gnr 100 bnr 58, og langs veiens vestsida til midt i hekken. Type arbeidsoppgaver i vedlikeholdet er: snømåking, strøring, fjerning av singel fra eiendommen om våren (det skal ikke kostes eller spyles tut på sidene), kantklipping av gress på begge sider og luking i skråningen mot øst. Bebyggelsen på fradelt tomt er kun en illustrasjon og vil avvike i form og plassering.

Plangrunnlag

Eiendommen er avsatt som et nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel 2017-2035. En mindre del av eiendommen på 304 m² inngår i reguleringsplan for Trulsrudmarka adkomstvei. planID 1990009. regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei.

Uttalelser

Vei og trafikk:

Bjerkeveien har på stedet status som regulert kommunal vei.

Vei og trafikk kan godkjenne en plassering minimum 4,0 m fra regulert veigrunn, ift. vegloven og avstand til vei. Det er vist adkomst/avkjørsel fra den private stikkveien.

Vann og avløp:

Rettigheter for private stikkledninger

Eiendommen må ha sikret rettighet til vann og avløp. Rettigheter for å føre ledninger over annen manns grunn samt rett til drift og vedlikehold må være tinglyst iht. Plan- og bygningsloven §§27-1 og 27-2. Ledningsplan må sendes inn sammen med erklæringen.

Private stikkledninger

Planlagt plassering av bolig på fradelt parsell ser ut til å komme i konflikt med private stikkledninger tilhørende Bjerkeveien 15, Bjerkeveien 11, Bjerkeveien 17 og Bjerkeveien 10.

Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeliggjøre adkomst til private ledninger for drift og vedlikehold iht. Teknisk forskrift-17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises. Ved plassering av tiltak i konflikt med private ledningsanlegg må dette avklares med ledningseier.

Nabomerknader

Det har kommet inn en merknad fra nabo i Bjerkeveien 11 vedrørende eierskap til deler av adkomsten til Bjerkeveien 15. Saken er avgjort i lagmannsretten og eier av Bjerkeveien 15 er tilkjent eierskapet. Videre er de skeptiske til økt fortetting og en ny bygning nær deres bolig samt økt trafikk. De mener også at det vil redusere tilgjengeligheten til deres eiendom.

Søkers kommentarer til merknadene fremkommer av dokument 5004931.

Regulerings sjefens vurdering

Opprettelse av eiendom på minimum tomtestørrelse 800 m² er et av unntakene fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser §§ 3 og 3.3 bokstav a. En forutsetning for dette er at bestemmelsene om parkering, MUA på 300 m² og maks BYA 20 % oppfylles, jfr. §§ 14 og 27. Dersom BYA reduseres til maks 20 % som søker har levert dokumentasjon på, så vil alle disse kravene oppfylles innenfor hver tomt.

Ny bolig skal kobles til felles vann- og avløpsledninger i området. Søker har sendt inn en avtale mellom sameierne av ledningene og vurdering av kapasiteten til ledningene. Erklæringen gir fremtidig fradelte parseller til sameierne rett og plikt til å koble seg til eldningene dersom de har kapasitet nok. Kravet om at tomten skal være sikret rett til vann og avløp, jfr. plan -og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 anses derfor som oppfylt.

Bærumskart indikerer at eiendommen er utsatt for støy. Søker har ikke fått utarbeidet en støyrapport, men vært i kontakt med en støykonsulent. Støykonsulenten har uttalt seg om at kartet må være basert på en misforståelse av trafikksystemet da det er Skolegata som er hovedatkomsten til boligområde og ikke Bjerkeveien. Reguleringssjefen vurderer dette som sannsynlig og har derfor ikke krevd ytterligere vurdering av støy.

På bakgrunn av denne vurderingen godkjennes søknad om deling. Det stilles som vilkår at rettigheter til adkomst tinglyses og at BYA på gjenværende eiendom reduseres som dokumentert, før deling gjennomføres.

Kjell Seberg
reguleringssjef

Mari Reiten Norberg
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur.

BEHANDLINGSGEBYR

Faktura for behandlingsgebyr på **22 050 kroner** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 29 i gjeldende regulativ for plan- og bygningstjenestene i Bærum kommune.

Gebyr for oppmåling kommer i tillegg og vil bli innkrevet i forbindelse med gjennomføring av delingen.

Faktura ettersendes:

Rolf Skåre-Jullum
Bjerkeveien 15
1350 LOMMEDALEN

Kopi til:

Arne Christian Jervell Bjerkeveien 11 1350 LOMMEDALEN

Vedlegg:

Situasjonsplan med 142 m2 BYA og 15 m byggegrense	5657272
Erklæring om rettigheter vedrørende adkomst - Bjerkeveien 15	5662458
Kart som viser adkomst	5668423

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til kommunedirektøren i delegasjon datert 28.06.2016.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

KLAGERETT

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

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, jfr. 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, Kommunegården, 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 (jfr. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jfr. forvaltningsloven § 33 og § 2.

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, jfr. 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.

Retten 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 nettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID som står i vedtaket). 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 (jfr. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven

Klage over kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Plan- og miljøutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.

Slutføring av saken

Deres søknad/rekvisisjon av oppmålingsforretning er overført Geodata for slutføring av saken. Før oppmålingsforretningen kan gjennomføres, må eventuelle erklæringer vedlagt dette brevet undertegnes av hjemmelshaver(e) på to eksemplarer og returneres Bærum kommune, Geodata 1304 Sandvika. Geodata vil tildele bruksnummer og besørge erklæringen(e) tinglyst.

Varighet og gyldighet

Eiendommen kan brukes til det formål som fremgår av saken. Eventuelle dispensasjoner er også knyttet til dette. Hvis etterfølgende byggetiltak avviker fra disse forutsetningene kan eventuelle gitte dispensasjoner ikke påberopes. Deres søknad betraktes også som en rekvisisjon av oppmålingsforretning. I følge kommunens gebyrregulativ skal gebyr for oppmålingsforretning betales før tjenesten blir utført (før oppmålingsarbeidet igangsettes). Det vil bli sendt egen faktura for oppmålingsforretningen (oppmålingsgebyret).

Dersom vilkårene for deling ikke oppfylles og/eller gebyret for oppmålingsforretningen ikke betales innen 3 år fra dags dato, faller tillatelsen bort.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun forhold under plan- og bygningsloven med mindre annet er spesielt angitt i vurderingen. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

Kopi vedlagt orientering om klagerett:

Arne Christian Jervell Bjerkeveien 11

1350

LOMMEDALEN



Bærum kommune

Reguleringsplankart

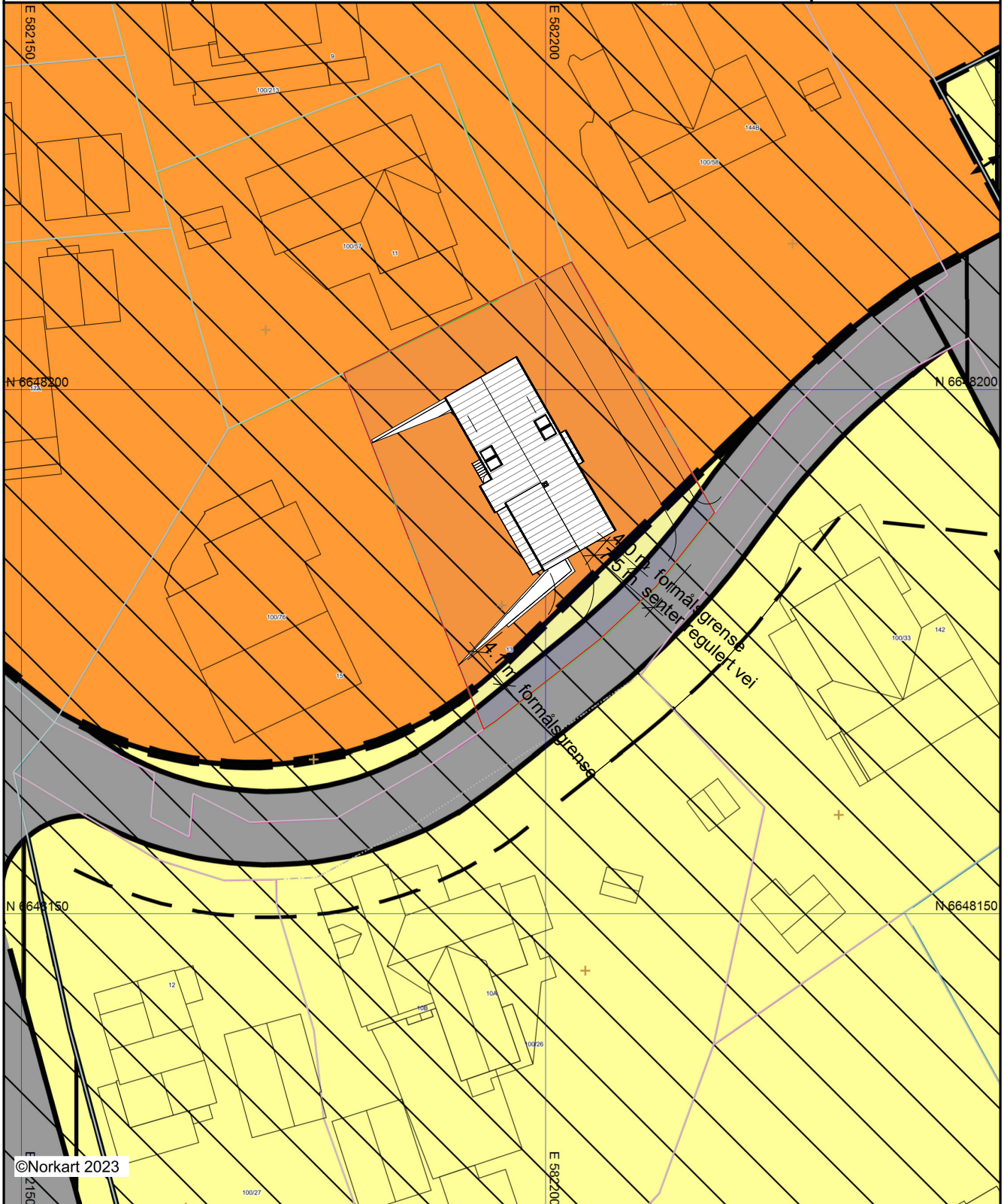
D02

Eiendom: 100/216
Adresse: Bjerkeveien 13
Dato: 23.08.2023
Målestokk: 1:500

02.10.2023 markert biloppstilling og
kjøremønster, målsatt garasjefront
09.11.2023 endret bygningsform til saltak
29.02.2024 fjernet takterrasse, terreng



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Bærum kommune

VAledninger

D03

Eiendom: 100/216
Adresse: Bjerkeveien 13
Dato: 23.08.2023
Målestokk: 1:500

02.10.2023 markert biloppstilling og kjøremønster, målsatt garasjefront
09.11.2023 endret bygningsform til saltak
29.02.2024 fjernet takterrasse, terreng

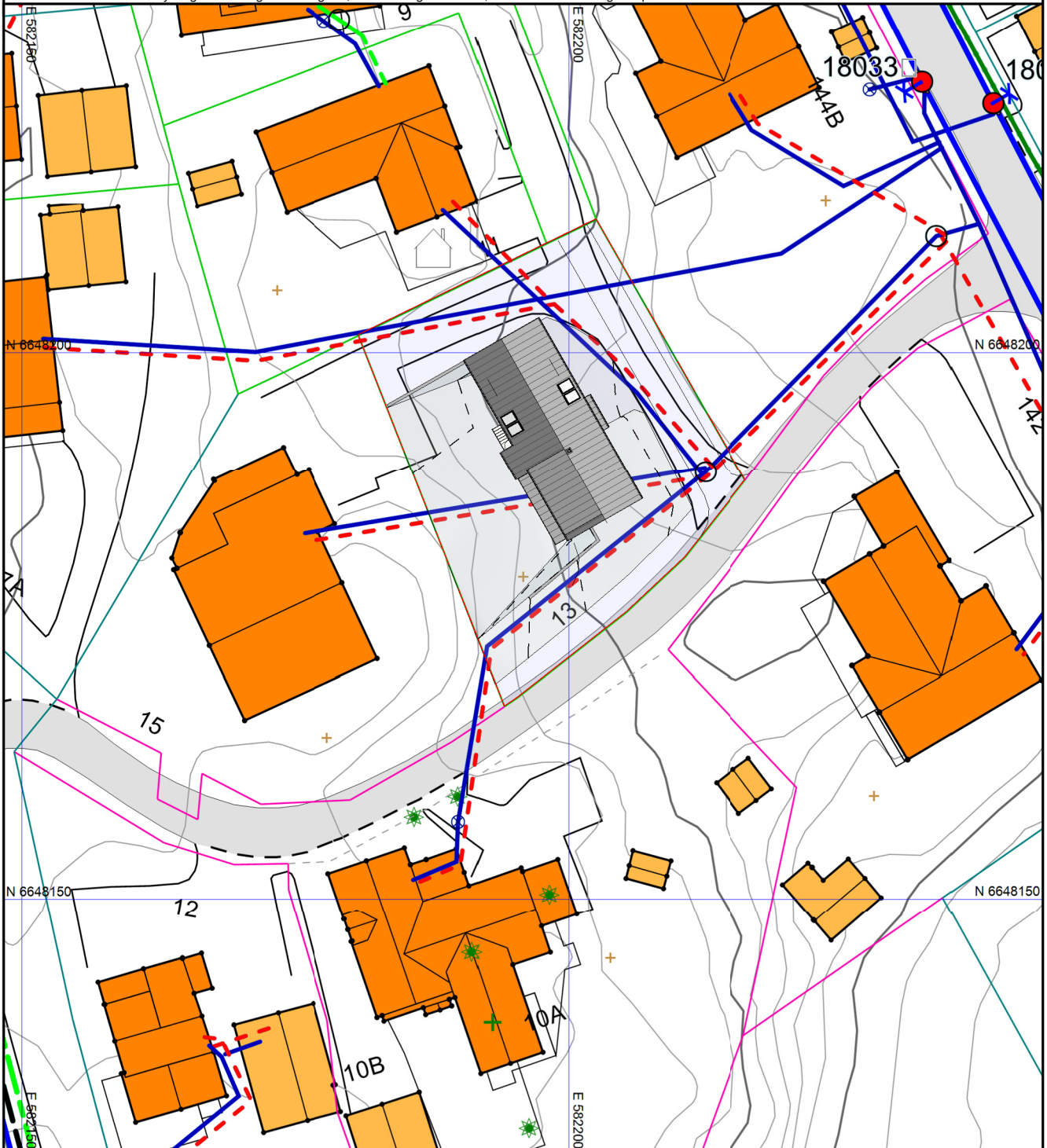


UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

VA-ledninger.

Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Bærum kommune

Kommuneplankart

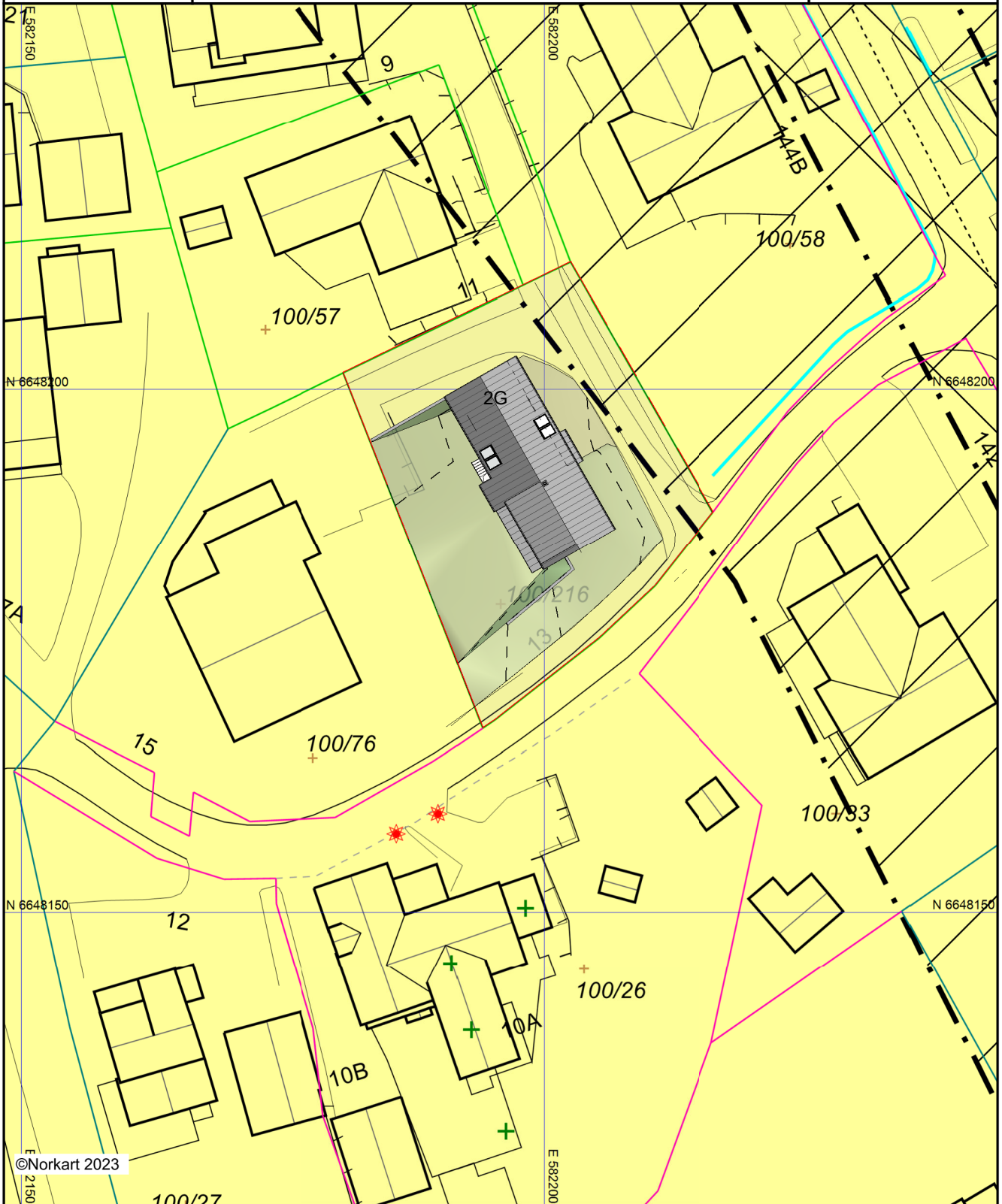
D05

Eiendom: 100/216
Adresse: Bjerkeveien 13
Dato: 23.08.2023
Målestokk: 1:500

02.10.2023 markert biloppstilling og kjøremønster, målsatt garasjefront
09.11.2023 endret bygningsform til saltak
29.02.2024 fjernet takterrasse, terreng

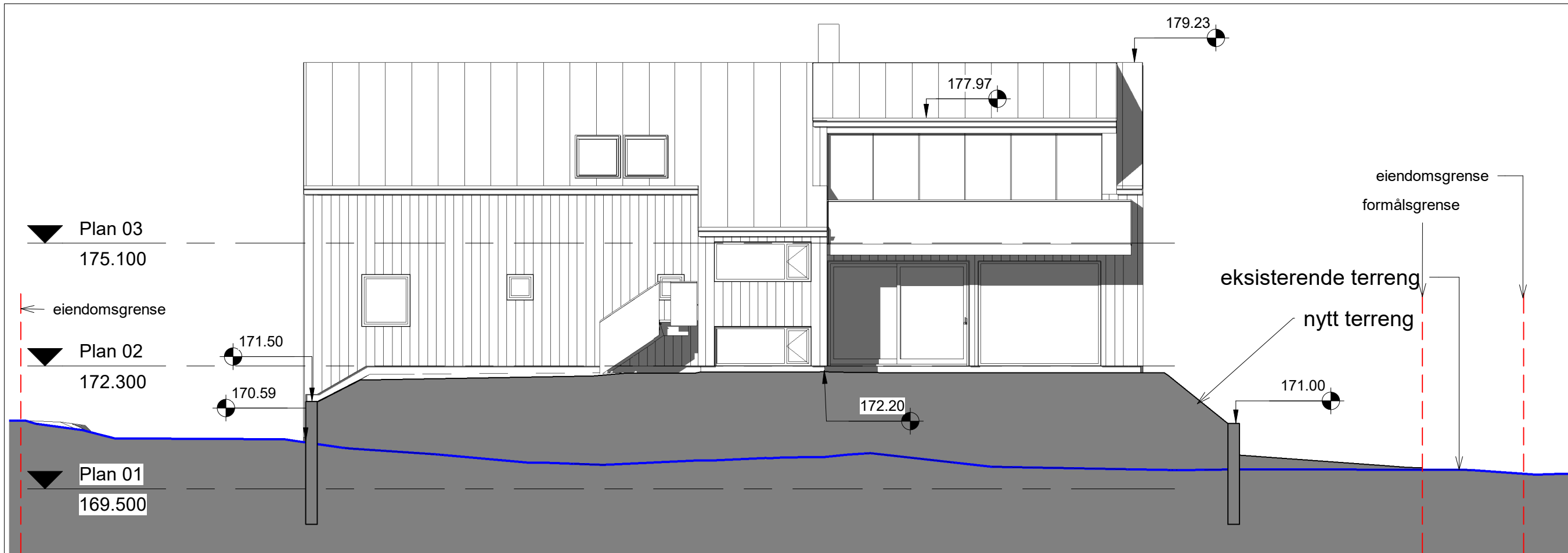


UTM-32

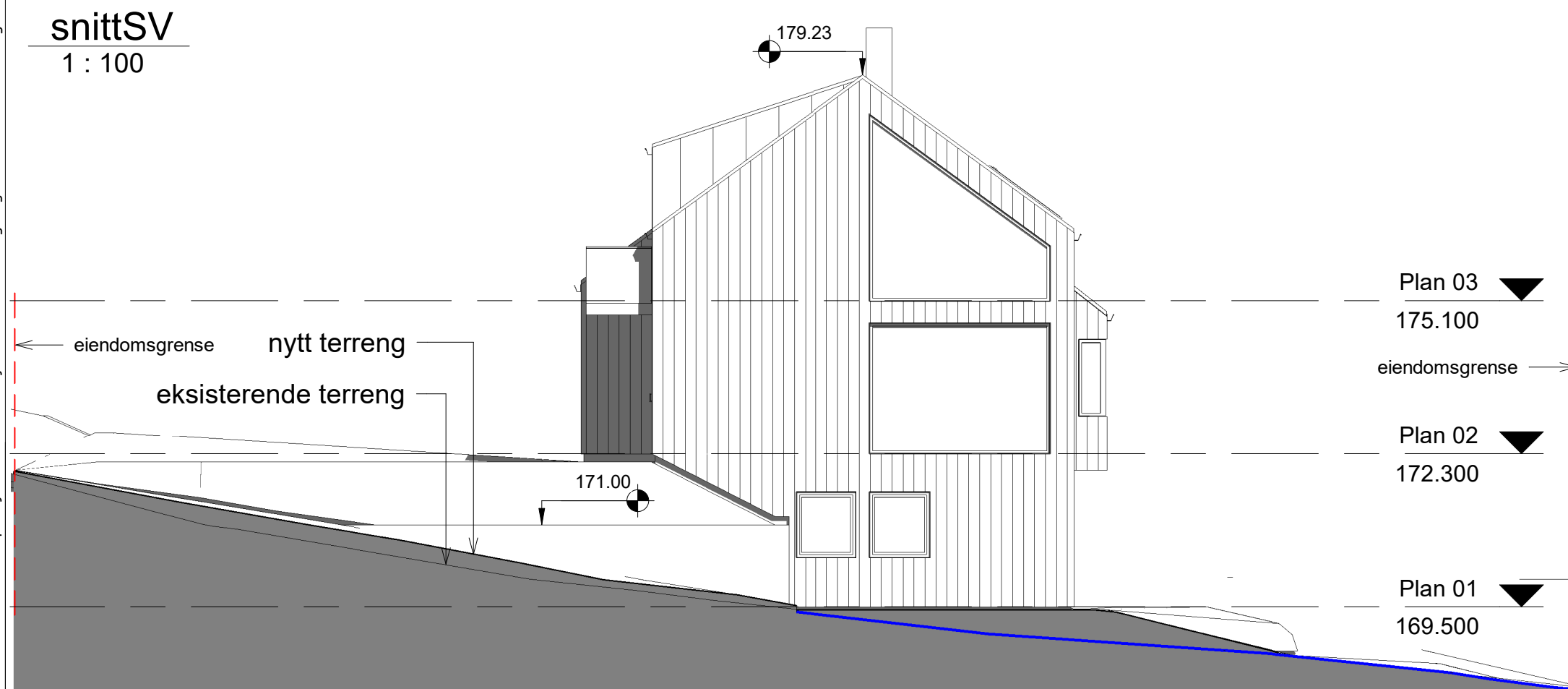


©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



snittSV
1 : 100



snittSØ
1 : 100

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, terrengendring med ny støttemur	ajh	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter

Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Eks. og nytt terreng, fasader SV og SØ

Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.42.02.002	B

D:\prosjekt\HSA\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 terreng saltak revidert.rvt

06.03.2024 12:56:13

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingsøknaden skal normalt inneholde erklæringer om ansvarsrett, 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.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes tillatelse til å oppføre enebolig med integrert garasje. Tomten ble fradelt i 2021 (sak 20/13361 Bjerkeveien 15 - deling). Boligen er utformet med saltak og fasader i stående trekledning. Boligen har ytre mål på 8,4 m x 17,8 og det er kortsiden som er orientert mot sør-øst og Bjerkeveien. Tilknyttet boligen er det to støttemurer. Støttemur mot nord-vest har en lengde på 8,1 m, høyde fra 1,0 m til 0 m, avstand til nabogrensen til gnr./bnr.: 100/76 er angitt til 0,1 m på situasjonsplanen, hvor laveste del ligger med kortsiden mot nabogrensen. Støttemur mot sør-øst er L-formet og har en samlet lengde på ca. 9,7 m, avstanden til regulert veikant er 4,1 m for denne muren.

Mot nord-øst har boligen en gesimshøyde 6,9 m målt fra planert terreng langs fasaden, mønehøyden er 9,7 m fra planert terreng og 8,8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Mot sør-vest er høyeste gesims på 5,8 m målt fra planert terreng langs fasaden og her er mønehøyden på 7,0 m fra planert terreng. Grad av utnytting er oppgitt til 19,66% BYA og utomhusplanen viser en MUA på 326,6 m².

Mot nabogrense til gnr./bnr.: 100/76 i sør-vest har tiltaket en avstand på ca. 8,1 m, mot 100/57 i nord er avstanden 5,8 m, mot 100/58 i øst er minsteavstanden 8,5 m. Mot sør-øst har tiltaket en avstand på 6,4 m fra sin egen eiendomsgrense, avstand til regulert veiformål er 4,0 m og avstand til veimidte er 7,5 m.

Over eiendommen er det en eksisterende adkomstvei til gnr./bnr.: 100/76 (Bjerkeveien 15), 100/57 (Bjerkeveien 11) og 100/213 (Bjerkeveien 9), på situasjonsplanen er denne adkomstveien vist med en bredde på 5 m. I sin redegjørelse viser ansvarlig søker til en tinglyst erklæring for denne adkomststretten, som de skriver er datert 14.02.2022. Og de viser til kommunens vei- og gatenormal hvor det står at privatvei til 2-4 boliger skal ha en kjørebredde på 3 m med 1 m vedlikeholdsareal på hver side, som gir en totalbredde på 5 m.

Saksbehandlers kommentar:

Den tinglyste erklæringen ble vedlagt en komplettering på saken (j.post 24/100011), er stemplet med dato: 24.01.2022. Ansvarlig søker har på forespørsel bekreftet at dette er korrekt og at det ble angitt feil dato i redegjørelsen.

Plangrunnlag

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042, planID 202101 med ikrafttredelsesdato: 21.06.2023.

Arealformål: Boligbebyggelse, Nåværende med delareal: 870 m². 119m² av eiendommen mot øst, ligger i Hensynssone H570, Bevaring kulturmiljø.

Størstedel av eiendommen er uregulert og byggegrense mot Bjerkeveien (kommunal vei) er 15 m fra veimidte.

Relevante bestemmelser:

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i

Reguleringsplan under bakken

NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN – OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM, planID 2017018 med ikrafttredelsesdato: 18.03.2020. Delareal: 870 m², formål: Vannforsyningsanlegg med feltnavn: BVF2.

Byggetomta

Det er i kommunens kart ikke indikert for fare for flom eller skred.

Uttalelser

Vann og avløp (utdrag):

Vann og avløp anbefaler rammetillatelse.

Planer for overvannshåndtering er mottatt. For informasjon om krav til dokumentasjon ved utløp på terreng etter håndtering av trinn 1 og 2 vises det til Overvannsveilederen, side 6. Vann og avløp presiserer at påslipp av overvann til offentlig nett (AF-ledning) ikke godkjennes.

Det er beskrevet hvor private stikkledninger for vann og avløp skal tilknyttes. Det oppgis at privat avtale om tilknytning på private stikkledninger inngås i forbindelse med IG-søknad.

Vann og avløp ber om at utførte innmålinger av private stikkledninger oversendes kommunen i form av en [Rørleggjermelding](#), for oppdatering av kommunens kartgrunnlag.

Vei og trafikk:

Vei og trafikk har følgende kommentarer til saken:

Vei og trafikk vil anbefale å flytte eksisterende avkjørsel 1,0 m fra lyktestolpe, og opparbeide avkjørsel iht. Avkjørselsskjema

Påse at nybygg ikke bygges nærmere enn 4,0 m fra regulert veigrunn.

Ansvarlig entreprenør må søke om arbeidstillatelse/gravetillatelse, ved bruk av kommunal veigrunn. Krav om istandsetting og trafikkavvikling kommer via tillatelsen.

Uttalelsene er vedlagt i sin helhet.

Nabovarsling/merknader

Tiltaket er nabovarslet i to omganger og det har kommet inn merknader begge gangene, disse er i stor grad sammenfallende. For merknadene i sin helhet se j.post: 24/100011 og 23/253763

Under refereres hovedpunktene i merknadene og søkers kommentarer til disse.

Det foreligger nabomerknader fra eiere av gnr./bnr.: 100/213 (Einar Bjerke), 100/33 (Carine Blyverket og Ole Torsvik) og 100/57 (Arne Christian Jervell).

Einar Bjerke, Bjerkeveien 9 gnr./bnr.: 100/213

Viser til tinglyst erklæring om adkomst vei over eiendommen fra 11.05.1984, hvor avsatt bredde til vei er angitt til 6 meter. Viser også til at det i dag er problemer med snødeponering som blir forringet av en veibredde på 5 m. Mener også at tiltaket integrerte garasje har en svært kort avstand til adkomstveien og at en eventuelt parkert bil vil kunne hindre adkomst til innenfor liggende eiendommer.

Carine Blyverket og Ole Torsvik, Gamleveien 142, gnr./bnr.: 100/33

Mener eneboligen vil føre til fortetting, innsyn og skygge i nærmiljøet. De er bekymret for om vann-nettet som forsyner husene i området vil tåle et nytt hus og om det vil føre til reduksjon av

kapasiteten til vann-nettet. De peker også på utfordringer med snødeponering. De stiller spørsmål ved BYA % beregningen på tiltaket siden, siden tinglyst adkomst vei er tatt med i beregningen for boligens grad av utnyttning. De viser også til at det når er gjennomkjøring forbudt i strekningen hvor omsøkte bolig ligger og henviser til delesaken: *Vi merker oss at det i forbindelse med utskilling av Bjerkeveien 13 fra Bjerkeveien 15 er søkt om dispensasjon fra gjeldene regler for å bygge nærmere Bjerkeveien samt utbytte større deler av tomten i MUA-beregningen. Dispensasjon fra gjeldene regler og bygging tettere mot Bjerkeveien er gitt på bakgrunn av gjennomkjøring forbudt skilt fra Bjerkeveien 1 til og med nr 17. Hadde det ikke vært gjennomkjøring forbudt hadde tomten i Bjerkeveien 13 ser det ut til at store deler av tomten mot Bjerkeveien hadde ligget i en støysone som tilsier at det ikke er forenlig med bokvalitet, derav også oppføring av nytt hus.*

Arne Christian Jervell, Bjerkeveien 11 gnr./bnr.: 100/57

Mener eneboligen vil fortette, føre til innsyn over deres eiendom, tap av privatliv og innskrenke deres siktlinjer mot Kolsåstoppen. Mener tiltaket vil gå utover trafiksikkerheten ved at oversiktligheten for ut- og innkjøring forverres. Eneboligens integrerte garasje mener de har for liten avstand til den tinglyste felles adkomstveien over eiendommen. De mener også denne adkomsten ikke skal medregnes i grad av utnyttning, siden de mener dette arealet er avstått til veiformål. Videre peker de på at tiltaket vil utfordre brøyting og deponering av snø i nabolaget. Merknaden inneholder også tilsvarende merknad som den fra gnr./bnr.: 100/33 om gjennomkjøring forbudt.

Ansvarlig søkers tilsvarende:

I forhold til fortetting så vises det til at eiendommen utskilt i 2021 som godkjent tomt for bolig og tiltaket er plassert med avstander i henhold til pbl § 29-4. Om snødeponering svarer søker at felles adkomst kan brøytes som før med snøopplag på hver side av veien og at ny eier av boligen vil selv måtte fjerne snø mellom adkomstveien og egne garasjeplasser og deponere denne snøen på egen grunn utenfor veien og dennes sideareal. Avstanden fra garasjeporten til adkomstens sideareal er 5,35 m. Siden standard lengde på en p-plass er 5 m, er det plass til en bil mellom garasjeport og adkomstvei. Boligens integrerte garasje har plass til to biler og det er dermed ikke noe krav til ekstra p-plasser. I forhold til utregning grad av utnyttning og felles adkomst over eiendommen, viser de til at veien ikke er regulert som eget formål og inngår derfor i netto tomteareal på eiendommen med arealformålet boligbebyggelse. I forhold til bredden på adkomst vei viser de til følgebrevet i rammesøknaden om en tinglyst erklæring for adkomst datert 24.01.2021 som forholder seg til kommunens vei- og gatenormal. Når det gjelder merknaden fra eiere av gnr./bnr.: 100/33 og 100/57 om gjennomkjøring forbudt mm. skriver ansvarlig søker: *Det er ikke søkt om eller gitt dispensasjon for 4 m byggegrense mot Bjerkeveien ved fradeling.*

Bygningssjefens vurdering

Nabomerknader

Vedrørende nabomerknadene som er fremsatt så har bygningssjefen forståelse for at det er lite ønskelig for naboer å få bygninger som kan påvirke lys- og solforholdene mot sin eiendom. Utgangspunktet for behandling av byggesaker er imidlertid ikke hvilke ulemper som påføres naboer, men hvordan tiltaket tilfredstiller krav gitt i plan- og bygningsloven. I den sammenheng vises det til pkt. 3.2.3. annet ledd i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H-8/15 til plan- og bygningsloven § 29-4:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest

eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk».

Tiltaket overholder høydebestemmelser gitt i pbl § 29-4 og KPA § 28.2.4 e. og krav til tomteutnyttelse i KPA § 28.2.3 b. Etter bygningssjefens vurdering vil omsøkte enebolig ikke påføre naboer eller det omkringliggende miljøet en betydelig ulempe, og det vil derfor ikke være grunnlag for å kreve en annen plassering eller en reduksjon av tiltakets høyde.

Når det gjelder adkomstveien over eiendommen, så kan den regnes med i grad av utnytting for den nye boligen, siden denne delen av eiendommen stadig har arealformål boligbebyggelse, selv om den brukes som adkomstvei.

I forhold til merknader om gjennomkjøring forbudt og tidligere godkjent delesøknad mener bygningssjefen dette ikke er relevant for omsøkte tiltak.

For vurdering av den tinglyste adkomstretten se eget avsnitt under.

Tinglyst adkomstrett og pbl § 21-6 Privatrettslige forhold

Eier av gnr./bnr. 100/213 viser til en erklæring fra 11.05.1984 om adkomst rett (se: Vedlegg til nabomerknad nr. 2 i j.post: 237253763). Her avstår daværende eier av gnr./bnr.: 100/76 (Bjerkeveien 15) grunn til vei til gnr./bnr. 100/57 (Bjerkeveien 11) med bredde på 6 m, med forutsetning om at eier av gnr./bnr. 100/57 bekoster opparbeidelse av veien.

Forutsetningen om bekostning, reiser noen spørsmål om det kan stilles krav til 6 m bredde ved ny opparbeidelse av adkomstveien over eiendommen.

I tillegg foreligger det en erklæring fra 24.01.2021 for gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier. Adkomstveien er vist på situasjonsplanen til søknaden med bredde 5 m, i kommunens vei- og gatenormal står det at privatvei til 2-4 boliger skal ha en kjørebredde på 3 m med 1 m vedlikeholdsareal på hver side, som gir en totalbredde på 5 m. Det fremstår ikke åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter eller at kommunen med bakgrunn i erklæring fra 1984, kan avvise søknaden med bakgrunn i at adkomstvei ikke har bredde på 6 m.

Om uttalelsen fra Vei og trafikk

Det anbefales og følge Vei og trafikk sin anbefaling om å flytte avkjørsel 1 m fra lyktestolpen. Oppdatert situasjonsplan som viser dette kan sendes inn sammen med igangsettingssøknad.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, plan og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 samt § 29-4, Bærum kommunes estetiske retningslinjer og øvrige forutsetninger gitt i plan- og bygningslovgivningen.

Hovedvekten av boligene i nærområdet er utformet med saltak og fasader med trepanel. Tiltaket er utformet med båndtekket saltak uten takstikk og har fasader i stående trepanel. Fraværet av takstikk gir boligen et tidstypisk uttrykk.

Bygningssjefen vurderer prosjektet som tilstrekkelig tilpasset området slik at plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 ansees ivaretatt.

Samtykke til plassering

Tiltaket er i strid med vegloven § 29 når det gjelder byggegrense mot vei (Bjerkeveien) som er 15 m fra midt vei. Fravikelse av byggegrense i uregulerte områder mot kommunal vei krever samtykke etter veiloven og forvaltes av lokal veimyndighet, delegert til bygningssjefen.

Eneboligen er plassert med en minsteavstand på 7,5 m fra veimidte. Formelt er det ikke blitt søkt om samtykke til plasseringen, i følgebrevet til rammesøknaden skriver ansvarlig søker feilaktig at byggegrense mot regulert formålsgrense for Bjerkeveien er 4 m, og de viser til uttalelse fra Vei og trafikk delingsaken 20/13361. I den uttalelsen skriver Vei og trafikk at de kan godkjenne en plassering minimum 4,0 fra regulert veigrunn, i forhold til vegloven og avstand til vei. I uttalelsen fra Vei og trafikk til denne rammesøknaden har de ingen merknader ift. eneboligens avstand fra regulert veiformål på 4 m.

Formålet med byggegrense langs veien er å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn og unngå den miljøbelastning veitrafikken medfører. Byggegrensen skal også hindre fortetting og nedbygging langs veiens kant- og sidearealer, sikre luft og åpenhet mot veien og et ryddig bebyggelsesmønster langs veitraseen. Omsøkt plassering av enebolig innordner seg etablert byggestruktur langs veien. Bygningssjefen vurderer at det er avsatt tilstrekkelig med luft og åpenhet langs veien, og konkluderer med at samtykke til plassering kan gis.

Rammesøknaden godkjennes.

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.

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]
14.12.2023	14.12.2023	8.5.2024	17.6.2024	5,7

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 56000,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

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

Byggetiltak kan også medføre 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.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Eivind Nesterud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

Arne Christian Jervell	Bjerkeveien 11	1350	Lommedalen
Carine Blyverket	Gamleveien 142	1350	Lommedalen
Einar Bjerke	Bjerkeveien 9	1350	Lommedalen
Ole Torsvik	Gamleveien 142	1350	Lommedalen
Rolf Skåre-Jullum	Bjerkeveien 15	1350	LOMMEDALEN

ArkivsakID: 23/30475

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	6756549
Utomhusplan	6756548
Plan 1. og 2. etasje	6756554
Plan 3. etasje og tak	6756555
Snitt AA og BB	6756557
Snitt CC og DD	6756558
Fasader nordøst og nordvest	6756559
Fasader sørvest og sørøst	6756560
Eksisterende og nytt terreng sørvest og sørøst	6756562
Eksisterende og nytt terreng nordøst og nordvest	6756561
Avkjørselsskjema 2022	6759111
Uttalelse fra Vei og trafikk - Bjerkeveien 13 - enebolig med garasje	6759084
Uttalelse Vann og avløp - Bjerkeveien 13 - enebolig med garasje	6758912
VA-kart - Bjerkeveien 13	6758946
Uttalelse VA - Bjerkeveien 13 - enebolig med garasje	6840742
Gebyrberegning-23_30475	6888709

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

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 Statsforvalteren.

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 Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren 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 Statsforvalteren.
- 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 Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; 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

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, 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 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² 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 nettsider:

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

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

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 særannmeldelser

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. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

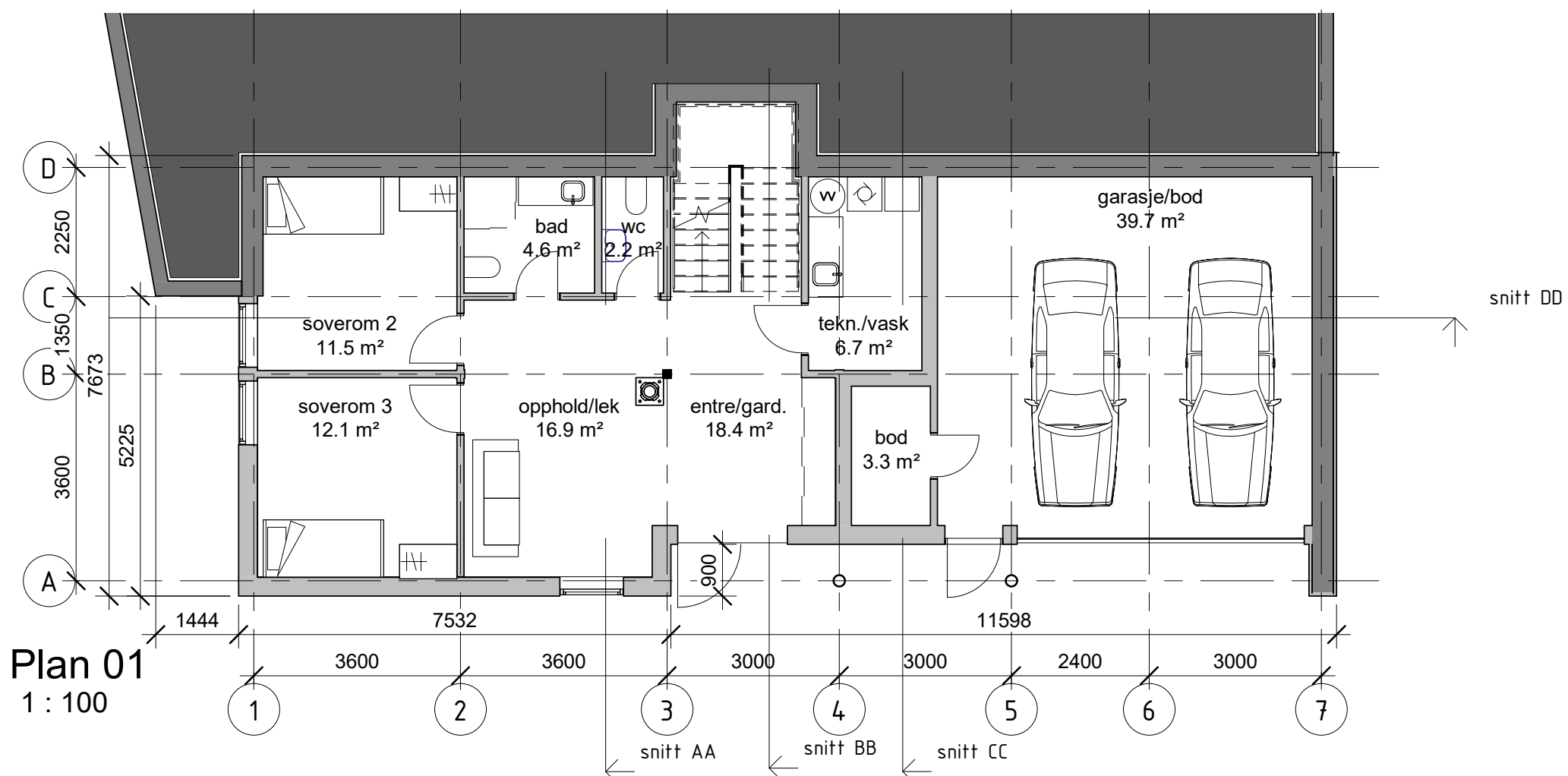
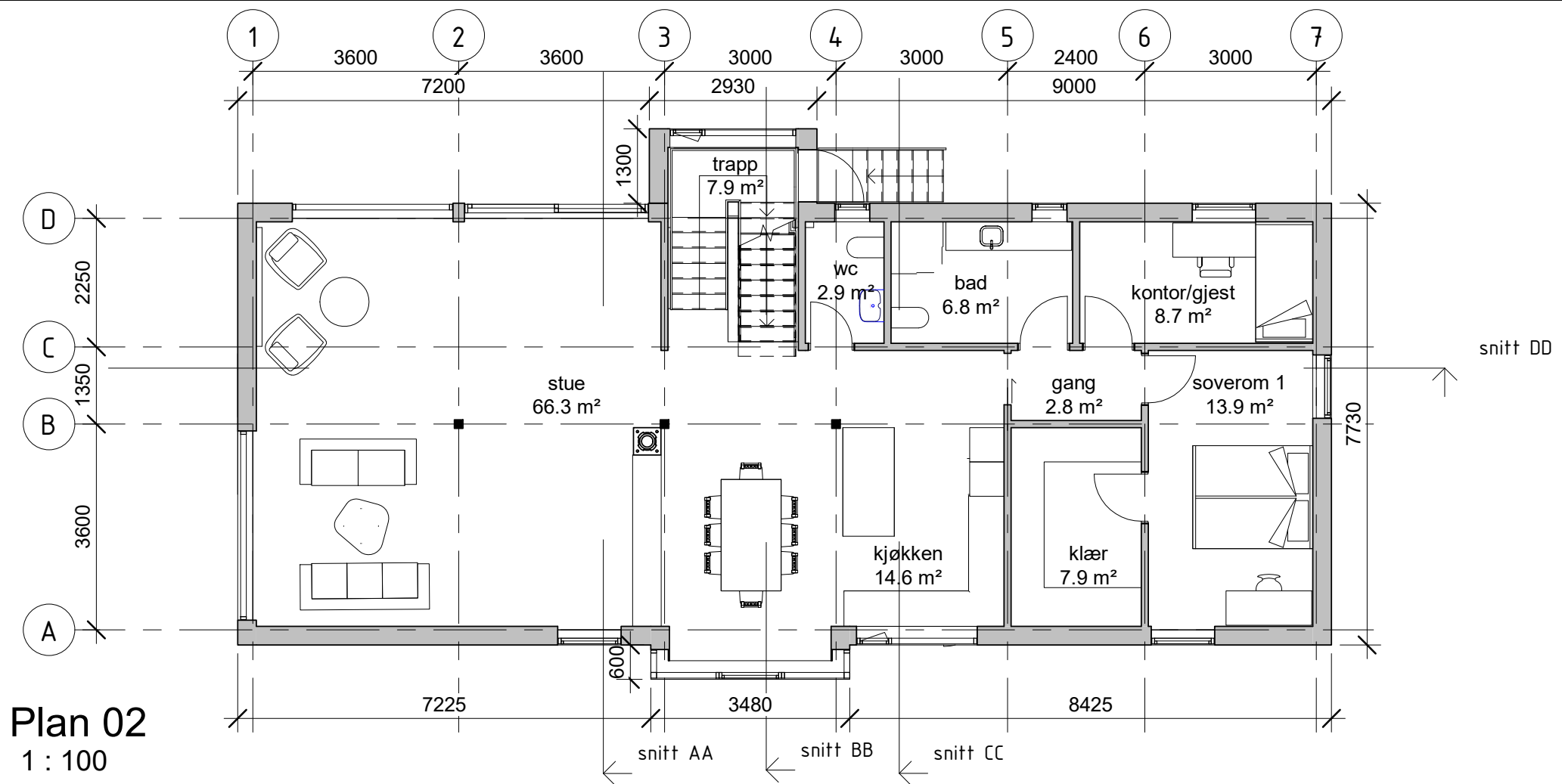
Støyende arbeider

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

Nyttige adresser:

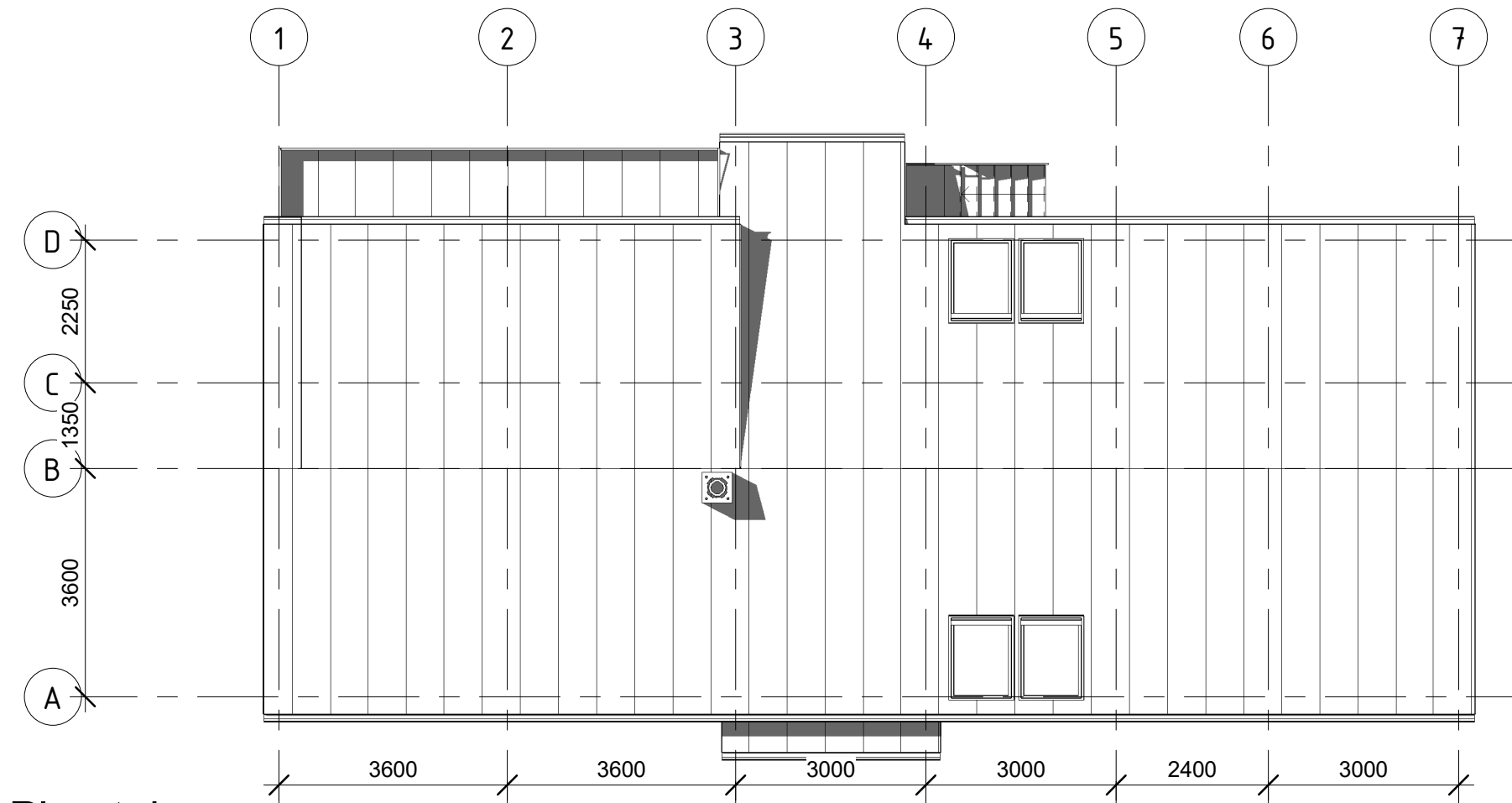
Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no



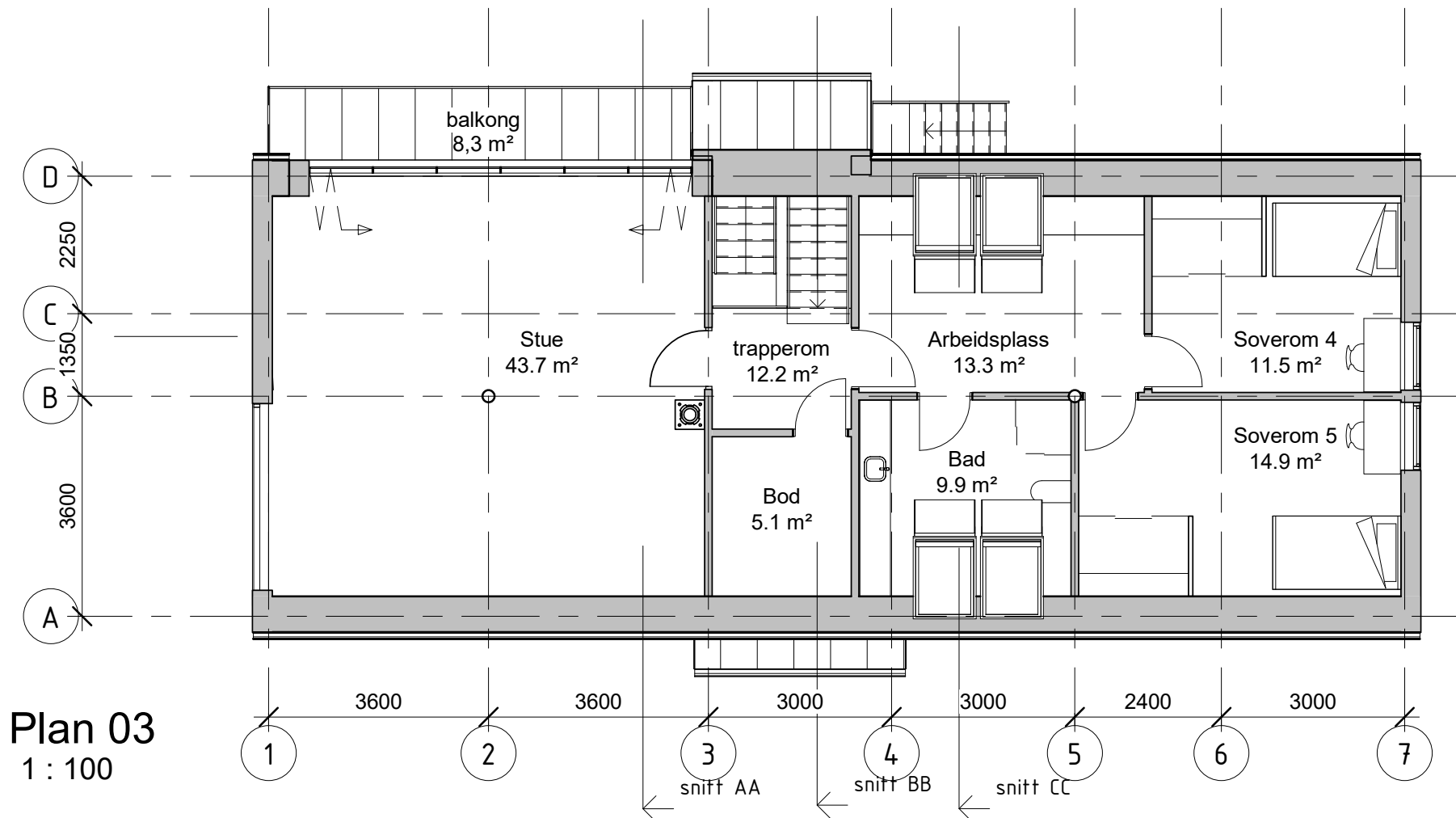
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, endret takformer, støttemur, rom plan 3	eas	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh

HS arkitekter			
Tegningsstatus	Prosjektnr.:		
Søknadstegning	1032		
Oppdragsgiver:			
Skåre-Jullum			
Tegningsnavn			
Plan 1 og plan 2			
Prosjekt			
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216			
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:	
1:100/A3	A.20.01.001	B	

D:\prosjekt\HS\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 bygning_saltak revidert.rvt 06.03.2024 12:58:25



Plan tak
1 : 100



Plan 03
1 : 100

snitt DD

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, endret takformer, støttemur, rom plan 3	eas	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter

Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

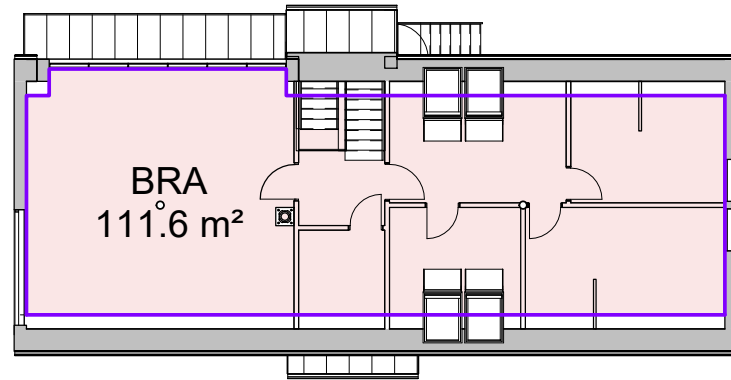
Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Plan 3 og plan tak

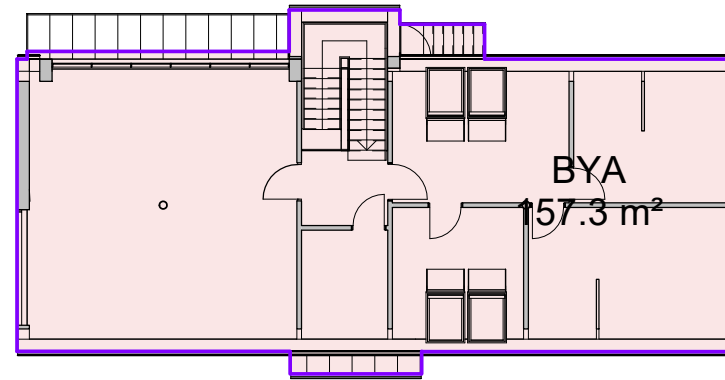
Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

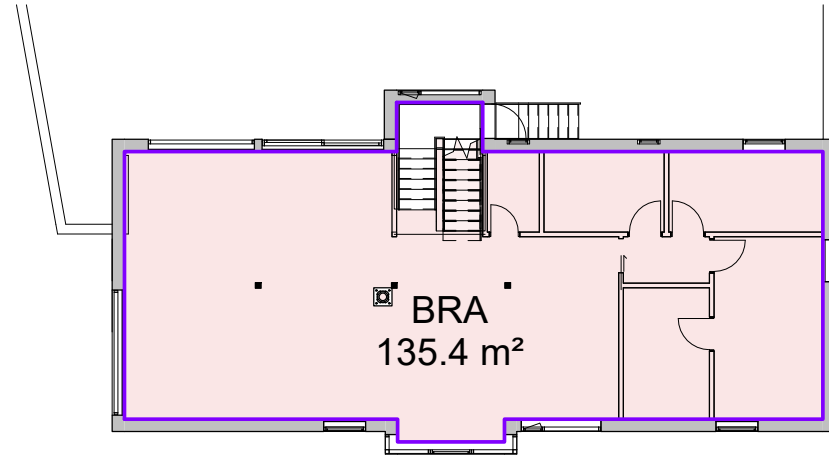
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.20.01.002	B



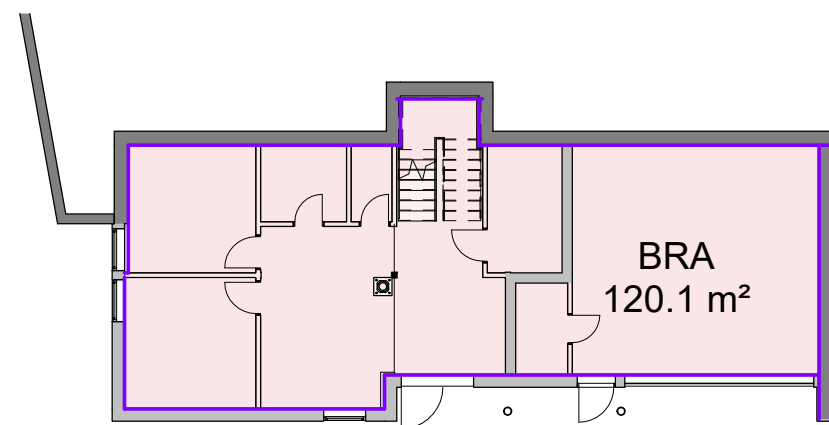
Plan 03
1 : 200



Plan 03
1 : 200



Plan 02
1 : 200




Plan 01
1 : 200

26 Bebyggt areal (BYA)		
Name	Number	Area
BYA	1	157.33 m ²

26 Bruksareal (BRA per Etasje)		
Name	Number	Area
BRA	1	120.07 m ²
BRA	2	135.45 m ²
BRA	3	111.56 m ²

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, endret takformer, støttemur, rom plan 3	eas	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh

HS arkitekter



Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

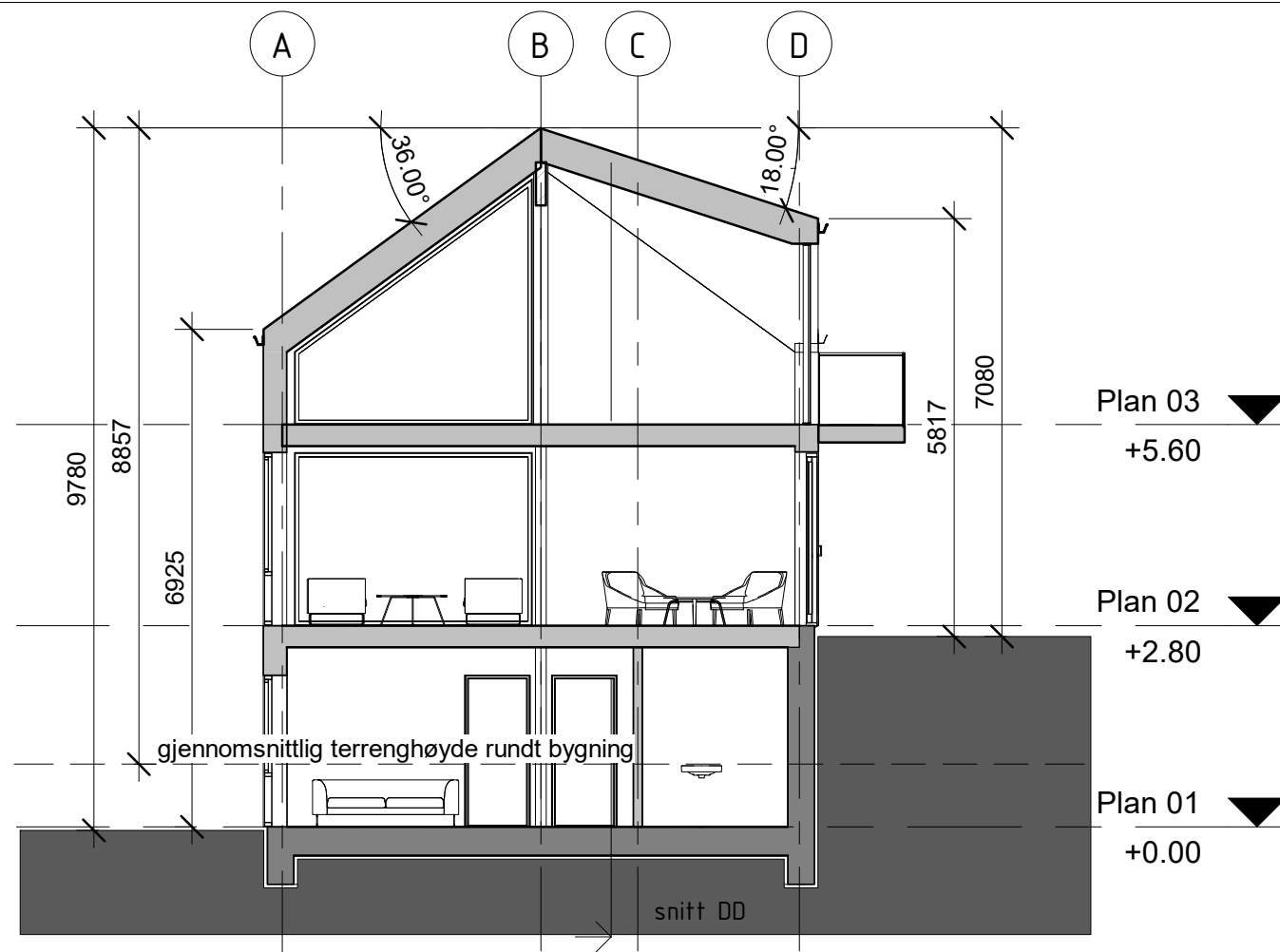
Tegningsnavn
Arealberegning BYA og BRA

Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

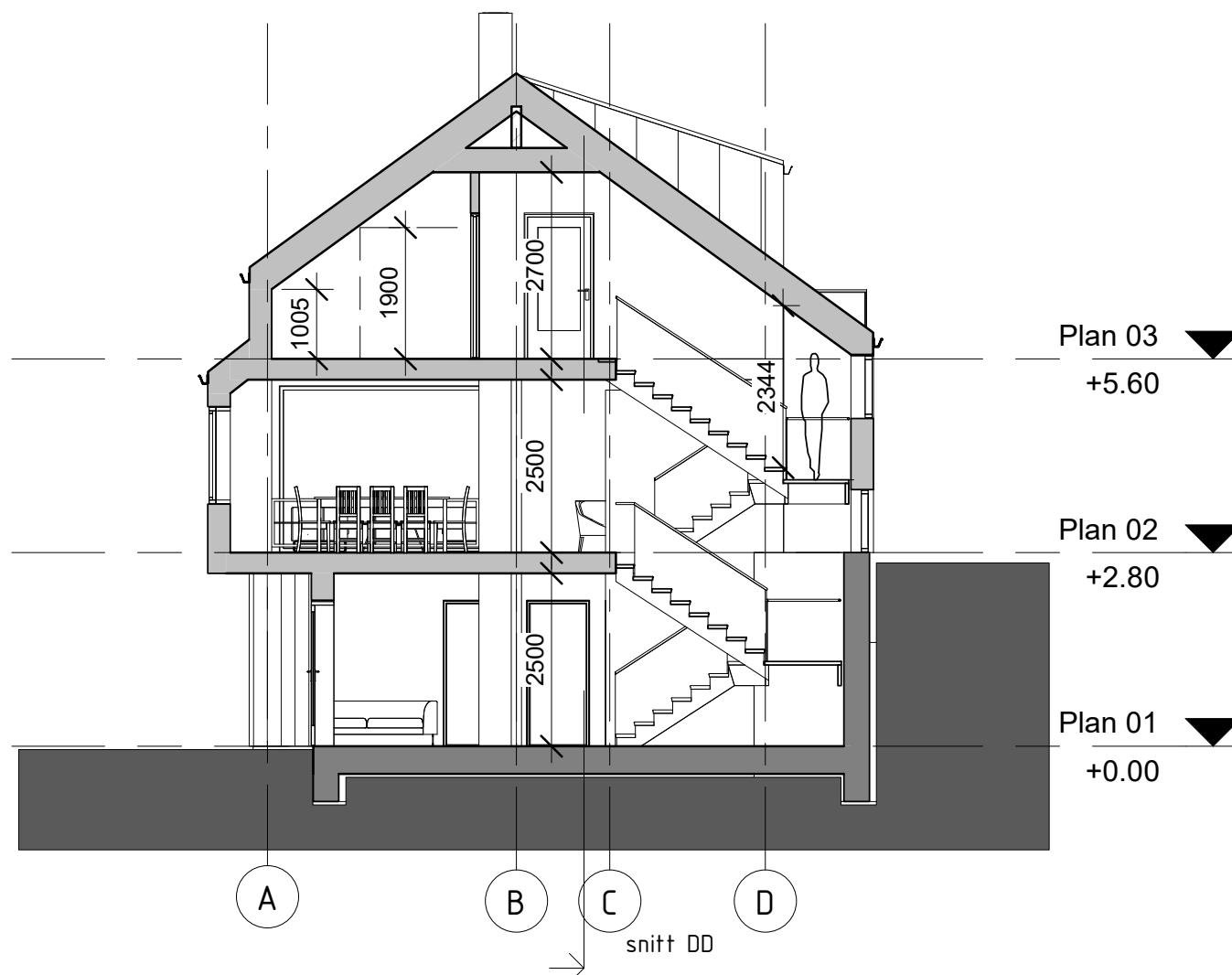
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200/A3	A.20.02.001	B

snitt AA
1 : 100



snitt BB
1 : 100




D:\prosjekt\HS\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 bygning_saltak revidert.rvt

06.03.2024 12:58:42

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, endret takformer, støttemur, rom plan 3	eas	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter



Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

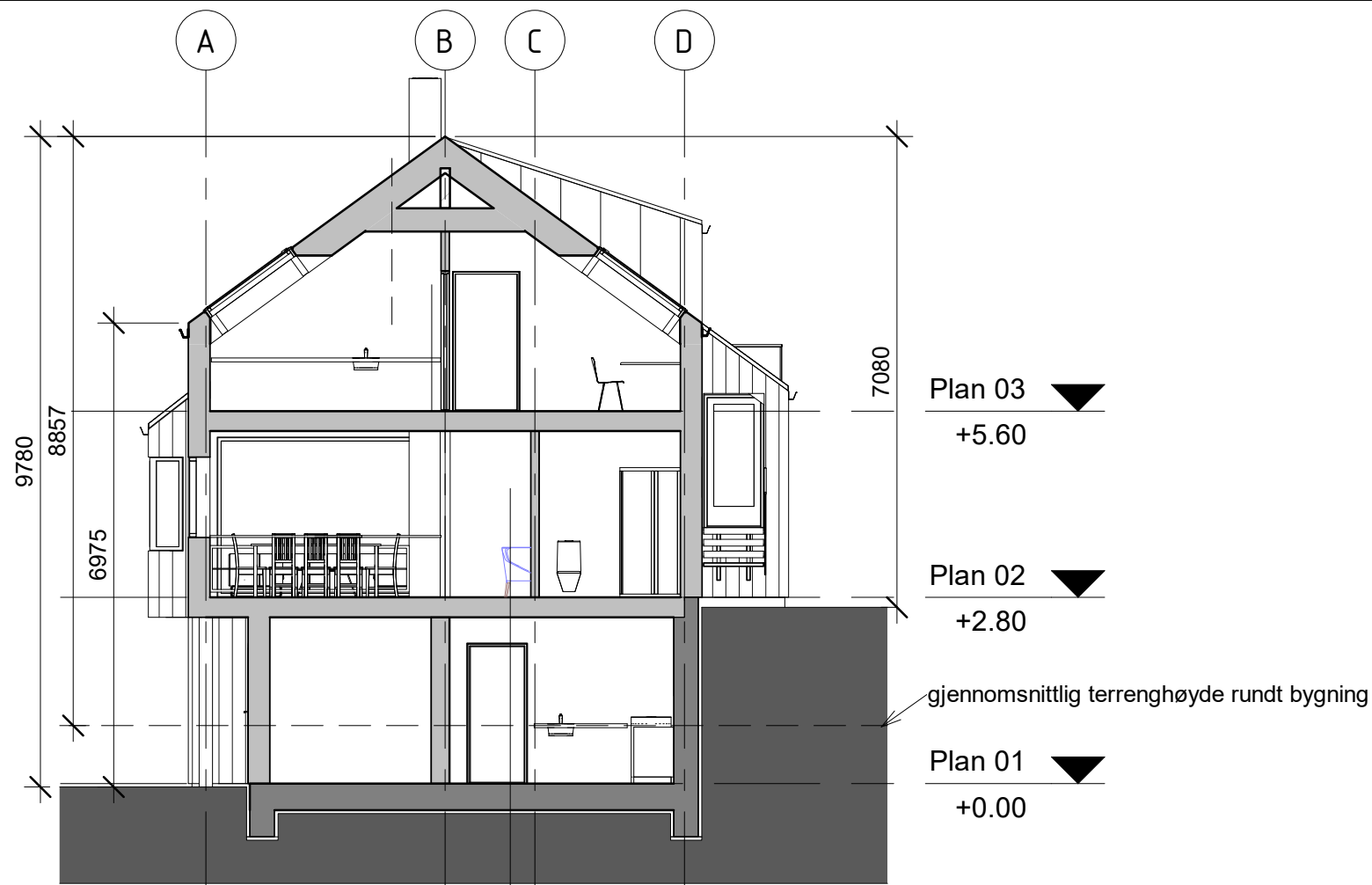
Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Snitt AA og BB

Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

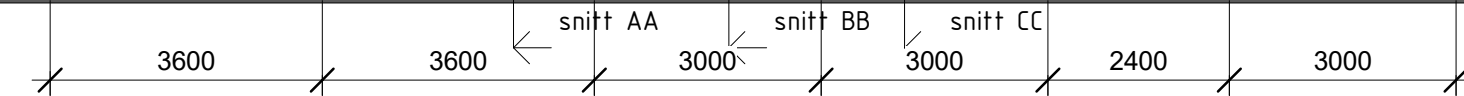
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.40.01.001	B



snitt CC
1 : 100



snitt DD
1 : 100



B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, endret takformer, støttemur, rom plan 3	eas	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter

Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Snitt CC og DD

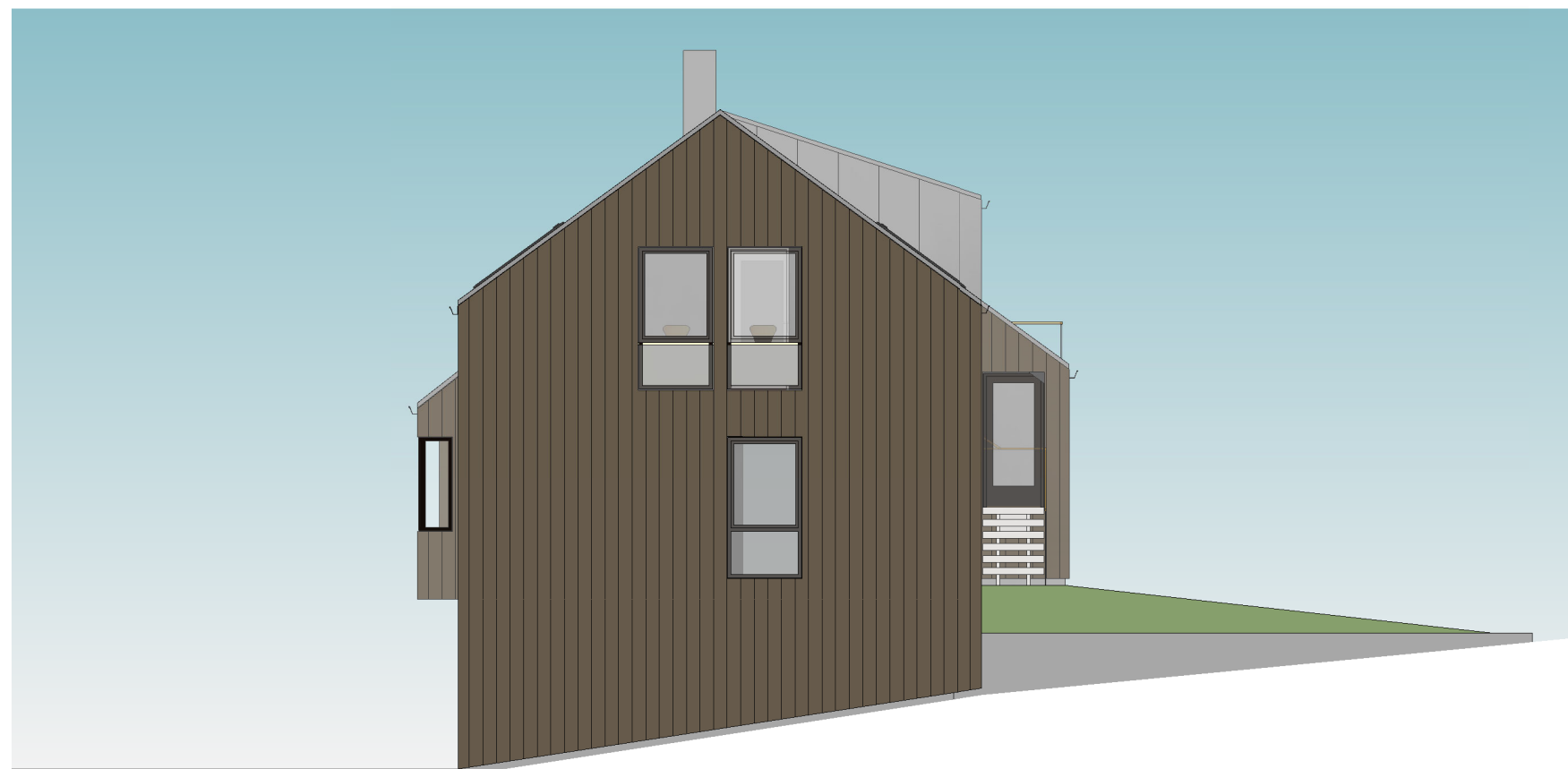
Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.40.01.002	B



Fasade nordøst
1 : 100




Fasade nordvest
1 : 100

D:\prosjekt\HS\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 bygning_saltak revidert.rvt 06.03.2024 12:59:02

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, endret takformer, støttemur, rom plan 3	eas	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter



Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Fasader nordøst og nordvest, illustrasjon

Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.42.01.001	B



Fasade sørvest
1 : 100



Fasade sørøst
1 : 100

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, endret takformer, støttemur, rom plan 3	eas	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter



Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

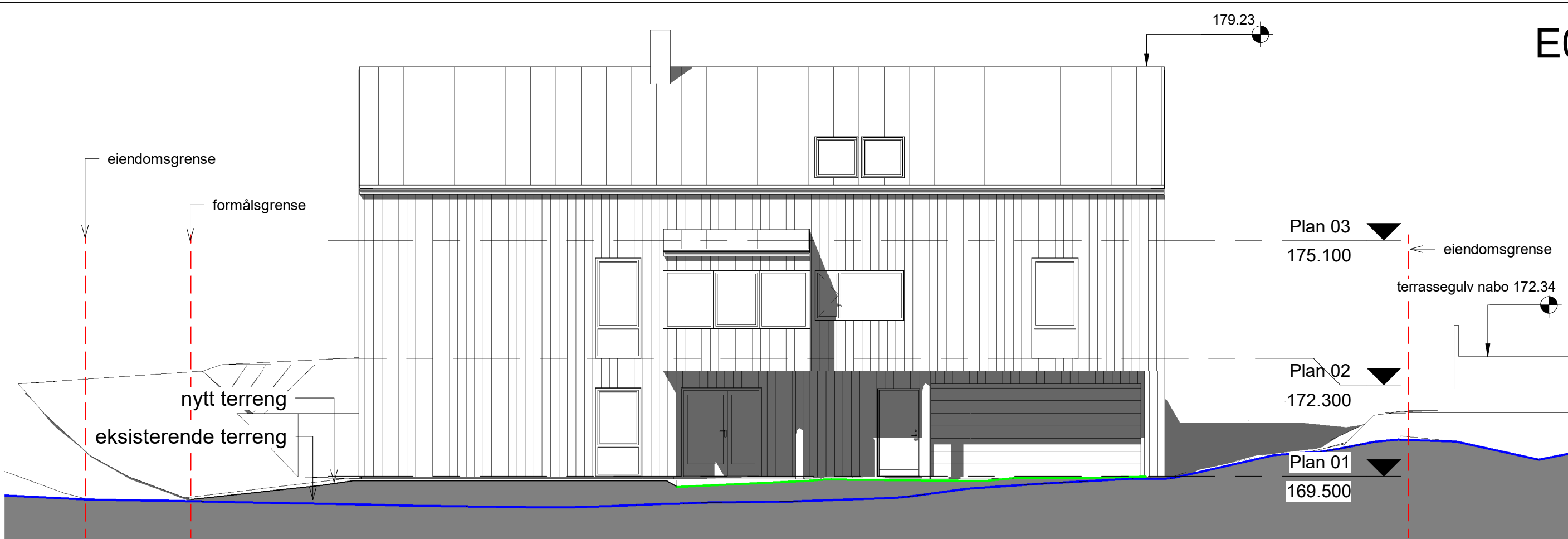
Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
fasader sørvest og sørøst, illustrasjon

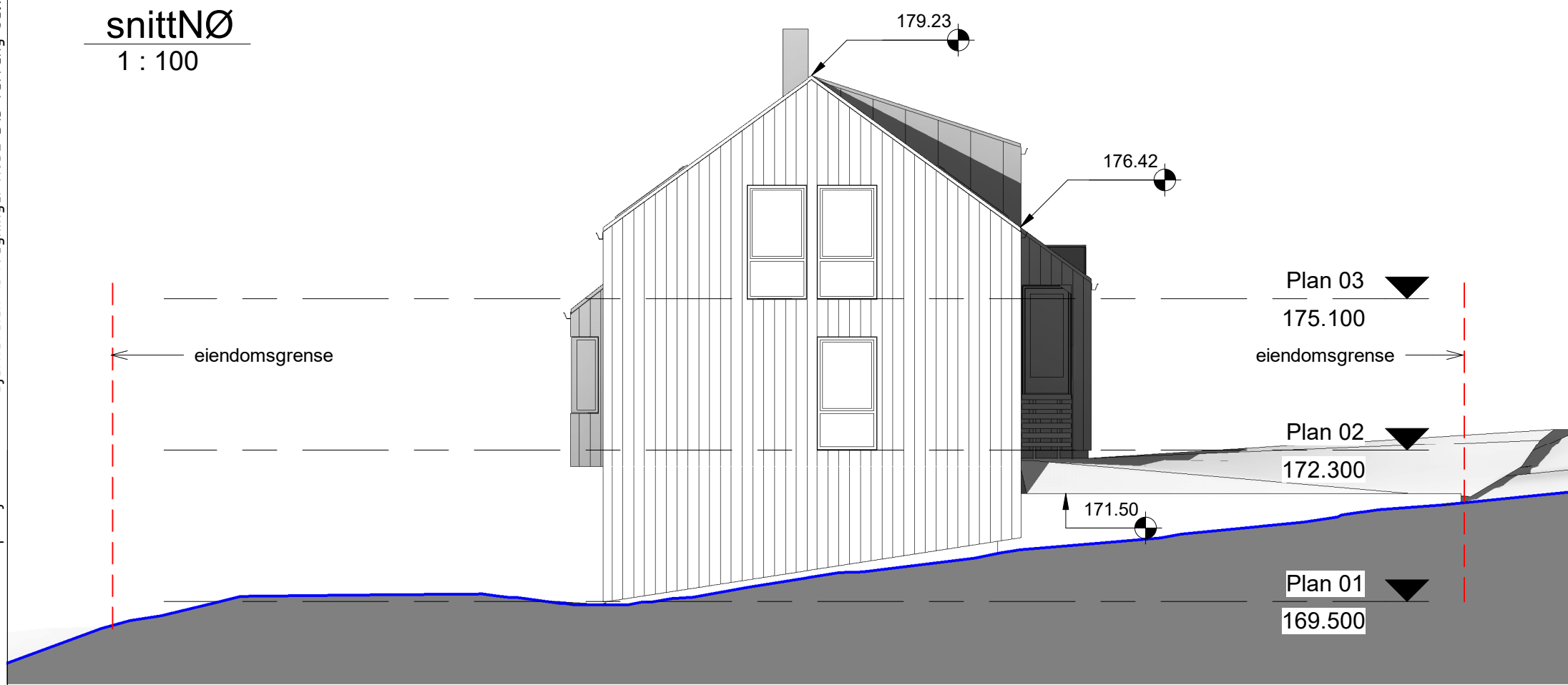
Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.42.01.002	B



snittNØ
1 : 100



snittNV
1 : 100

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, terrengendring med ny støttemur	ajh	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter

Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

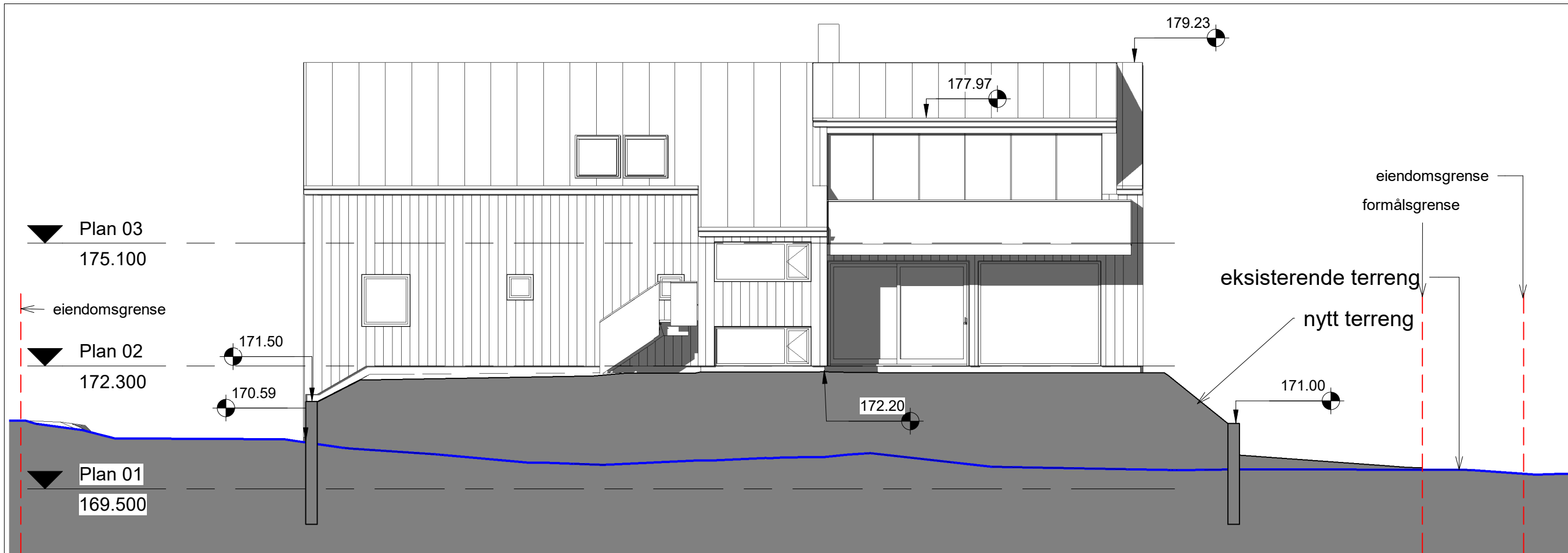
Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Eks.og nytt terreng, fasader NØ og NV

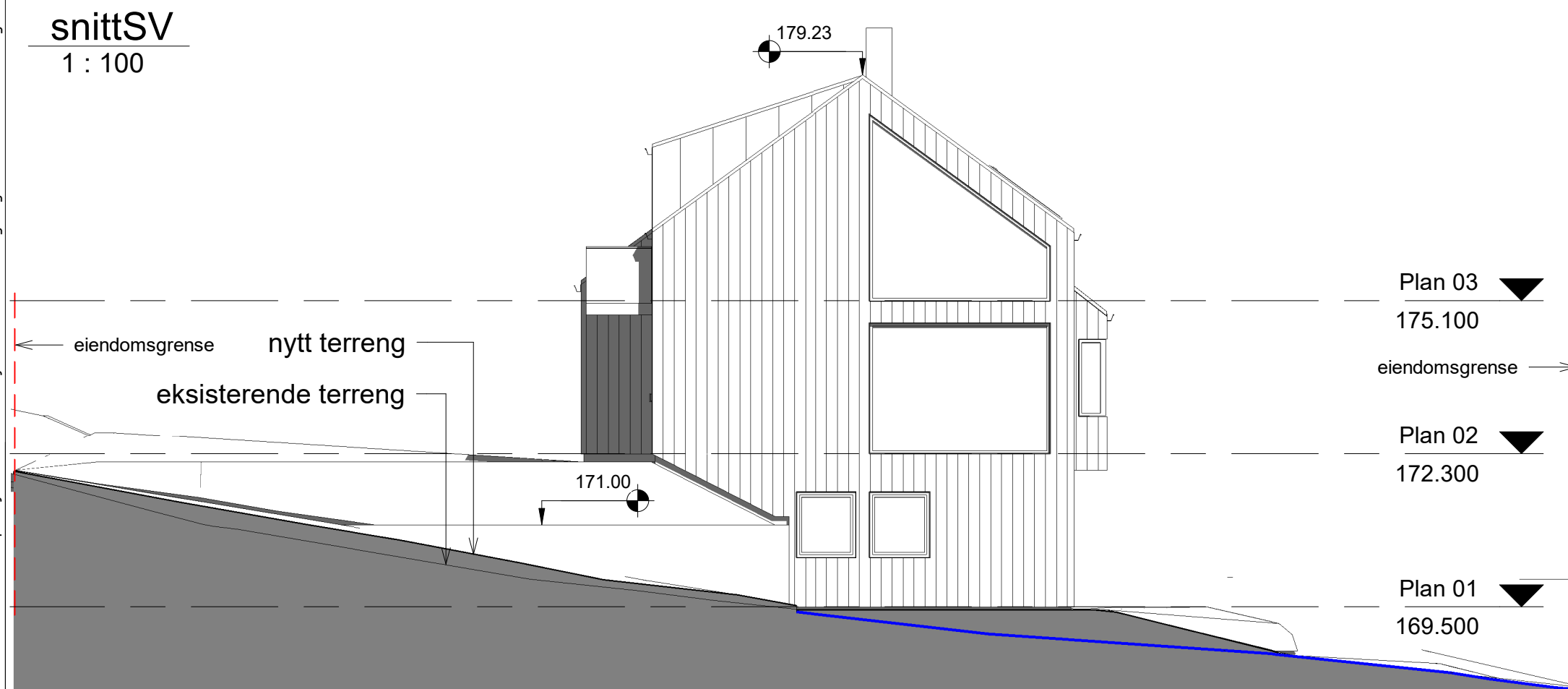
Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.42.02.001	B



snittSV
1 : 100



snittSØ
1 : 100

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, terrengendring med ny støttemur	ajh	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter

Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Eks. og nytt terreng, fasader SV og SØ

Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

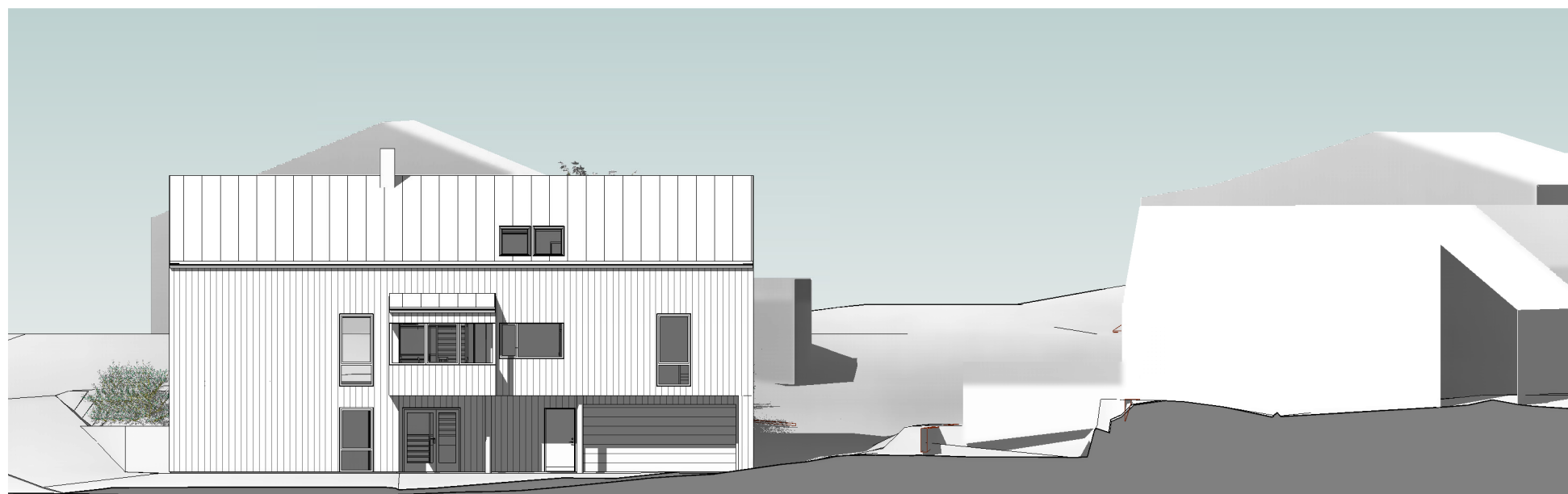
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100/A3	A.42.02.002	B

D:\prosjekt\HSA\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 terreng saltak revidert.rvt

06.03.2024 12:56:13



fra sørøst



fra nordøst

D:\prosjekt\HS\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 terreng saltak revidert.rvt 05.03.2024 16:28:46

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, terrengendring med ny støttemur	ajh	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter



Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Terrengsnitt, naboskap

Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200/A3	A.40.02.001	B



D:\prosjekt\HS\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 terreng saltak reviderf.rvt

05.03.2024 16:28:29

B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, terrengendring med ny støttemur	ajh	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HS arkitekter



Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Søknadstegning	1032

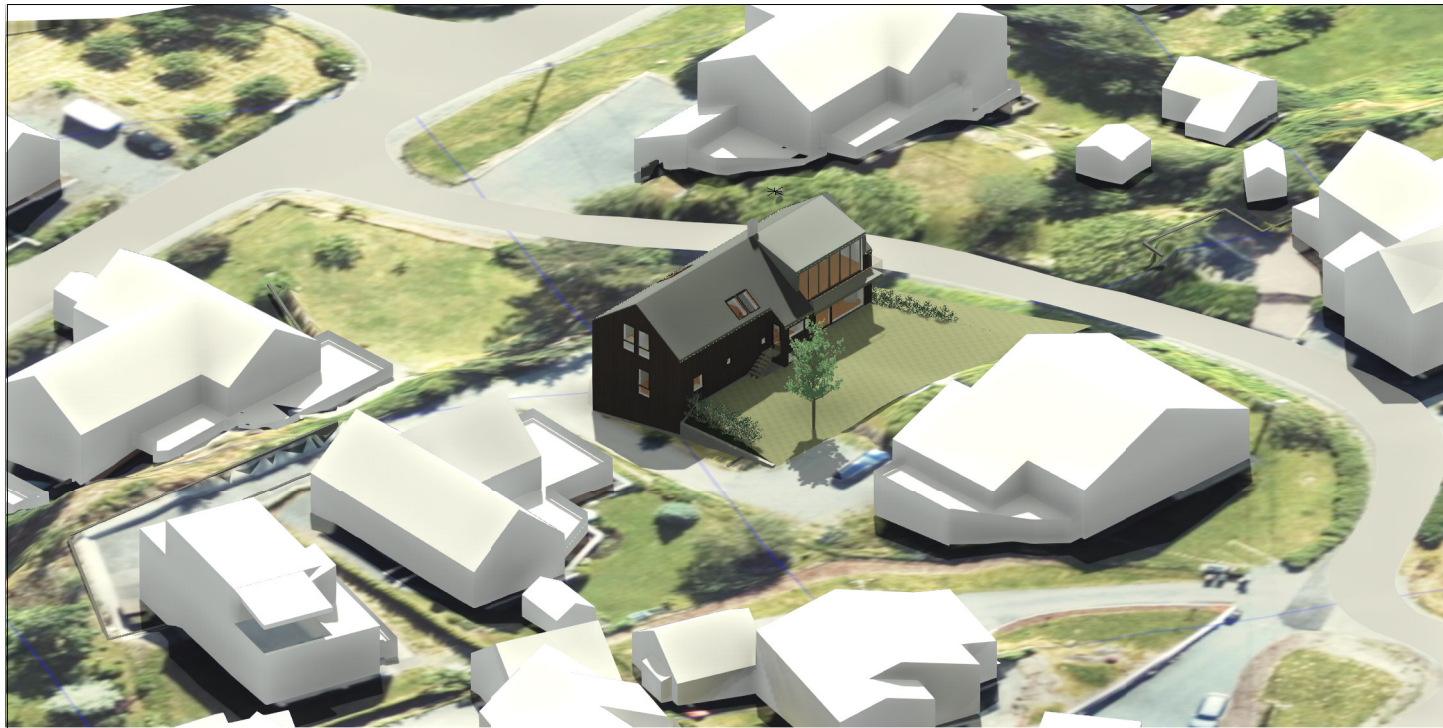
Oppdragsgiver:
Skåre-Jullum

Tegningsnavn
Illustrasjon flyfoto

Prosjekt
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
31.10.2023	eas	ajh	29.02.2024

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:500/A3	A.20.03.001	B



NV



E12

SV



SØ



NØ

D:\prosjekt\HS\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 terreng saltak reviderf.rvt

05.03.2024 16:29:13

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	29.02.2024	Fjernet takterrasse, terrengendring med ny støttemur	ajh	ajh
A	09.11.2023	Endret bygningsform til saltak	eas	ajh

HS arkitekter
 Arne J. Haugen - Eirik Arne Søvik
 sivilarkitekter MNAL



Tegningsstatus: **Søknadstegning** Prosjektnr.: 1032

Oppdragsgiver: **Skåre-Jullum**

Tegningsnavn: **Illustrasjon skråfoto**

Prosjekt: Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216			
Dato: 31.10.2023	Tegnet av: eas	Kontrollert av: ajh	Rev. dato: 29.02.2024
Målestokk:	Tegningsnr.: A.42.03.001	Rev.: B	

D:\prosjekt\HS\1032 Bjerkeveien 13\Tegninger\1032 B13 terreng saltak revidert.rvt
05.03.2024 16:43:26



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
				
Tegningsstatus		Prosjektnr.:		
Søknadstegning		1032		
Oppdragsgiver:				
Skåre-Jullum				
Tegningsnavn				
Utomhusplan				
Prosjekt				
Bolig Bjerkeveien 13, gnr/bnr 100/216				
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:	
05.03.2024	eas	ajh		
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:		
1:200/A3	A.20.03.002			