



BACHELOROPPGAVE:

TITTEL:

DEFINISJON PÅ BOENHET, HVILKE FORUTSETNINGER MÅ VÆRE
TILSTEDE FOR AT EN NY BOENHET SKAL ETABLERES

FORFATTER:HÅVARD BØHN MAGELI

Dato: 14.5.2013

Signatur:

Håvard Bøhn Mageli

SAMMENDRAG

Tittel:		Dato : 14.5.2013
<u>Definisjon på boenhet, hvilke forutsetninger må være</u> <u>Tilstede for at en ny boenhet skal etableres</u>		
Deltaker(e)/	<u>Håvard Bøhn Mageli</u>	
Veileder(e): <u>Fred Johansen</u>		
Evt. oppdragsgiver:	<u>Oslo kommune</u>	
Stikkord/nøkkelord (3-5 stk)	<u>Boenhet, Tekniske krav til byggverk, sekundærleilighet</u>	
Antall sider/ord: 35/6831	Antall vedlegg: 24	Publiseringsavtale inngått: ja
Kort beskrivelse av bacheloroppgaven: Oppgaven tar sikte på å definere skillelinjer mellom utleiedel som er en del av hovedbruksenhet, og sekundærleilighet som skal regnes som egen boenhet. Skillelinje mellom enebolig med sekundærleilighet, og tomannsbolig, samt antallet boenheter i andre bygg blir ikke utforsket i denne oppgaven		

Introduksjon	5
1.1. Problemstilling	5
1.2. Visjon og mål	5
1.3. Avgrensninger	5
2. Teori	6
2.1.1. fysisk adskillelse fra annen bruksenhet	8
2.1.2. Eget bad	9
2.1.3. Egen inngang	9
2.1.4. Eget kjøkken	9
2.1.5. Nødvendige oppholdsarealer	9
3. Datainnsamling	10
4. Resultater: oppsummering av konklusjonene vedrørende antall boenheter i hvert av vedtakene	11
4.1. 07/4143	11
4.2. 08/2562	13
4.3. 11/3572	15
4.4. 12/107137	17
5. Analyse	20
5.1. Dør til hovedbruksenhet	20
5.2. Eget bad	20
5.3. Egen inngang	20
5.4. Eget kjøkken	20
5.5. Nødvendige oppholdsarealer	21
6. Oppsummering basert på saker i Asker kommunes arkiv	21
7. Spørreundersøkelse	22
7.1. Resultater av spørreundersøkelsen	25
8. Analyse	25
9. Konklusjon	27
10. Diskusjon	28
10.1. Feilkilder	29
10.1.1. Byggesaker fra Asker kommunes arkiv	29

10.1.2. Spørreundersøkelse	30
10.2. Brukbarhet av konklusjonen.....	30
11. Litteraturliste.....	32
12. Liste over vedlegg.....	35

Introduksjon

Det er vanlig at eneboliger i dag bygges med en utleiedel. Denne utleiedelen representerer ofte skattefri inntekt (Skatteetaten 2012). En utleiedel kan enten være en del av hovedbruksenhet, eller en egen bruksenhet. Dersom den er en egen bruksenhet stilles det en del materielle krav i byggt teknisk forskrift (TEK 10). Disse kravene omfatter blant annet lydisolasjon, brannsikring og oppvarmingsløsninger. For eksisterende boliger der eier ønsker å etablere en utleiedel Vil det være krav om at sekundærleiligheten følger TEK 10-standard (Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) 2010). Dette kan være kostbart for tiltakshaver. I tillegg har man de samme utfordringene i forhold til parkeringsdekning og uteoppholdsareal som man har ved nybygg. Det kan også stilles krav i de forskjellige kommuneplanene. Krav som stilles i planverket omfatter ofte parkeringsdekning og uteoppholdsareal, Asker kommune har for eksempel krav om 200 m² uteoppholdsareal for enebolig, og 50 m² for sekundærleilighet (Asker kommune 2007).

1.1. Problemstilling

Hvilke forutsetninger må være til stede for at kommunen skal kunne definere at en del av en bygning er en separat boenhet, med de forskriftsmessige (tekniske) krav dette medfører?

1.2. Visjon og mål

Hensikten med prosjektet er å definere tekniske minstekrav for når en utleiedel går fra å være en del av hovedbruksenheten til å bli en egen bruksenhet.

1.3. Avgrensninger

Oppgaven vil omfatte minstekrav for boenheter. Fokuset vil være sekundærleiligheter i eneboliger og eventuelt tomannsboliger. Det vil ikke bli gjort vurderinger av boenheter i større bygg. Det vil heller ikke fokuseres på skillet mellom enebolig med sekundærleilighet, og tomannsbolig. Skillet mellom enebolig med sekundærleilighet og tomannsbolig defineres i følge SINTEF Byggforsk blant annet ved at "de to leilighetene er noenlunde likeverdige i størrelse og utforming" (2005, pkt 44). Enkelte kommuner har dessuten bestemmelser om dette i planverket, i Asker kan en for eksempel en sekundærleilighet være maksimalt 80 m², dersom den overskrider dette regnes bygget som en tomannsbolig (Asker kommune 2007).

Bakgrunnen for å begrense oppgaven til kun å fokusere på sekundærleiligheter er at tiltakshaver i mange tilfeller har en fordel av at utleiedel ikke er en selvstendig boenhet. Det vil heller ikke i særlig grad fokuseres på hvorvidt bruken av et bygg kan være avgjørende for antall boenheter da problemstillingen relaterer seg til de tekniske kravene. Forholdet mellom faktisk bruk og antallet bruksenheter blir dog til en viss grad utredet i teoridelen av oppgaven.

På mange regulerte boligeiendommer er det ikke mulig å bygge enebolig med sekundærleilighet, oppnå de materielle kravene i TEK 10, og oppfylle kravene i planverket i den aktuelle kommunen. Det kan dermed være en motivasjon for utbygger å lage en utleiedel som ikke er en egen boenhet, da dette ikke medfører krav om parkeringsdekning, tilgjengelig uteoppholdsareal eller andre planmessige krav. For større bygg og utbygginger derimot vil det være en fordel å kunne definere og matrikkelføre hver leilighet som en selvstendig boenhet, da Eierseksjonsloven § 6 (1997) forutsetter at et bygg skal være delt inn i bruksenheter for å kunne seksjoneres.

2. Teori

Definisjonene i gjeldende rett er ikke spesielt konkrete, de sier hovedsakelig at en leilighet må kunne fungere selvstendig for å kunne regnes som en egen boenhet. Sintef har følgende definisjon på boenhet:

En selvstendig bolig, dvs. ett rom eller en gruppe rom hvor personer som tilhører samme husholdning på permanent basis kan sove, oppholde seg, lage mat og vaske seg / gå på toalettet. En enebolig med sekundærleilighet har to boenheter. Et kollektiv er én boenhet, selv om de enkelte personene har hvert sitt private rom, fordi man i kollektivet har felles husholdning. En hybel, hvor man må dele kjøkken og/eller baderom med personer som man ikke har felles husholdning med, er ikke en egen boenhet. (SINTEF 2012, kap 03).

Denne definisjonen beskriver i stor grad hvilke funksjoner en boenhet skal oppfylle, men ikke hvordan den teknisk sett må være konstruert for å kunne oppfylle sin funksjon. Da det ikke finnes noen fullstendig materiell definisjon må hver sak vurderes skjønnsmessig. (Kommunal og Regionaldepartementet (KRD) 2003)

Slike vurderinger gjøres i forbindelse med behandling av byggesaker, og kommunene er vedtaksmyndighet. Eventuelle klager skal behandles av Fylkesmannen. De fleste byggesaker blir ikke påklaget, Asker kommune behandlet 3947 byggesaker i perioden 2008 – 2012. i samme periode behandlet bygningsrådet 342 klager (intern statistikk, Asker kommune). Dette tilsvarer ca. 8,7 % av sakene men det må bemerkes at statistikken ikke er helt korrekt da en del klager som ble behandlet i 2008 kan ha blitt påklaget i 2007, og saker som påklages i 2012 kan bli behandlet i 2013. Dog viser dette likevel at kommunens avgjørelse av byggesaker ofte blir stående.

Stavanger byrett konkluderte i sak nr 1170/94 A at en ombygging fra stue til soverom ikke medførte søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (1985) § 91a (tilsvarende § 20-1 i gjeldende plan- og bygningslov). I saken var tomannsbolig ombygget til "hybelhus" og deretter utleid til arbeidere, 10-12 stk om gangen. Bygningsrådet hadde ved første gangs behandling konkludert med at en ny boenhet var etablert som følge av ombyggingen, og kommunaldepartementet kom til samme slutning etter en omfattende saksbehandling. Etter rettens syn var huset fortsatt egnet som familiebolig. Ettersom de bygningsmessige endringene i seg selv ikke var søknadspliktige medførte heller endring av bruken i dette tilfellet søknadsplikt. (RG 1995 s 1198) Retten åpner likevel for at endret bruk i seg selv kan medføre søknadsplikt:

Etter en samlet vurdering av den ominnredning som var foretatt av leilighetene og den konkrete utnyttelsen av disse, er retten kommet til at det her ikke kan sies å foreligge en slik endring av bruken av eiendommen i forhold til den tidligere bruk (tomannsbolig for familier) at dette krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 annet ledd eller § 91a bokstav c). Det er ikke nødvendig for retten å ta stilling til hvor "intensiv" utnyttelsen av eiendommen må bli før bruksendringstillatelse kreves. Det er imidlertid mye som taler for at dersom bruken ble endret til "korttidsbruk for opptil 10-12 ansatte" - slik Ombudsmannen la til grunn - så ville dette medføre plikt til å innhente tillatelse. (ibid)

Dette viser at det altså i hovedsak er bygningsmessige kriterier som skal ligge til grunn for avgjørelsen av antallet boenheter, men det åpnes likevel for at bruk kan være avgjørende i enkelte tilfeller.

TEK 10 stiller tekniske krav som skal oppfylles når en boenhet er etablert. Det skal være tilstrekkelig lydskille mellom de forskjellige boenhetene, herunder hovedbruksenhet og sekundærleilighet. Videre skal boenheter bygges slik at tilfredsstillende lydforhold oppnås både inne i boenheten og i boenhetens uteoppholdsarealer (TEK 10 § 13-6 til 13-9). De deler av boenheten som brukes til rom for varig opphold må tilfredsstillende krav som TEK 10 setter til rom for varig opphold. I mindre boenheter, som sekundærleiligheter vil stort sett hele arealet (med unntak av bodareal) brukes til rom for varig opphold. Med rom for varig opphold menes stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom (DIBK 2011 § 13-12). De viktigste kravene som stilles til rom for varig opphold er rømningsveier (TEK 10 § 11-11 til 11-14), og lys og utsyn (TEK 10 § 13-12 og 13-13). I tillegg skal rom for varig opphold ha tilstrekkelig takhøyde. DIBK anbefaler at takhøyden i rom for varig opphold bør være minimum 2,20 meter utenfor møbleringssone, og minimum 2,40 meter i møbleringssone (DIBK 2011 § 12-7).

Med bakgrunn i utredningene ovenfor så ser vi at forutsetningene som ser ut til å ha vært av betydning for å avgjøre hvorvidt en boenhet har oppstått eller ikke i første omgang relaterer seg til at leiligheten skal kunne brukes selvstendig. Jeg legger dermed til grunn at en selvstendig boenhet må ha eget kjøkken, eget bad, og tilstrekkelig med oppholdsarealer. Videre antar jeg at en selvstendig boenhet må være adskilt fra annen boenhet. Dette er også i samsvar med uttalelse fra KRD (2003). Til slutt antar jeg at en selvstendig boenhet nødvendigvis må ha en egen inngang.

2.1.1. fysisk adskillelse fra annen bruksenhet

Det er vist til at det er av betydning om sekundærleiligheten er atskilt fra hovedbruksenheten eller ikke (KRD 2003), og man kan da stille spørsmål ved om man kan si at hoved- og sekundærbruksenhet er fysisk atskilt når det er dør mellom dem. Det er også et aspekt i denne sammenheng at en dør direkte mellom hovedbruksenhet og sekundærleilighet i tilfelle må være branddør da det er krav

om brannskiller mellom boenhetene (DIBK 2011 § 11-8). Dersom man konkluderer med at det ikke kan være dør direkte mellom boenhetene vil dette føre til at en tiltakshaver som ønsker å kun ha en boenhet i huset kan fjerne boenhet nr 2 ved å sette inn en dør mellom dem. Ingen andre tekniske krav til boenheter vil da heller være gjeldende.

2.1.2. Eget bad

Det vil nok være enighet om at en leilighet som ikke har eget bad heller ikke vil kunne sies å inneha alle funksjoner for å kunne fungere selvstendig. Det er dessuten vanlig at leiligheter har mer enn ett bad. Det er dermed grunn til å anta at en leilighet må ha et eget bad for å kunne regnes som en egen boenhet, men at den ikke nødvendigvis er å regne som en selvstendig boenhet fordi den inneholder et bad. Kommunal- og regionaldepartementet har dessuten stadfestet at etablering av flere bad ikke i seg selv vil føre til at det etableres ny boenhet (KRD 2003).

2.1.3. Egen inngang

I brev av 16.12.2003 stadfester Kommunal og regionaldepartementet at selvstendige boenheter er nødt til å ha egen inngang. Det er dog ikke av betydning i seg selv om inngangen er fra innsiden eller utsiden av bygningen, forutsatt at det er tilstrekkelig skjerming fra den andre bruksenheten (ibid). Det er da grunn til å anta at en dør som går direkte mellom boenhetene ikke vil kunne fungere som inngang for en av disse, da boenhetene skal være tilstrekkelig skjermet fra hverandre.

2.1.4. Eget kjøkken

Ut ifra Sintef sin definisjon på boenhet går det at det skal være mulighet for matlaging dersom en leilighet skal kunne regnes som en boenhet (SINTEF 2012). Det er dermed naturlig å si at leiligheten må inneholde et kjøkken.

2.1.5. Nødvendige oppholdsarealer

Mange av bestemmelsene i TEK10 relaterer seg til universell utforming. Alle leiligheter med hovedfunksjoner på inngangsplanet skal også være tilgjengelig på inngangsplanet (TEK 10 § 12-2). Ettersom alle hovedfunksjoner skal ligge på

inngangsplanet, vil jeg kun fokusere på inngangsplanet. Eventuelle andre plan er sånn sett ikke relevante da vi her skal definere minstekravene, altså hovedfunksjonene som uansett etter forskriften må ligge på inngangsplanet. Det skal tilrettelegges for rullestolbruk i den tilgjengelige delen av boenheten (TEK 10 § 12-7). SINTEF har i byggdetaljblad 330.205 summert opp hvilke krav som stilles til planløsning i tilgjengelig boenhet. Av byggdetaljbladet går det at alle rom skal være dimensjonert for rullestol, men det er ikke konkrete detaljer om hvordan dette skal løses (SINTEF Byggforsk 2012). Husbanken har satt 28 m² som minstemål for ettroms enhet i sykehjem (Husbanken 2009).

Man skal dog merke seg at dette minstemålet til Husbanken ikke inneholder kjøkken. SINTEF Byggforsk har vist ettroms enheter på 30 og 33 m² og toroms enhet på 34,5 m² (Christophersen og Denizou 2010 s 17). For den minste ettroms enheten skal det dog bemerkes at den er lang og smal og dermed kan være vanskelig å plassere som en sekundærleilighet da målene på leiligheten er ca. 3m x 10 m, og den er planlagt med oppholdsrom langs begge kortveggene. Leiligheten må dermed være gjennomgående og kan med tanke på lysinnslipp og utsyn vanskelig plasseres i underetasje.

Felles for disse enhetene er dessuten at det ikke er tegnet inn boder. Nødvendig bodareal må dermed oppfylles et annet sted i bygget. Vi kan av dette trekke en slutning om at en selvstendig boenhet som oppfyller tilgjengelighetskravene vanskelig kan være under ca. 30 m² BRA.

3. Datainnsamling

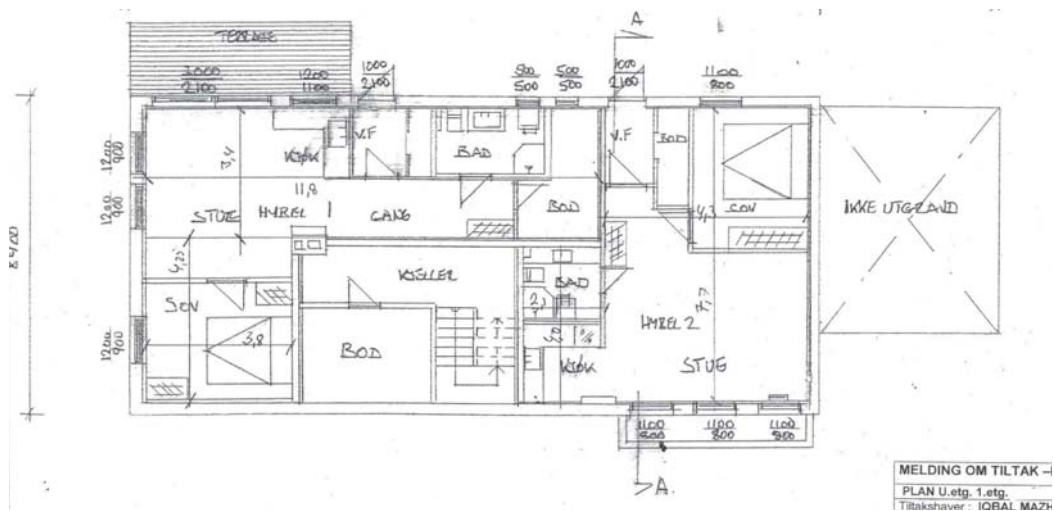
Det innsamlede datamaterialet er hentet fra Asker kommunes arkiv. Det er her valgt ut 4 byggesaker der antallet boenheter har vært utdypet. Ideelt sett skulle man brukt byggesaker der antallet boenheter har vært avgjørende for utfallet av saken, og som i tillegg har vært påklaget og deretter stadfestet eller omgjort av fylkesmannen. Imidlertid har det vist seg å være vanskelig å finne fram til slike saker da arkivet ikke er sortert på temaer, kun på gårds- og bruksnummer for eiendommene. Saker som er registrert etter 2003 er digitalisert, og dermed søkbare. Dette har forenklet datainnsamlingen. Alle sakene som er valgt ut som kilder er dermed datert etter

2003. Noen av sakene har jeg selv vært involvert i som saksbehandler. Dette gjelder 07/4143 og 11/3572. I sak 07/4143 har jeg skrevet igangsettingstillatelse. I forbindelse med igangsettingstillatelse skal det ikke gjøres vurderinger av tiltaket i seg selv. Det skal kun kontrolleres at tiltaket er ansvarsbelagt, og at eventuelle vilkår satt i rammetillatelsen er oppfylt (Plan- og bygningsloven (2008) § 21-4). I sak 11/3572 har jeg behandlet hele saken. Grunnen til at denne er tatt med og brukt som kilde er at den ble påklaget og er stadfestet av fylkesmannen. Det er med andre ord fylkesmannens vurderinger og ikke mine egne som ligger til grunn for det endelige vedtaket i saken..

4. Resultater: oppsummering av konklusjonene vedrørende antall boenheter i hvert av vedtakene.

4.1. 07/4143

Plantegningene av underetasjen viser to leiligheter (i plantegningene oppgitt som hybler). De har hver sin inngang, soverom, stue, bad, bod og vindfang. BRA for hybel nr 1 er 56,27 m². For hybel nr 2 er BRA oppgitt å være 41,51 m².



Figur 1, plantegning 07/4143, arkitekt: Andersen Fontana

I Rammetillatelse av 1.12.2008 er følgende tolkning av tegningene lagt til grunn:

Plangrunnlag:

For angjeldende eiendom gjelder reguleringsplan 117, stadfestet 09.04. 1962. I tillegg gjelder utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Asker kommune, vedtatt 12.06.07. Eiendommen ligger i et homogent område på kommuneplanens fortetningskart. I tråd med gjeldende reguleringsplans vedtekter pkt. 1 kan området bebygges med våningshus på ikke over 2 etasjer. Et "våningshus" kan etter alminnelig fortolkning og praksis inneholde en hovedbruksenhet og en sekundær leilighet/hybel på inntil 80 kvm.

Beskrivelse av søknaden:

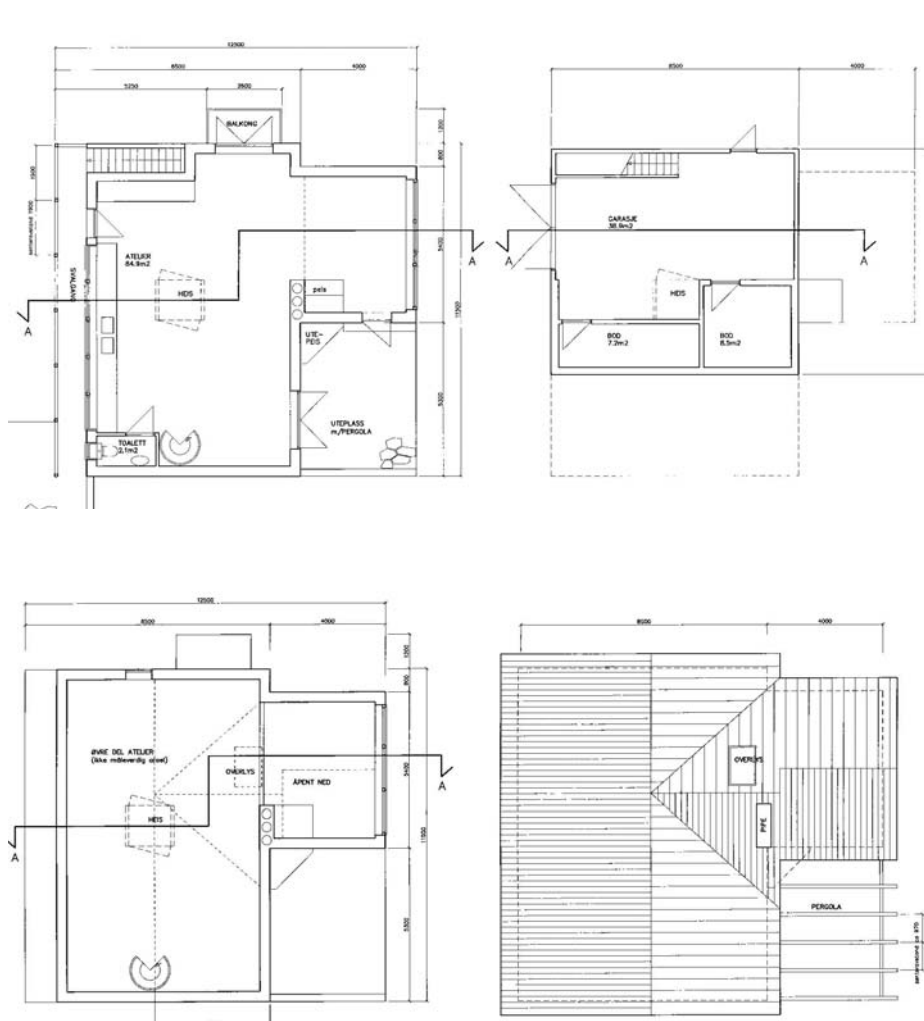
Det søkes om godkjenning av 2 hybler i boligens underetasje. Tiltaket medfører ingen endring i BYA. Endring av fasademessig karakter er relativt liten. Det er i søknaden søkt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans vedtekter. (Rammetillatelse 07/4143, Asker kommune 2008, side 2).

Det er altså ikke laget noen større utredning om hvorvidt hver av hyblene er å anse som selvstendige boenheter. Imidlertid ville det ikke vært hjemmel i planverket eller Plan- og bygningsloven for å avslå søknaden dersom minst en av hyblene ikke kunne regnes som en selvstendig boenhet. Av de 5 punktene som antas å være av betydning for hvorvidt en leilighet skal anses som en selvstendig boenhet så ser alle 5 ut til å være oppfylt. Hver av hyblene er i opprinnelige tegninger adskilt fra hovedbruksenheten, de har hvert sitt bad. Det er tegnet inn en kjøkkenkrok i stua på hver av dem. Når det gjelder nødvendige oppholdsarealer så har Hybel nr 1 stue med kjøkkenkrok på rundt 21 m². Stua henger sammen med en gang på ca. 6,5 m². I tillegg kommer soverom på rundt 11 m².

Hybel nr 2 har stue med kjøkkenkrok på rundt 27 m² og soverom på rundt 11 m². Da begge hyblene har oppholdsrom på ca. 38 m² så oppfyller de anbefalingene til SINTEF Byggforsk (Christophersen og Denizou 2010 fig 12, 13 15).

4.2. 08/2562

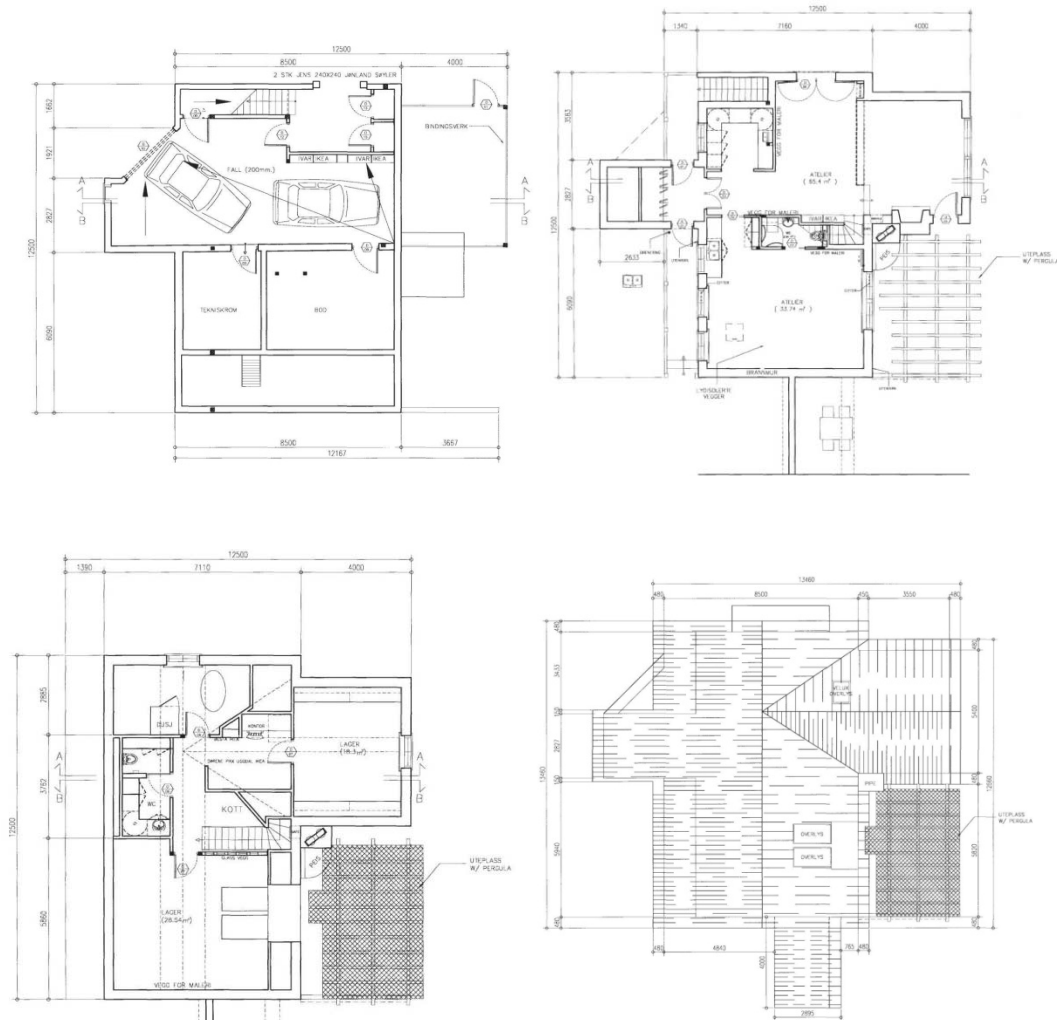
I denne saken har det strengt tatt vært konkludert flere ganger, da det er tatt stilling til mange tegningssett. Denne saken har en litt annen problemstilling enn de fleste andre saker med sekundærleiligheter, ettersom den i utgangspunktet ikke skal brukes til beboelse i det hele tatt. Det er fra søkers side argumentert med at bygget skal brukes til atelier og ikke til beboelse. Rammetillatelse av 12.12.2009 er gitt med bakgrunn i tegninger som viser garasje og to boder i kjeller, et toalett og et stort rom med benevnelse atelier i 1 etasje, samt et stort åpent rom merket atelier på loftsplanet.



Figur 2, plantegninger for rammetillatelse 08/2562, arkitekt: Eileraas Sævik as

I endringstillatelse av 17.2.2011 godkjennes det et tegningssett som i langt større grad gir inntrykk av en enebolig. Det er blant annet tegnet inn et "kjøkken" som ikke er markert på tegningene som kjøkken men som er inntegnet med benker som er

tilpasset standardmål på kjøkkenbenker. Hovedetasjen er dessuten i større grad inndelt enn tidligere, og vil kunne tas i bruk med kjøkken, bad/wc, og to stuer.

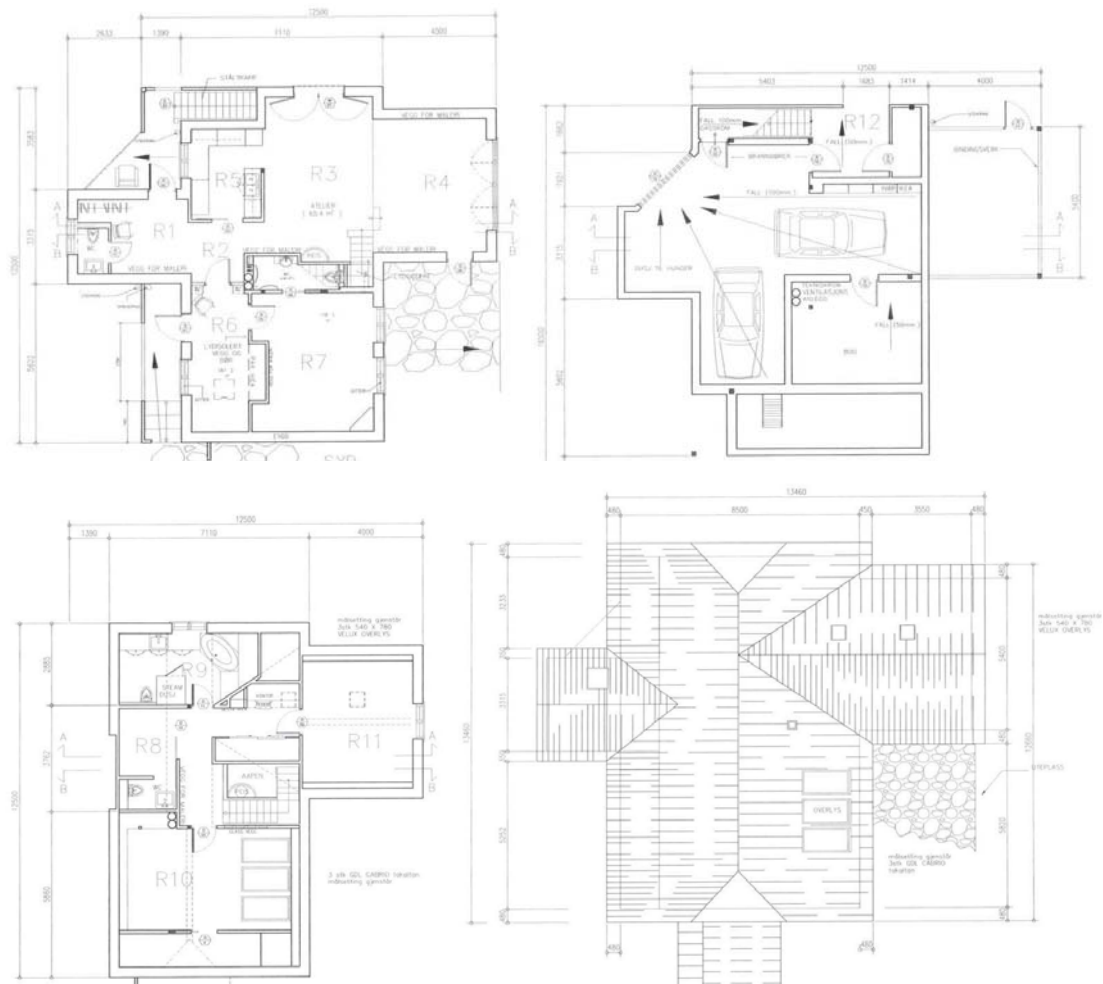


Figur 3, plantegninger for, endringstillatelse 17.11.2011, arkitekt: Knut Lystad.

Loftsplanet er også mer oppdelt enn ved rammetillatelse. Det har nå fått bad/wc og er i tillegg delt inn med to separate rom, markert "lager". Disse rommene har en grunnflate på henholdsvis ca. 9 m² og ca. 14 m².

Underetasjen er i hovedsak uendret, men har fått noe endret planløsning, blant annet er det nå vist plass for 2 biler i stedet for 1 i garasjen.

Ved endringstillatelse av 31.10.2012 gjøres det mindre endringer i planløsningen. Bodarealet i kjelleren reduseres til fordel for en garasje med to garasjeplasser der det ikke lenger er nødvendig å flytte den ene bilen for å kunne kjøre ut den andre.



Figur 4, plantegninger for endringstillatelse 30.10.2012, arkitekt: Knut Lystad

4.3. 11/3572

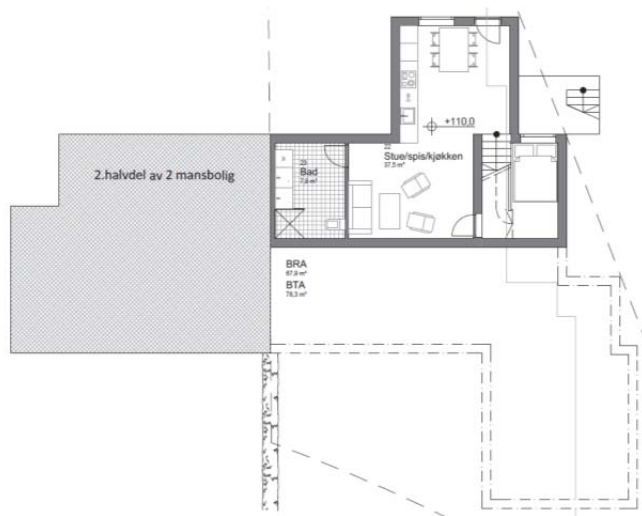
I denne saken er det gitt tillatelse til en utvidelse av tomannsbolig. Det var innkommet merknad fra nabo der det blant annet var anført at tomannsboligen fikk sekundærleilighet som følge av utvidelsen. Søker på sin side hevdet at boligen ikke inneholder sekundærleilighet. Kommunen sa seg i rammetillatelsen enig i at boligen ikke inneholder sekundærleilighet.

Rammetillatelsen sier følgende om sekundærleilighet:

Det er ikke søkt om sekundær bruksenhet og tillatelse til dette er heller ikke gitt. En slik bruksendring vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1.

(Rammetillatelse 11/3572, side 1)

I plantegning for kjelleretasjen er det vist en leilighet på ca. 46 m². den inneholder stue/kjøkken, soverom, og bad/wc. Leiligheten er forbundet med resten av boligen via trapp.



Figur 5, plantegning kjeller/utleiedel, arkitekt: BOXS Arkitektstudio

Rammetillatelsen ble påklaget, og i klagen påstås det at det etableres sekundærleilighet som følge av tiltaket:

Det fremkommer av plantegningene at det er en egen inngangsdør til underetasjen mot øst. Fra vindfanget, som denne døren fører inn til, er det en trapp som fører ned til kjelleretasjen, som inneholder et som definert som stue/spis/kjøkken, samt et bad. Det er slik vi ser at det er gitt tillatelse til to kjøkken i huset. Kjelleretasjen og vindfanget kan derfor benyttes som egen utleiehybel/bruksenhet med egen inngang uten at det trengs å gjøre bygningsmessige tiltak som strider mot den godkjenning som kommunen nå har gitt (Klage i sak 11/3572, datert 26.10.2011 side 1).

I klagebehandlingen er det igjen tatt stilling til antallet boenheter:

Etablering av sekundærbolig er ikke omsøkt. Plan- og bygningsavdelingen legger derfor til grunn at tiltaket ikke omfatter etablering av sekundærbolig. Dersom det senere skulle bli aktuelt med etablering av sekundærbolig forutsetter plan- og bygningsavdelingen at dette omsøkes. Det fremgår imidlertid at kjeller ikke er prosjektert som egen branncelle, jf. TEK kap. 11. Dette innebærer at eventuell etablering av sekundærbolig vil være i strid med TEK (Saksfremlegg i sak 11/3572, side 4).

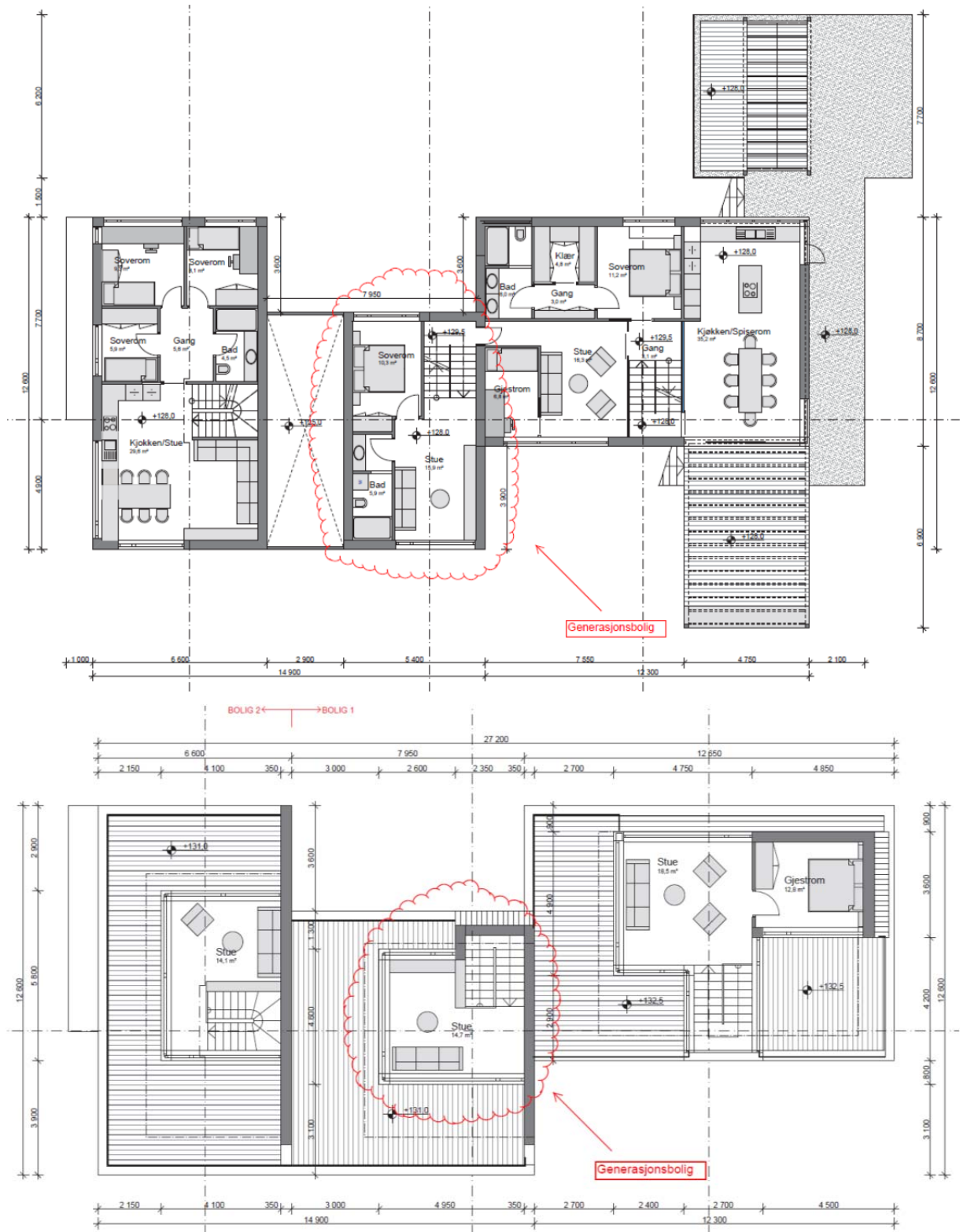
Klagen førte ikke frem i bygningsrådet, og det opprinnelige vedtaket ble stående. I slike tilfeller oversendes saken til Fylkesmannen for endelig behandling. Også Fylkesmannen i Oslo og Akershus sa seg enig med kommunen i at tiltaket ikke medfører etablering av sekundærleilighet:

Fylkesmannen legger som kommunen til grunn at tiltaket ikke omfatter etablering av sekundærbolig, og viser til begrunnelsen som kommunen har gitt i sin klagebehandling (Vedtak i klagesak 11/3572, side 2).

4.4. 12/107137

Saken gjelder nybygg tomannsbolig. I følge søker inneholder den ene av de to boenhetene en generasjonsbolig som ikke skal regnes som en selvstendig boenhet. Størrelsen på denne generasjonsboligen er noe over 85 m² over tre plan. Den inneholder stue, loftstue, kjøkken, soverom, bad/wc oppe samt separat wc nede. Leiligheten er forbundet via dør til resten av boenheten. Det er ikke avsatt innvendig bod eller biloppstillingsplass til generasjonsboligen. Saken ble avslått i bygningsrådet. Bakgrunnen for avslaget var antall boenheter, og overskridelse av byggegrense.

Asker kommune har delt inn boligområdene i fortettings- og homogene områder i kommuneplanen. Denne eiendommen ligger i et fortettingsområde i kommuneplanen. I slike områder tillates i utgangspunktet kun eneboliger, evt. med sekundærleilighet, men det kan vurderes å gi dispensasjon for tomannsboliger der tomtestørrelsen er større enn 1200 m² (Kommuneplan for Asker kommune 2007 – 2020, bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt 3.7)



Figur 6, plantegninger rammesøknad 12/107137, med generasjonsbolig markert, arkitekt: BOXS Arkitektstudio

5. Analyse

5.1. Dør til hovedbruksenhet

Ved gjennomgang av vedtakene som ligger til grunn for oppgaven kan vi se at det er en sak med sekundærleilighet som ikke er forbundet med hovedbruksenheten, to saker med utleiedel som er forbundet med hovedbruksenheten, og en sak med frittstående bygg som ikke regnes som egen boenhet.

I sak 07/4143 konkluderes det med at utleiedel er selvstendig boenhet. Denne boenheten er ikke forbundet med hovedbruksenheten.

I Sak 11/3572 og 12/107137 er det dørforbindelse mellom utleiedel/generasjonsbolig og hovedbruksenhet.

I sak 08/2562 er atelier godkjent i frittstående bygg uten at dette regnes som selvstendig boenhet. Ettersom et frittstående bygg må kunne sies å ikke ha noen forbindelse med hovedbruksenheten vil denne saken være avvikende i forhold til de tre andre.

5.2. Eget bad

I alle sakene som er blitt undersøkt så har utleiedelen eget bad. Ut ifra dette vil jeg konkludere med at en selvstendig boenhet er nødt til å ha eget bad. Dette er også i samsvar med SINTEF Byggforsk (2011) sin definisjon på boenhet, og utdypes derfor ikke videre.

5.3. Egen inngang

I alle sakene som er blitt undersøkt så har utleiedelen egen inngang. Ut ifra dette vil jeg konkludere med at en selvstendig boenhet er nødt til å ha egen inngang. Dette er også i samsvar med SINTEF Byggforsk (2011) sin definisjon på boenhet, og utdypes derfor ikke videre.

5.4. Eget kjøkken

I alle sakene som er blitt undersøkt så har utleiedelen eget kjøkken. Ut ifra dette vil jeg konkludere med at en selvstendig boenhet er nødt til å ha eget kjøkken. Dette er

også i samsvar med SINTEF Byggforsk (2011) sin definisjon på boenhet, og utdypes derfor ikke videre.

5.5. Nødvendige oppholdsarealer

Spørsmålet her går ikke på om hvorvidt en leilighet skal ha nødvendige oppholdsarealer for at den skal regnes som en selvstendig boenhet, men hvor store disse arealene skal være for at de kan regnes som tilfredsstillende. De minste av leilighetene som er undersøkt har oppholdsareal på ca. 38 m². Dette gjelder begge de to leilighetene som ble omsøkt i sak 07/4143, og hybelen som ble behandlet i sak 11/3572. I 07/4143 regnes leilighetene som selvstendige boenheter, men i 11/3572 har man konkludert med at en leilighet med tilsvarende oppholdsareal ikke skal regnes som en selvstendig boenhet.

6. Oppsummering basert på saker i Asker kommunes arkiv

Ut ifra de fire vedtakene så kan det se ut som at etter praksis i Asker kommune kan en boenhet ikke være forbundet med hovedbruksenheten. Den er dessuten nødt til å ha eget bad, eget kjøkken, egen inngang og nødvendige oppholdsarealer. Det innsamlede materialet har ikke noen saker der minste størrelse på oppholdsarealer har vært utslagsgivende. Det er dog tydelig at oppholdsarealene kan være store uten at dette automatisk medfører at en boenhet etableres. Dette understøttes av sak 08/2562. Av de sakene som er undersøkt er det bygget som omsøkes i 08/2562 som har mest areal, og som i størst grad vil fremstå som en leilighet som kan brukes selvstendig.

Det ser imidlertid ut til å være mer uklart om en boenhet kan være direkte forbundet med en annen eller ikke, det er kun sak i 11/3572 at dette har vært et aktuelt tema. I denne saken er alle forutsetninger oppfylt bortsett fra at den ikke er fysisk adskilt fra hovedbruksenheten. Ut ifra dette vedtaket kan det synes at en boenhet ikke kan være direkte forbundet med en annen.

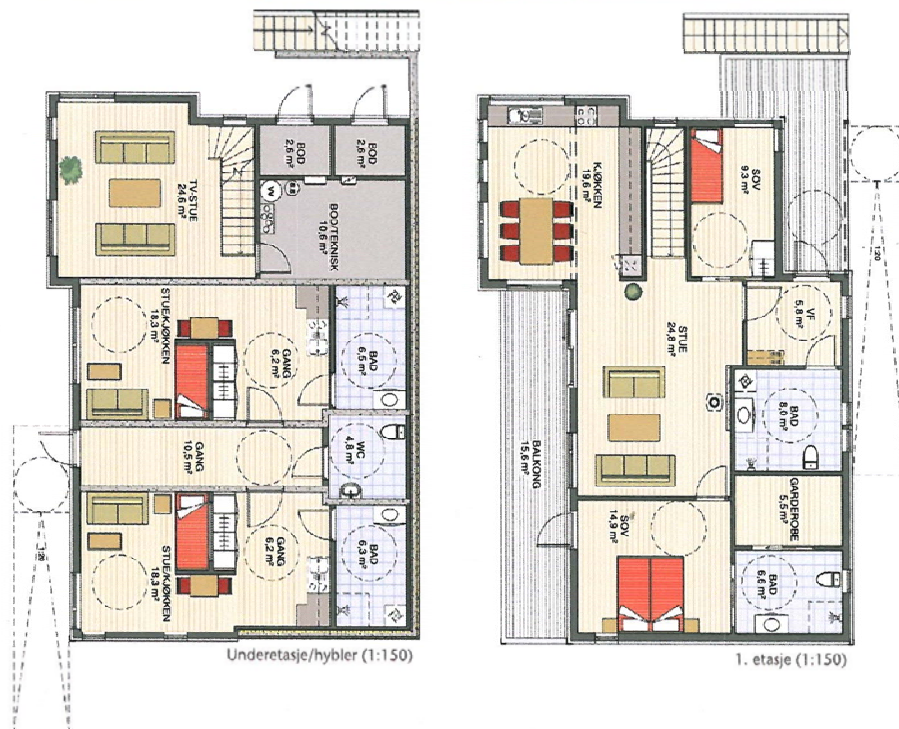
I sak 08/2562 kan man argumentere for at alle forutsetninger er oppfylt. Imidlertid er det ingen arealer i bygget som er markert å være til boligformål. Dersom disse arealene hadde vært markert som boligformål ville det nok vært vanskelig å argumentere for at bygget ikke inneholder en boenhet.

Vedtakene fra Asker kommunes arkiv ser ut til å understøtte hypotesen om at en selvstendig boenhet må være fysisk adskilt, ha egen inngang, eget bad, og eget kjøkken. Datamaterialet er derimot ikke stort nok til at man kan konkludere sikkert. For å utforske dette videre så har jeg laget en spørreundersøkelse om emnet.

7. Spørreundersøkelse

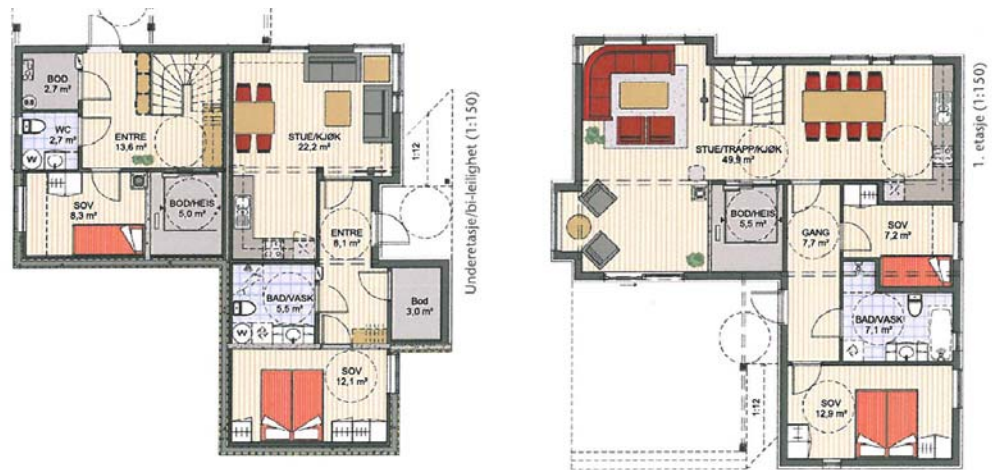
Da det fortsatt ikke er klart hvilke forutsetninger som kan være tilstede uten at det er etablert noen ny boenhet har det vært utarbeidet en spørreundersøkelse som er blitt besvart av 3 kommuner (Ringsaker, Røyken, og Oslo)

Spørreundersøkelsen tar utgangspunkt i 5 forskjellige situasjoner fra Norske ferdighusleverandører.



Figur 7, plantegninger situasjon 1, Mesterhus Merete, arkitekt: Wenche Solvang, Stjernehytten as, og Tegra byggprosjektering as.

Figur 7 viser et eksempel med 2 hybler i underetasje. Begge disse har en liten kjøkkenkrok, samt stue. Det er vist soveplass i stua. Hyblene er adskilt fra hovedbruksenheten, men deler bad og inngangsparti med hverandre



Figur 8, plantegninger situasjon 2, Mesterhus Marita, arkitekt: Grethe Sætveit.

Figur 8 Viser et eksempel med stue/kjøkken, bad, entré, bad/wc, soverom og bod.
Leiligheten har egen inngang og er fysisk adskilt fra resten av huset.



Figur 9, plantegninger situasjon 3, Mesterhus Marstein for flat tomt, arkitekt: Malene Waage Skaar og Unikus Arkitekter.

Figur 9 viser en leilighet som er adskilt fra hovedbruksenheten, og har eget bad. Det er tegnet inn en liten kjøkkenbenk, men det er ikke vist noen spise plass. Oppholdsarealet er begrenset. Det ser blant annet ikke ut til å være plass til både seng og sofagruppe.



Figur 10, plantegninger situasjon 4, Nordbohus Aurora 2.

Figur 10 viser et eksempel som er helt adskilt fra hovedbruksenheten, med egen inngang, kjøkken/stue, sportsbod, bad/wc, og soverom.



Figur 11, plantegninger, situasjon 5, Nordbohus Aurora 2 med inntegnet dør mellom hovedbruksenhet og sekundærleilighet.

Figur 11 er i utgangspunktet lik figur 15, men jeg har tegnet inn en dør fra utleiedelen og inn til hovedbruksenheten.

7.1. Resultater av spørreundersøkelsen

	Antall boenheter		
	Ringsaker	Oslo	Røyken
Situasjon 1	1	3	1
Situasjon 2	2	2	2
Situasjon 3	1	2	2
Situasjon 4	2	2	2
Situasjon 5	2	1	1

Tabell 1. resultater av spørreundersøkelse.

Som vi kan se av tabellen er det kun situasjon 2 og 4 som alle kommunene er enige i antall boenheter. Disse to situasjonene er også relativt like, og de oppfyller alle de 5 forutsetningene som er antatt å være avgjørende for hvorvidt en boenhet har oppstått.

For de andre situasjonene er det mer uenighet. Ringsaker og Røyken er enige i at situasjon 1 er kun 1 boenhet, men i Oslo ville dette regnes som 3 boenheter, altså hver hybel er en selvstendig boenhet.

Røyken og Oslo er enige i at situasjon 3 inneholder 2 boenheter, men i Ringsaker anses dette for å være kun 1.

Røyken og Oslo er enige i at situasjon 5 inneholder 1 boenhet, men Ringsaker vil regne dette for 2 boenheter.

8. Analyse

Ved gjennomgang av resultatene kan man se at de to situasjonene det har vært enighet om, oppfyller alle forutsetningene jeg har antatt å være utslagsgivende for når en boenhet

oppstår (Fysisk adskilt, egen inngang, eget bad, eget kjøkken, nødvendige oppholdsarealer)

I situasjon 1 er det kun Oslo kommune som har lagt til grunn at det er 3 boenheter. Av de 5 forutsetningene er 3 stk klart oppfylt; hyblene er adskilt fra annen bruksenhet, de har egen inngang, og eget kjøkken. Derimot er det mer uklart om de har nødvendige oppholdsarealer, og om de har eget bad, da felles wc er plassert på gangen mellom de to hyblene. Leilighetenes størrelse er rett i overkant av 30 m², så de ligger helt omtrent på samme størrelse som de de minste leilighetene SINTEF Byggforsk har vist (Christophersen og Denizou 2010, fig 12, 13, 15).

For denne situasjonen kan man også spekulere i om arkitekten har plassert wc på gangen mellom leilighetene i stedet for at hver leilighet har separat wc nettopp for å unngå at leilighetene skal regnes som selvstendige boenheter. Hver av leilighetene her har bad på 6,3 m². Den minste størrelsen Sintef angir for bad er 4,3 m² (IBID s 17) Det skulle altså være nok plass på disse badene til at de skal kunne inneholde wc.

For situasjon 2 er det enighet om at bygget inneholder 2 boenheter, altså at utleiedelen er å regne som en selvstendig boenhet. Den har egen inngang, eget bad, eget kjøkken, nødvendige oppholdsarealer, og er fysisk adskilt fra hovedbruksenheten.

Oslo og Røyken er enige i at situasjon 3 inneholder 2 boenheter. Ringsaker er imidlertid uenig i dette. Vi kan se at utleiedelen inneholder bad/wc, en liten kjøkkenkrok, og sammenhengende oppholdsareal og gang på til sammen ca. 20 m². Total størrelse er rundt 25 m². Av innredning kan man se at det er plassert en sofa men ikke seng. Leiligheten er altså ca. 5 m² mindre enn de det teoretiske minste arealbehovet Sintef opererer med (IBID side 17).

For situasjon 4 er det enighet om at tegningene viser 2 boenheter, altså at utleiedelen er å regne som en selvstendig boenhet. Den har egen inngang, eget bad, eget kjøkken, nødvendige oppholdsarealer, og er fysisk adskilt fra hovedbruksenheten.

for situasjon 5 er Oslo og Røyken enige i at tegningene viser kun en boenhet. Ringsaker er derimot av den oppfatning at tegningene viser to boenheter. Det er da tydelig at det har vært av betydning at man setter inn en dør, og at utleiedelen da ikke lenger er adskilt fra hovedbruksenheten. I Oslo kommune sitt svar på spørreundersøkelsen er det gitt en kommentar til denne situasjonen:

Selve bruken av underetasjen kan medføre at det likevel har oppstått ny boenhet. En blokkering av døren som plasseringen er vist med rødt, eksempelvis med skap og møbler foran eller hvor en har tettet døråpningen med innvendig kledning (gipsplater, o.l.) samt at noen bor fysisk adskilt fra hoveddelen i 1. og 2. etasje, så har det oppstått ny boenhet (Jon Erik Reite Bang, enhetsleder Enhet for 3-ukers saker, ABES Plan- og bygningsetaten Oslo kommune på e-post 2.4.2013).

Man sier da i klartekst at en eventuell dør mellom hovedbruksenhet og utleiedel vil være avgjørende for hvorvidt utleiedel er å regne som en selvstendig boenhet.

9. Konklusjon

For å kunne konkludere går vi tilbake på problemstillingen:

Hvilke forutsetninger må være til stede for at kommunen skal kunne definere at en del av en bygning er en separat boenhet, med de forskriftsmessige (tekniske) krav dette medfører?

Ut ifra analysene som er gjort er kan det se ut som om alle de 5 antatte forutsetningene må være oppfylt for at en boenhet skal oppstå. Imidlertid er det tydelig at flere av disse også kan være oppfylt uten at en ny boenhet har oppstått.

Den som synes å være mest avgjørende er hvorvidt utleiedel kan være forbundet med hovedbruksenhet og likevel ikke regnes som selvstendig boenhet. Med unntak av sak 08/2562 understøtter alt datagrunnlaget denne påstanden. Denne saken er uansett så vidt spesiell da det ikke er vist rom for boligformål i det hele tatt i saken.

Dette leder oss til å trekke følgende konklusjon:

En boenhet skal inneholde eget bad, eget kjøkken, egen inngang, ha nødvendige oppholdsarealer og være fysisk adskilt fra annen boenhet.

Det har ikke vært konkludert på hvor store oppholdsarealer som er nødvendig for å kunne regnes som tilstrekkelig. Da dette er avhengig av blant annet planløsning er det heller ikke naturlig å sette et konkret antall kvadratmeter på dette. Imidlertid vil det være naturlig å støtte seg på minstemålene hos Sintef Byggforsk.

Videre kan det synes som at alle andre forutsetninger enn fysisk adskillelse fra hovedbruksenhet kan være tilstede uten at en ny boenhet har oppstått. Dette understøttes av sak 11/3572.

Konklusjonen blir da som følger:

En selvstendig boenhet skal inneholde eget bad, eget kjøkken, nødvendige oppholdsarealer, ha egen inngang, og være fysisk adskilt fra annen boenhet. En utleiedel kan ha eget bad, eget kjøkken, egen inngang, og nødvendige oppholdsarealer uten å regnes som en selvstendig boenhet. Når utleiedelen i tillegg adskilles fysisk fra hovedbruksenheten oppstår en ny boenhet.

10. Diskusjon

Det har vært konkludert med at den utløsende faktoren for hvorvidt en leilighet er å regne som en selvstendig boenhet i mange tilfeller vil være om den er forbundet med hovedbruksenhet eller ikke. Andre forutsetninger kan være oppfylt uten at utleiedel skal regnes som selvstendig boenhet. Det er altså totalen som er avgjørende da ingen andre faktorer alene vil kunne føre til brukbarhet til selvstendig beboelse.

Det har ikke vært konkludert på nøyaktig hvor mange kvadratmeter med oppholdsareal som er nødvendig for en selvstendig boenhet. Noe av bakgrunnen for dette er at forskjellige planløsninger vil trenge forskjellig antall kvadratmeter. I de tilfellene det er tvil om oppholdsarealet er tilstrekkelig kan eventuelt tall fra SINTEF Byggforsk (Christophersen og Denizou 2010, s 17) benyttes.

Hensikten med prosjektet var å definere tekniske minstekrav for når en utleiedel går fra å være en del av hovedbruksenheten til å bli en egen bruksenhet.

Vi har sett fra konklusjonen at definisjonen viser hvilke minstekrav som skal være tilstede for at en boenhet etableres. TEK10 stiller imidlertid krav til bodplass på 3 m² innvendig, og 5 m² utvendig pr boenhet. For ettersom leilighet halveres kravet, og den innvendige boden kan evt. erstattes med innvendig skap (TEK 10 § 12-10). Det er imidlertid ikke tatt sagt noe i oppgaven om dette da disse kravene slår inn når boenheten er etablert. I tillegg kommer krav til parkering, utomhusareal osv., som varierer fra kommune til kommune.

10.1. Feilkilder

Det er et relativt lite datamateriale som ligger til grunn for oppgaven. Dette gjelder både for sakene som er undersøkt, og for spørreundersøkelsen. Man kan tenke seg at man kunne kommet frem til andre resultater med et annet og større datamateriale.

10.1.1. Byggesaker fra Asker kommunes arkiv

Byggesakene som ligger til grunn for første del av prosjektet har jeg funnet via Asker kommunes elektroniske arkiv. Imidlertid er arkivet stort og ikke indeksert. Det er altså i utgangspunktet ikke mulighet for å sortere arkivet på temaer, og man har dermed stort sett fritekstsøk å forholde seg til. Det er altså grunn til å tro at det finnes mange saker som omhandler samme tema, men som jeg ikke har funnet i arkivet fordi jeg ikke har brukt riktige søkeord. Datamaterialet er dermed langt ifra stort nok til at man kan tillegge resultatene veldig mye vekt. For to av sakene (07/4143 og 11/3572) har jeg dessuten selv vært involvert som saksbehandler. I 07/4143 har jeg kun skrevet igangsettingstillatelse, og dermed ikke gjort noen vurderinger av tiltaket. I 11/3572 har jeg skrevet rammetillatelse, og dermed vært den som har tatt avgjørelsen av antall boenheter. Jeg har selv vurdert at denne saken kan brukes da den har vært påklaget og dermed har vært

behandlet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det er dermed klagesaksbehandler (først jurist hos Asker kommune, deretter jurist hos fylkesmannen) sine vurderinger som ligger til grunn for det endelige vedtaket. Jeg har vært sterkt i tvil om hvorvidt denne saken skal kunne brukes i prosjektet, men har kommet til at den må tas med fordi jeg ikke har funnet andre saker der Fylkesmannen har skrevet vedtak der antallet boenheter utdypes.

10.1.2. Spørreundersøkelse

Spørreundersøkelsen er kun besvart av tre kommuner. Jeg burde antagelig sendt denne ut til langt flere kommuner for å få et mer representativt utvalg. Man kan si at spørreundersøkelsen gir en indikasjon på hvilke saker som er problematiske å avgjøre, og hvilke som er enkle, men materialet er for lite, og resultatene så vidt varierende at man ikke kan bruke resultatene til å avgjøre de mer problematiske tilfellene.

10.2. Brukbarhet av konklusjonen

Konklusjonene vil i hovedsak fungere som en oppsummering av den informasjonen som er gitt av Kommunal- og regionaldepartementet, Sintef, og DIBK. I prosessen har jeg funnet ut at selv om begrepet boenhet ikke er klart definert i TEK 10 så er definisjonen til SINTEF Byggforsk noe tydeligere, og samlet vil de dekke opp de vanligste problemstillingene.

Konklusjonen er understøttet av noen observasjoner, men den er ikke godt nok dokumentert til å kunne brukes alene til å avgjøre alle saker der det er tvil om antallet boenheter. Det typiske eksemplet som ikke besvares av min konklusjon er det som vises i situasjon 5 i spørreundersøkelsen:



Figur 12, plantegning av underetasje, situasjon 5, Nordbohus Aurora 2 med inntegnet dør mellom hovedbruksenhet og sekundærleilighet

Her har man ved enkle grep sørget for at forutsetningen om adskillelse fra annen boenhet ikke lenger er oppfylt. Utleiedelen regnes ikke lenger som en selvstendig boenhet. I disse tilfellene vil kommunen kunne argumentere med at innsetting av dør er en omgåelse av lovverket. Dette understøttes av KRD (2003) men jeg har ikke funnet eksempler der det har vært gjort slike vedtak.

Derimot vil det være en ulovlighet dersom denne døra bygges igjen i etterkant uten at det først har vært omsøkt og godkjent. I disse tilfellene vil en eventuell igjenbygging av døra medføre at det etableres en ny boenhet. Dette vil dermed medføre søknadsplikt for etablering av ny boenhet (Plan- og bygningsloven § 20-1), selv om byggearbeidene er såvidt beskjedne at disse ikke i seg selv vil utløse søknadsplikt.

11. Litteraturliste

Asker kommune, 2007 *Kommuneplan for Asker kommune, bestemmelser til kommuneplanens arealdel* [online]. URL:

<http://www.asker.kommune.no/PageFiles/6186/Bestemmelser%20til%20k%20planens%20arealdel%202007-2020.pdf>

Asker kommune, Nøkkeltall for Plan- og bygningsavdelingen 2008-2012, intern statistikk, ikke publisert, lagt ved som vedlegg

Christophersen Jon og Denizou Karine, 2010 *Ikke så dyrt likevel, Konsekvenser av TEK 10 for arealbruk i småboliger* Forskningsrapport SINTEF [online]. URL:

http://www.regjeringen.no/upload/KRD/Vedlegg/BOBY/rapporter/ikke_sa_dyrt_likevel.pdf

Direktoratet for byggkvalitet 2010, *Rundskriv H-1/10 Iverksetting av ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven* [online]. URL:

<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/rundskriv/>

Direktoratet for byggkvalitet 2011 *Veiledning om tekniske krav til byggverk* [online]. URL:

<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/>

FOR 2010-03-26 nr 489: *Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)* [online]. URL:

<http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0489.html>

Husbanken, *Rom for trygghet og omsorg* ISBN 978-82-90122-40-4 [online]. URL:

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3488/nylink_rips.pdf

Kommunal- og regionaldepartementet 003-12-16. 03/3724. *En eller flere bruksenheter - spørsmål knyttet til utleie*

Rettsdata (abonnementstjeneste) [online]. URL:

http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?grid=62501&terms_and=boenhet

LOV-1985-06-14-77: Plan- og bygningslov (Opphevet). [online]. URL:

<http://www.lovdata.no/oll/nl-19850614-077.html>

LOV 1997-05-23 nr 31: *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*. [online]. URL:

<http://www.lovdata.no/all/hl-19970523-031.html>

LOV 2008-06-27 nr 71: *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)* [online]. URL:

<http://lovdata.no/all/hl-20080627-071.html>

Mesterhus, *Mesterhusboken 2013/14*[online]. URL:

http://emag.allegrointeraktiv.no/mesterhus/mesterhusboken_201314/#/18/ (22.3.13)

Mesterhus, *moderne hus 2013/2014*[online]. URL:

http://emag.allegrointeraktiv.no/mesterhus/moderne_hus_201314/index.html#/12/ (22.3.13)

Nordbohus Aurora 2, [online]. URL:

<http://www.nordbohus.no/aurora2#longtext> (22.3.13)

Rettsens Gang 1995 s 1198 (Stavanger byrett)

Rettsdata (abonnementstjeneste) [online]. URL:

http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?grid=47715&terms_and=boenhet

SINTEF Byggforsk (2005) *330.009 Boliger. Definisjoner*

SINTEF Byggforsk (abonnementstjeneste) [online]. URL:

<http://bks.byggforsk.no/DocumentView.aspx?sectionId=2&documentId=94#i43>

SINTEF Byggforsk (2012) *330.205 Krav til tilgjengelighet i boligbygninger*

SINTEF Byggforsk (abonnementstjeneste) [online]. URL:

<http://bks.byggforsk.no/DocumentView.aspx?sectionId=2&documentId=4038>

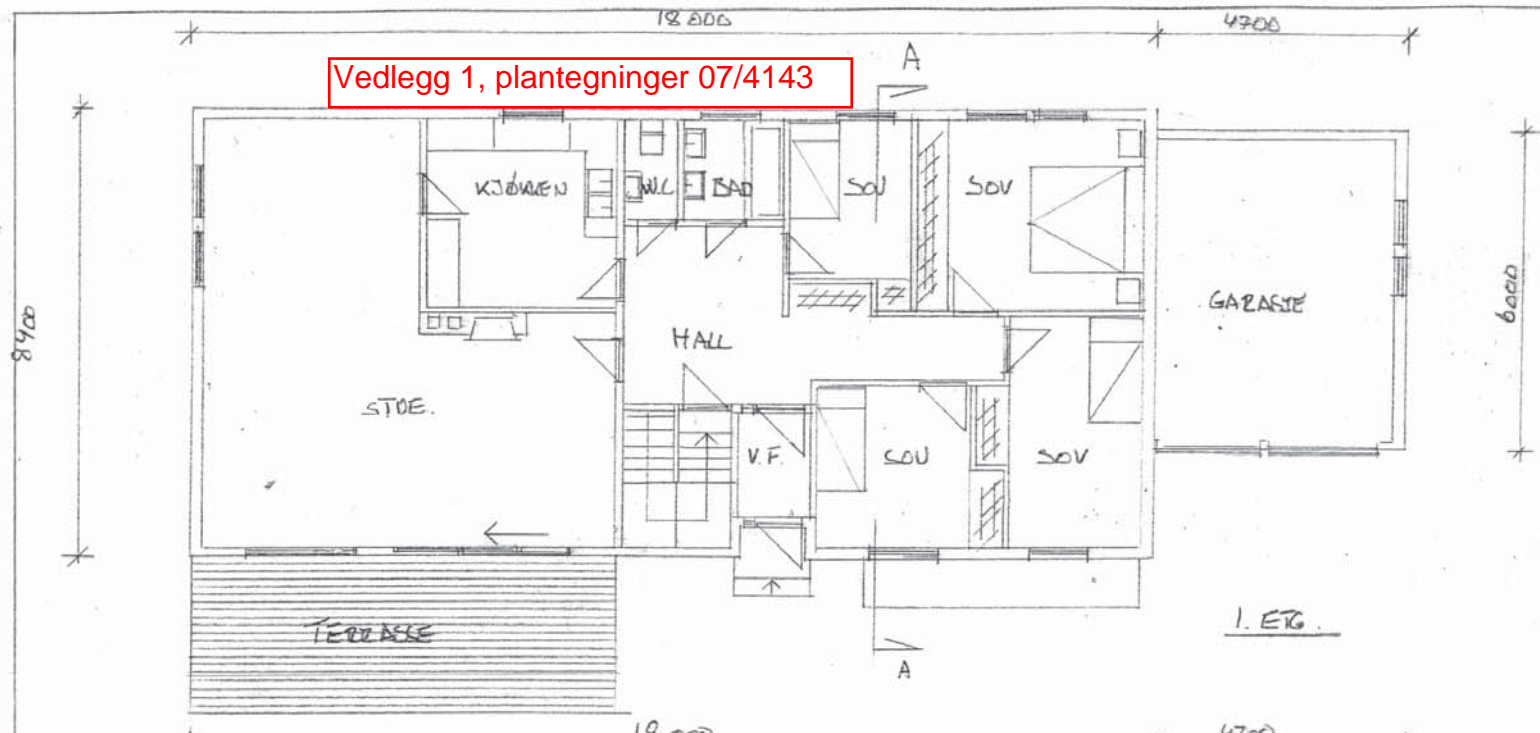
Skatteetaten *Skatt ved utleie av bolig og fritidseiendom* [online]. URL:

<http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/Bil-og-bolig/Bolig/Utleie/Utleie-av-del-av-bolig/Skatt-ved-utleie-av-bolig/?chapter=3870#kapitteltekst> **(7.5.13)**

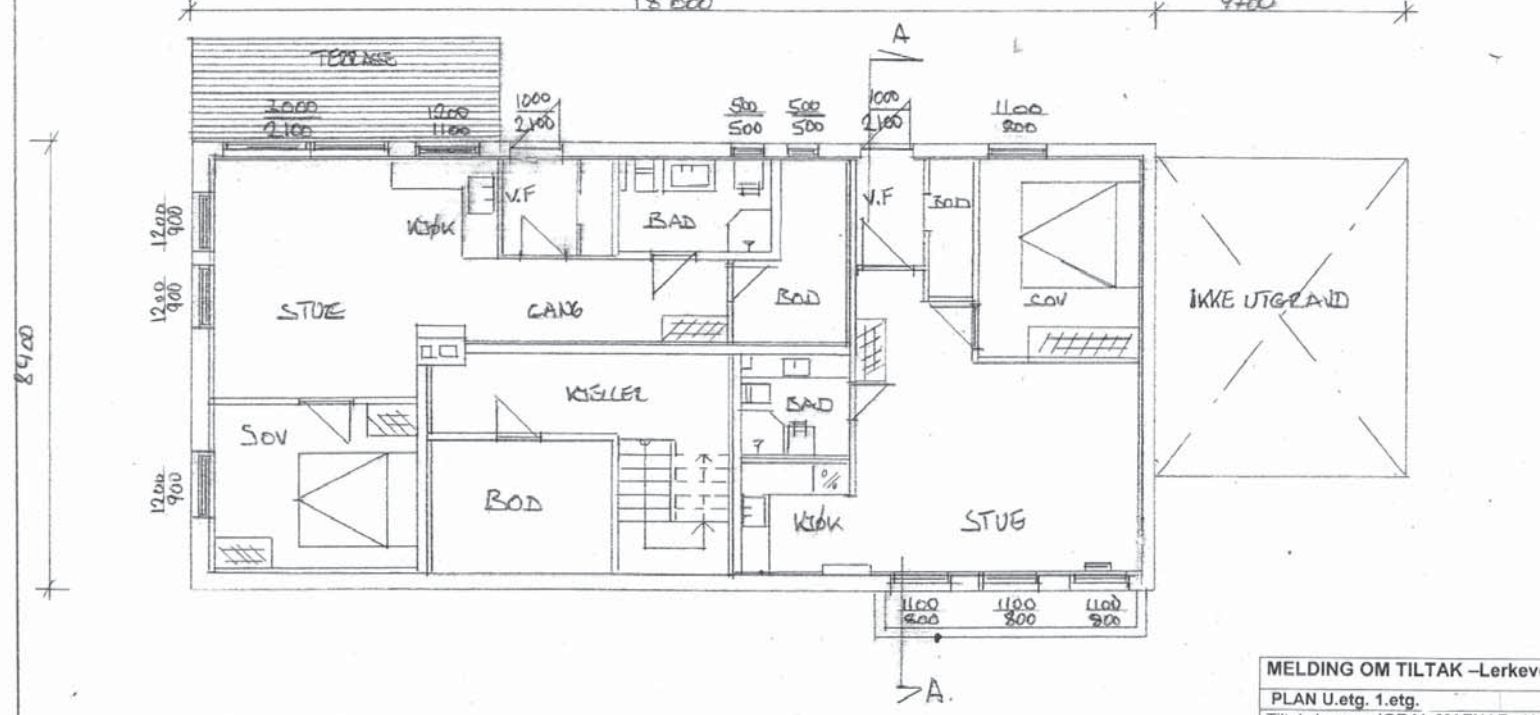
12. Liste over vedlegg

- 12.1.** Plantegninger. 07/4143
- 12.2.** Rammetillatelse 07/4143
- 12.3.** Plantegninger for rammetillatelse 08/2562
- 12.4.** Rammetillatelse 08/2562
- 12.5.** Plantegninger for endringstillatelse 1, 08/2562
- 12.6.** Endringstillatelse 1 08/2562
- 12.7.** Plantegninger for Endringstillatelse 2, 08/2562
- 12.8.** Endringstillatelse 2 08/2562
- 12.9.** Plantegninger 11/3572
- 12.10.** Rammetillatelse 11/3572
- 12.11.** Klage 11/3572
- 12.12.** Saksfremlegg 11/3572
- 12.13.** Utdrag fra saksprotokoll 11/3572
- 12.14.** Vedtak i klagesak 11/3572
- 12.15.** Plantegninger 12/107137
- 12.16.** Saksfremlegg 12/107137
- 12.17.** Utdrag fra saksprotokoll 12/107137
- 12.18.** Spørreundersøkelse, følgebrev
- 12.19.** Spørreundersøkelse, situasjon 1
- 12.20.** Spørreundersøkelse, situasjon 2
- 12.21.** Spørreundersøkelse, situasjon 3
- 12.22.** Spørreundersøkelse, situasjon 4
- 12.23.** Spørreundersøkelse, situasjon 5
- 12.24.** Nøkkeltall Plan- og bygningsavdelingen Asker kommune 2008 - 2012

Vedlegg 1, plantegninger 07/4143

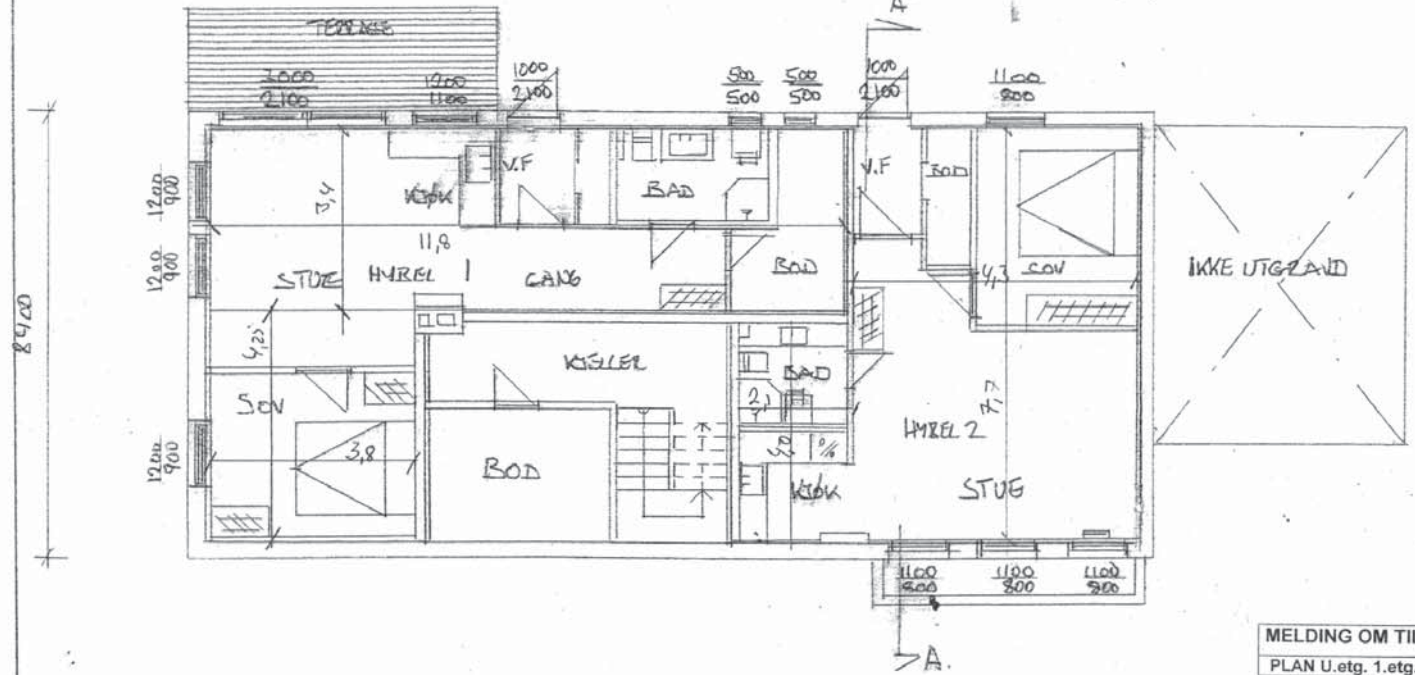
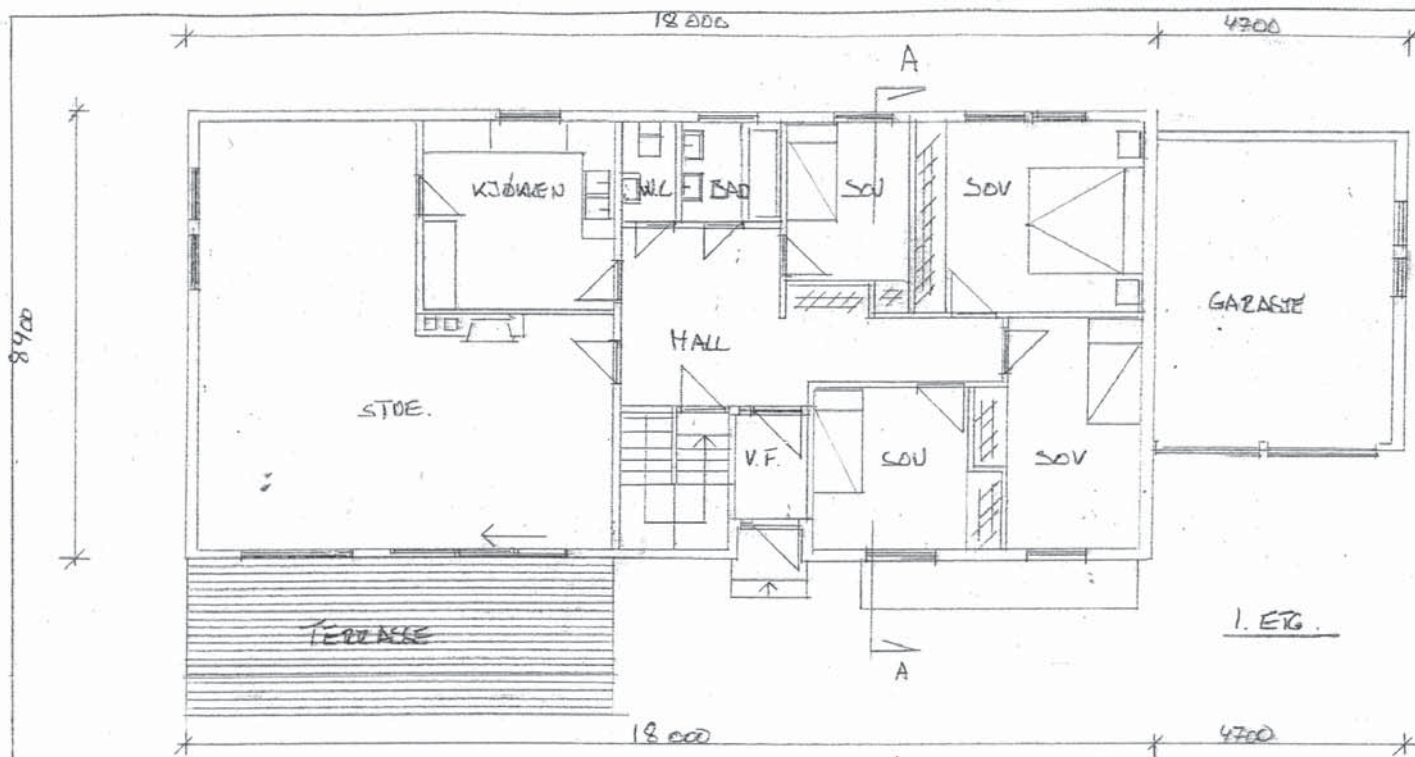


ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr.	Saksnr.
0-2.04.2008	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	



MELDING OM TILTAK –Lerkeveien 16– Gnr.50/Bnr.174	DATO	1.3.08
PLAN U.etg. 1.etg.	MÅL	1:100
Tiltakshaver : IQBAL MAZHAR –Undelstadlia 6 – 1387 ASKER		
Ansvarlig søker : Andersen-Fontana AS – Gamle Konglungvei 16 – 1392 VETTRE		
TLF./FAX. 66787628 – MOB. 91347039	TEGN.NR.	01

LIER KOMMUNE	
KUMENTSENTER	
Saksbeh.	
02.04.2008	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	



BTA. BYGG $(6,0 \times 7,7) + (8,4 \times 18) = 179,4 \text{ m}^2$
 BTA. PARKERING $3 \times 18 = 54 \text{ m}^2$
 SUM. $233,4 \text{ m}^2$

BEA HYBEL 1 $= (11,8 \times 3,4) + (3,8 \times 4,25) = 56,27 \text{ m}^2$
 BEA HYBEL 2 $= (4,3 \times 7,7) + (4,0 \times 2,1) = 41,51 \text{ m}^2$

DET KREVES 1 PARKERINGSPLASS PR HYBEL

BEA 1. ETG $(4,5 \times 5,8) + (8,1 \times 17,7) - (1,6 \times 0,6) = 168,5 \text{ m}^2$

BEA UETG $7,7 \times 17,3 = 133,2 \text{ m}^2$
 SUM. BEA $= 301,7 \text{ m}^2$

MELDING OM TILTAK –Lerkeveien 16– Gnr.50/Bnr.174	DATO	1.3.08
PLAN U.etg. 1.etg.	MÅL	1:100
Tiltakshaver : IQBAL MAZHAR –Undelstadlia 6 – 1387 ASKER	TEGN.NR.	01
Ansvarlig søker : Andersen-Fontana AS – Gamle Konglungvei 16 – 1392 VETTRE		
TLF./FAX. 66787628 – MOB. 91347039		



Andersen-Fontana AS v/Truls Andersen
Gamle Konglungvei 16

1392 VETTRE

Deres ref.:

Vår ref.:

SDEHLI
S07/4143

Arkivnr:

L42 & 47-GBNR50/174
L35745/08

Dato:

01.12.2008

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S07/4143.

DELEGASJONSSAK: 08/1107

**50/174 DELVIS GODKJENNELSE - RAMMETILLATELSE - 1
SEKUNDÆRLEILIGHET/HYBEL
LERKEVEIEN 16 TILTAKSHAVER: MAZHAR IQBAL**

Vi viser til søknad om ettrinnstillatelse omgjort til rammetillatelse. Søknaden gjaldt godkjenning av 2 hybler mottatt 02.04.2008 og godkjennes delvis.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93, 93 b og 95 nr. 1 godkjennes søknad om 1 hybel/sekundærleilighet. Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet: Ansvar og kontroll.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av plan- og bygningssjefen:**
 - Reviderte tegninger som viser hybel/sekundærleilighet med maks. størrelse på inntil 80 kvm.
 - Situasjonsskart som viser plass til oppstilling av totalt 5 biler (inkl. de i garasje).

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse gis etter at fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Det vises for øvrig til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll samt vilkårene i rammetillatelsen.

Bygningsrådet har tildelt rådmannen myndighet til å behandle saker etter plan- og bygningsloven, veiloven og forskrifter gitt i medhold av forurensningsloven, ved vedtak i bygningsrådets møte den 26.09.95. Myndigheten er delegert videre fra rådmannen til plan- og bygningssjefen senest ved brev dat. 12.02.99.

PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN

Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon

66 90 90 00

Telefax

66 76 80 88

E-post

plan.bygning@asker.kommune.no

Bankgiro

6003 06 79000

Org.nr.

944 382 038 mva.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av plan- og bygningssjefen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i h.h.t. plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett :

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Andersen-Fontana as	L	SØK t.kl.1

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert.

Avvik fra kontrollplanen skal registreres. Ved tilsyn skal det kunne dokumenteres hvordan avvik er lukket. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

Plangrunnlag:

For angjeldende eiendom gjelder reguleringsplan 117, stadfestet 09.04. 1962.

I tillegg gjelder utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Asker kommune, vedtatt 12.06.07. Eiendommen ligger i et homogent område på kommuneplanens fortettingskart. I tråd med gjeldende reguleringsplans vedtekter pkt. 1 kan området bebygges med våningshus på ikke over 2 etasjer. Et "våningshus" kan etter alminnelig fortolkning og praksis inneholde en hovedbruksenhet og en sekundær leilighet/hybel på inntil 80 kvm.

Beskrivelse av søknaden:

Det søkes om godkjenning av 2 hybler i boligens underetasje. Tiltaket medfører ingen endring i BYA. Endring av fasademessig karakter er relativt liten. Det er i søknaden søkt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans vedtekter.

Estetiske krav:

Tiltaket har ingen negativ innvirkning av estetisk karakter. Kravet i pbl. § 74 nr 2 anses derfor oppfylt.

Protester/bemerkninger:

Det er i 2 felles brev fra naboer innkommet protester mot tiltaket. Brevene er innstemplet i kommunen den 29.02.08.

I all korthet dreier protestene seg om

- den fasademessige forandring tiltaket har medført
- den trafikale situasjon som hevdes å være til vesentlig endret
- den miljø- og avfallsmessige situasjon

Søkerens kommentarer til protester/bemerkninger:

Søkeren mener at den fasademessige endring er liten. Videre hevdes at "betydelig økt biltrafikk" synes overdrevet, samt at parkering vil bli opparbeidet i henhold til loven. Det vil oppsettes en miljøstasjon for huset.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelsene:

Slik plan- og bygningssjefen ser det er den fasademessige forandring såpass liten og beskjedent at den ikke får noen innvirkning på vedtakets innhold.

De trafikkmessige forhold er til dels av naboettslig karakter og er ikke kommunens anliggende.

Av teknisk karakter som kommunen oppstiller krav om er at det tiltaket forutsettes godkjent med det antall parkeringsplasser som er påkrevet, hviket vil si 5 stk.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I medhold av plan- og bygningsloven § 7 er det søkt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan om tillatelse til mer enn 1 sekundær leilighet/hybel. Som særlige grunner oppgir søker at det etter tidligere kommuneplan ville vært mulig med en godkjennelse som omsøkt. Videre hevdes det at det i nabolaget er godkjent hybel med betydeligere høyere BYA. Søker mener at omsøkte eiendom har en slik tomtestørrelse at dette kvalifiserer som godkjenningsgrunnlag.

Hensynene bak regler som begrenser antall boenheter i boligstrøk er å søke å unngå unødig fortetting. Intensjonen i kommuneplanen fremgår av pkt. 3.7 som presiserer at "områdets karakter skal ivaretas, og at alle tiltak skal bidra til å opprettholde denne".

Med 2 sekundære leiligheter kan det vanskelig sies at planens intensjon ivaretas. Området blir i større grad befolket og med de ulemper dette måtte medføre.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, og avslår søknad om 2 hybler/sekundære leiligheter.

Klageadgang:

Vedtaket om rammetillatelse kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Eventuell klage over vedtaket må framsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker, jfr. plan og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28 og 29.

Det er innkommet protester. Den (de) protesterende er d.d. underrettet om rammetillatelsen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis byggearbeidene tar til ved igangsettingstillatelse, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Gebyr:

Gebyrberegning:

1.7	Bruksendring	kr. 3.300,-
1.8	1 dispensasjon, avslag 50% av kr. 3.300	kr. 1.650,-
1.12	1 foretak	kr. 3.300,-
1.11	Igangsetting uten tillatelse	kr. 9.000,-

Sum		kr.17.250,-

Gebyr for saksbehandling pålydende kr. 17.250,- vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim

Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig for byggesaker

Synnøve Dehli
Synnøve Dehli
Jurist

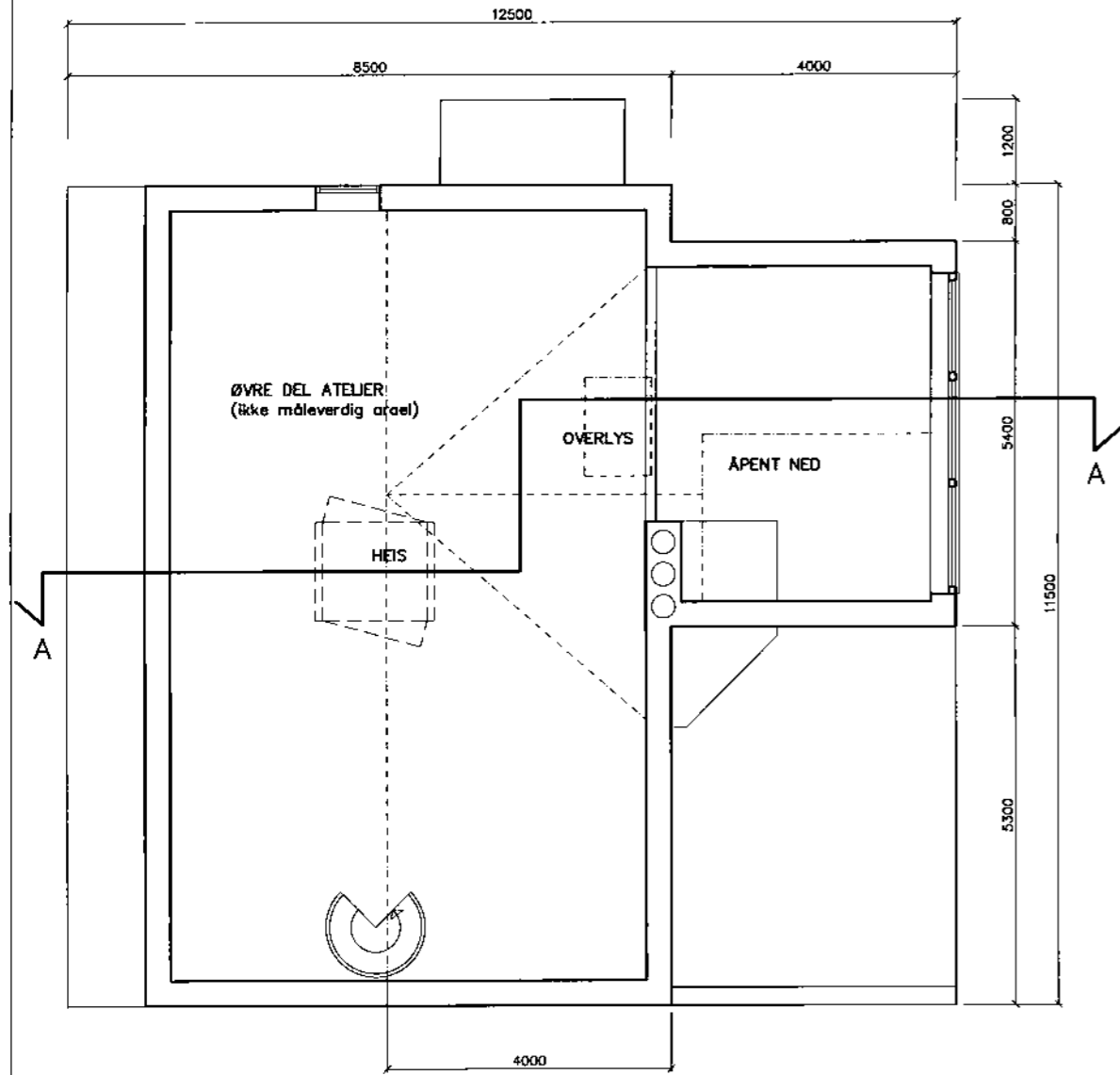
Kopi til:

Hilde og Kjell Westegaard, Lerkeveien 18, 1384 Asker
Johan og Aud Sofie Ravlo, Lerkeveien 14, 1384 Asker
Oddvar og Heide Arntsen, Lerkeveien 19, 1384 Asker
S. Ghazala og Muhammad Kahn, Lerkeveien 28, 1384 Asker

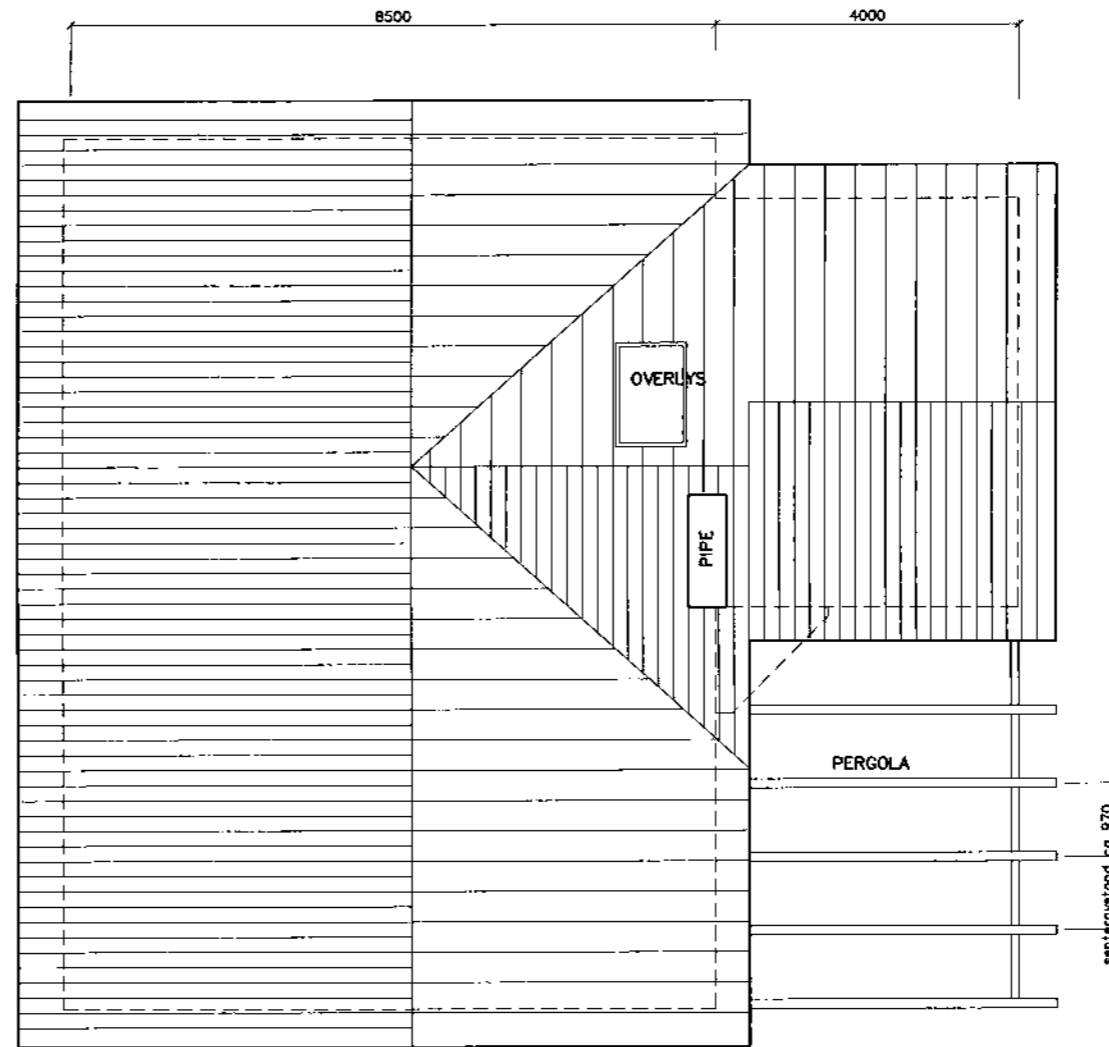
Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Vedlegg 3, plantegninger for rammetillatelse 08/2562



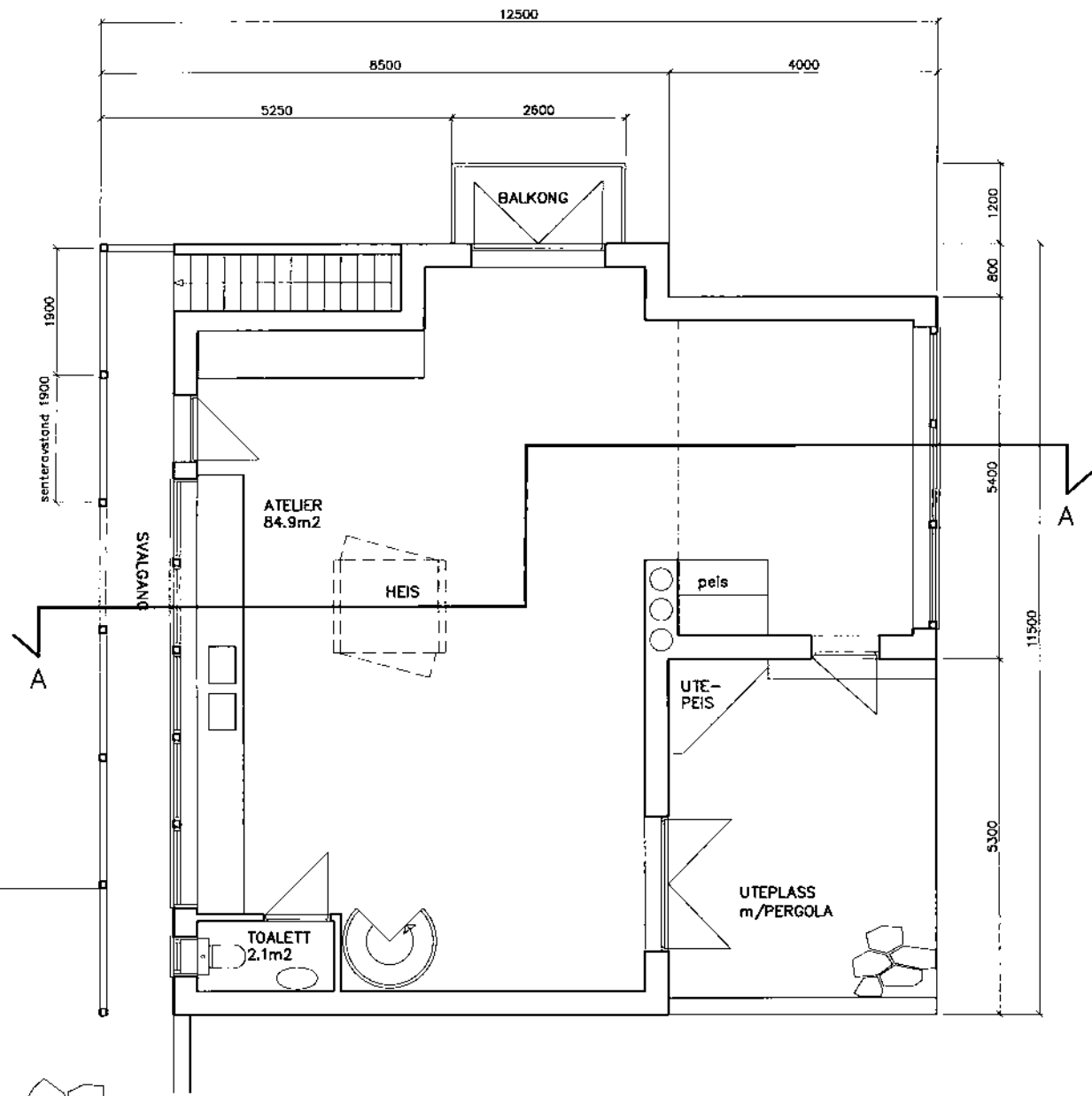
ØVRE DEL ATELIER



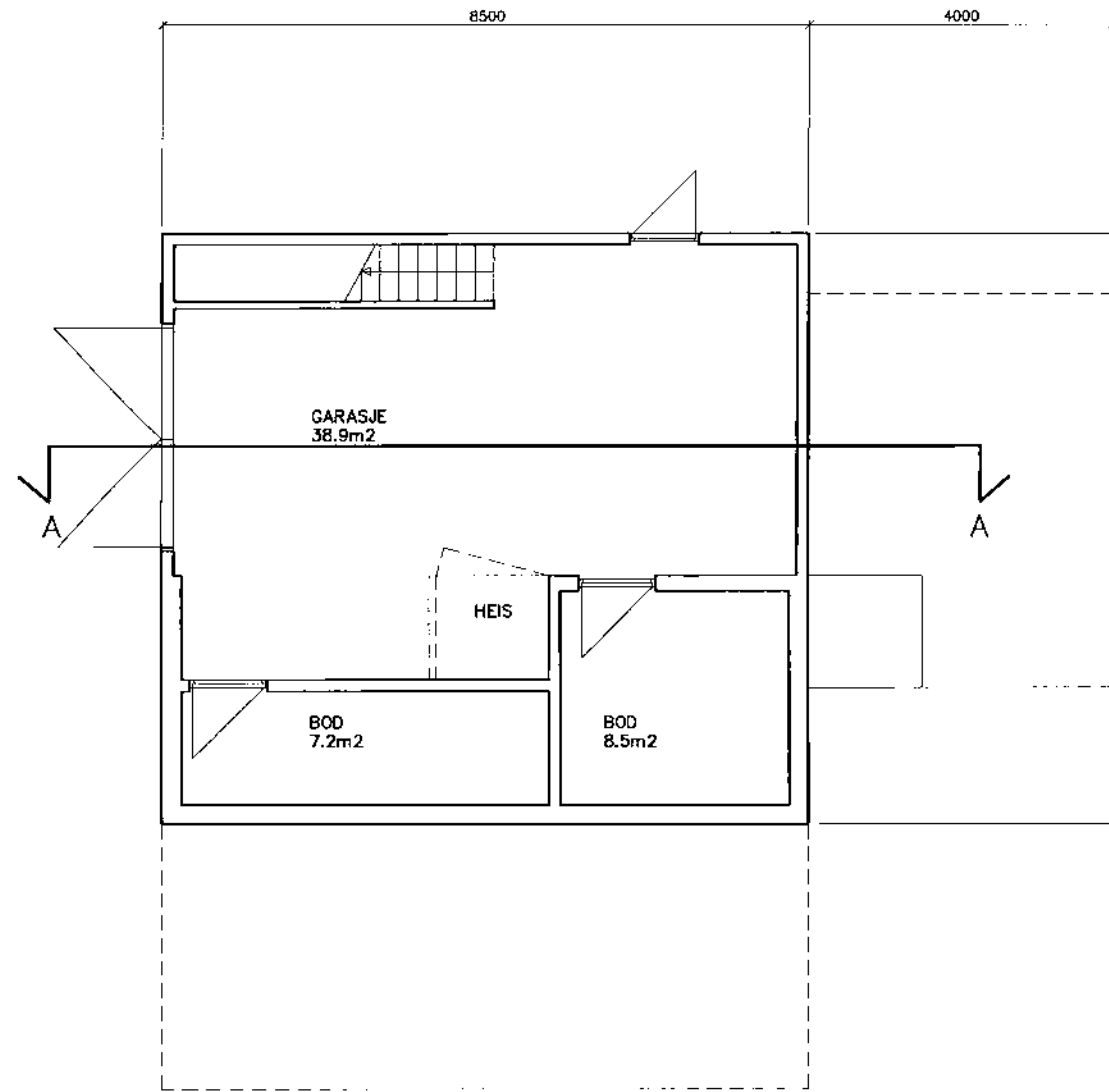
TAKPLAN

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENT	
1	
10.02.2008	
Ansatt	
Ansatt	
Sign	
Godkj	

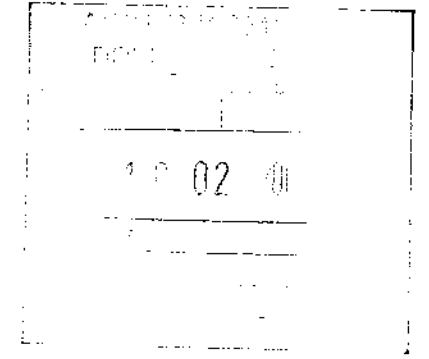
A01	05.02.09	ix	tekst korrigeret
ADD	03.02.09	ix	RAMMESØKNAD
REV	DATE	SIGN	REVISJONEN GJELDER
ATELIER FOR IDA LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR.40 BNR.106		rammesøknad	
PROSJEKT NR		DATE	02.02.09
SIGN		SIGN	ix
KTR		KTR	ix
FILNAVN		FILNAVN	ram12003
MALESTOKK	TEGNING NR	REV	
PLAN ØVRE DEL ATLIER TAKPLAN	A3 1:100	A1200	A01
EILERAAS SÆVIK AS Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo tel: 21 38 00 57/58 e-post: arkitekt@egge.no			



PLAN HOVEDETASJE



PLAN UNDERETASJE



AG3	05.02.09	is	areal påført
A02	03.02.08	is	diverse endringer
A01	02.01.09	is	justert vindusformat
ADD	-	j	RAMMESØKNAD
REV	DATE	SIGN	REVISJONEN GJELDER

ATELIER		rammesøknad	
IDA LORENTSEN		PROSJEKT NR	DATE 28.05.08
ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA		SIGN	is
GNR.40 BNR.106		0803	KTR is
		FILNAVN	1/1100a
		MÅLSTOKK	TEGNING NR REV
PLAN HOVED- OG UNDERETASJE		A3 1:100	A1100 A03

EILERAAS SÆVIK AS
 Arbeidssomfunnets plass 7, 0181 Oslo
 Tel. 21 39 00 5758 e-post: arkitekter@gog.no



Knut Lystad Ing og Tømrermesterforretning
Broveien 62

1397 NESØYA

Deres ref.:

Vår ref.:

SWOLL
S08/2562

Arkivnr:

L42 -GBNR40/106
L4421/09

Dato:

12.02.2009

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S08/2562.

DELEGASJONSSAK: 09/156

**GNR. 40, BNR. 106 RAMMETILLATELSE - NYBYGG ANNEKS/ATELIER
ØSTRE VEI 56 TILTAKSHAVER: IDA MARGRETHE LORENTZEN**

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt 18.06.08 og reviderte søknad mottatt 09.02.09.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93, 93 b og 95 nr. 1 godkjennes søknad om rammetillatelse med tegninger, kart og beskrivelser. Tillatelsen er basert på reviderte planer mottatt 09.02.09 der bygningen er innredet som atelier og med boder og garasje i underetasjen.

Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet: Ansvar og kontroll.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 3.1 i reguleringsbestemmelsene ved at det godkjennes atelier i en frittliggende bygning. Dispensasjon gis, da eiendommen er forholdsvis stor og at reguleringsplan gir mulighet for å godkjenne 2 boliger på eiendommen.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av plan- og bygningssjefen:
 - Ansvarsrettssøknad for resterende fagområder.
2. Avkjørsel må opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormaler før brukstillatelse gis.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse gis etter at fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Det vises for øvrig til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll samt vilkårene i rammetillatelsen.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt igang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av plan- og bygningssjefen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i h.h.t. plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i henhold til søknad:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Knut Lystad Ing. og Tømrermesterforretning	S	Ansvarlig søker i tiltaksklasse 1

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert.

Avvik fra kontrollplanen skal registreres. Ved tilsyn skal det kunne dokumenteres hvordan avvik er lukket. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

Beskrivelse av søknaden

Opprinnelig søknad omfattet en bolig med sekundærleilighet og garasje i underetasjen.

Sekundærleiligheten er nå omgjort til et atelier.

Bygningen har et oppgitt bebygd areal på 106 m². 1.etasje som består av atelier har et bruksareal på 70 m². Underetasje bestående av garasje og boder har et bruksareal på 60 m².

Plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan nr. 90c for Østre vei – Storengveien vedtatt 18.01.05.

Nabovarsel

Nabomerknad fra Leif Storvik, Hans-Petter Mack og Hans-Petter Kaardal:

Vann- og avløpsnett som det er aktuelt å knytte seg til er privat: Storeng Øst Vann og avløp.

Tilknytning kan gjennomføres mot innbetaling til sameiet for dette anlegget.

Plan- og bygningssjefens kommentar:

Ettersom bygningen nå ikke inneholder boligformål, vil ikke denne byggesaken aktualisere krav om tilknytning. Krav om tilknytning med hjemmel i plan- og bygningslovens § 66 vil imidlertid kunne kreves uavhengig av byggesøknad, dvs. når kommunen finner det påkrevet av forurensningshensyn.

Plassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 6,0 for o.k. gulv 1. etasje.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomte.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at veinormalens krav til avkjørselens stigningsforhold er oppfylt.

Plassering skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Kabler og ledninger

For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten, tlf. 09146.

Hafslund Entreprenør AS, tlf. 22 43 52 00 eller e-post: nettdok@hafslund.no, svarer også på spørsmål om jordkabler, transformatorbokser, luftledninger eller skap plassert på eller ved eiendommen. Når det skal utføres elektriske installasjoner, skal det på vanlig måte tas kontakt med el-konsulent eller installatør, slik at det blir sendt inn forhåndsmelding til Hafslund Entreprenør i oppstartsfasen av byggearbeidet.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. plan og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28 og 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, v/plan- og bygningsavdelingen. Klagen fremmes for bygningsrådet for politisk behandling. Dersom bygningsrådet opprettholder vedtaket blir saken oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

1.5	100 - 200 m ² BRA	18.200,-
1.8	1 dispensasjoner	3.300,-
1.12	1 foretak	1.700,-
	Sum	23.200,-

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

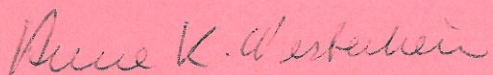
Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jfr. SAK § 23, nr. 1, d.

Gebyr for tilknytning til offentlig VA-anlegg faktureres separat fra kommunalteknisk avdeling.

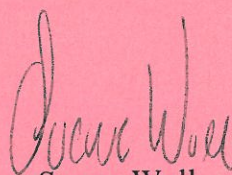
Kommunens tidsbruk

Mottatt dato	Bedt om tilleggsdok	Fullstendig søknad	Vedtaksdato	Netto tidsbruk
09.02.09			12.02.09	3

Med vennlig hilsen



Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig for byggesaker



Sverre Woll
Ingeniør

Kopi:

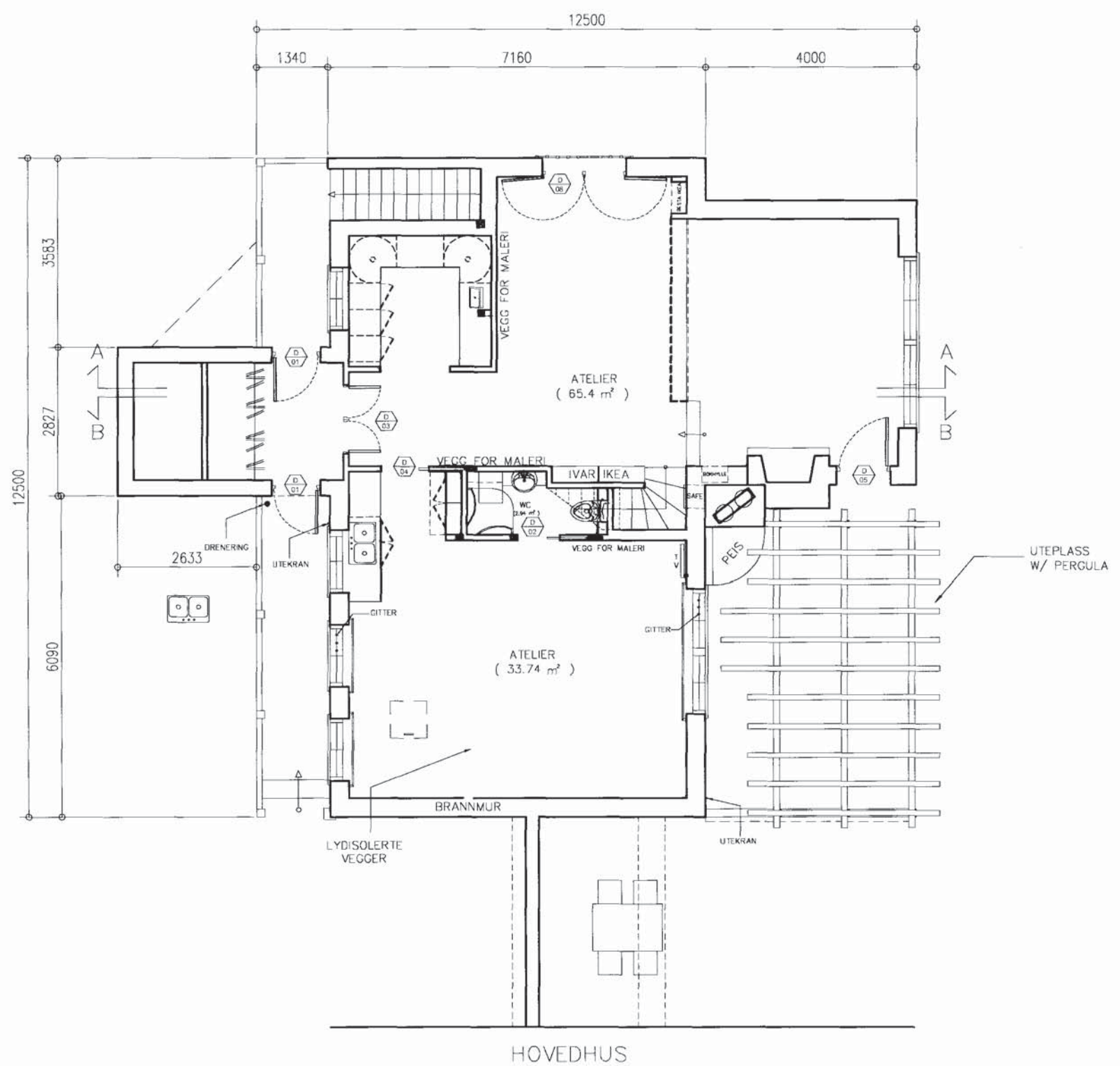
Ida Margrethe Lorentzen, Østre vei 56, 1397 NESØYA

Storeng Øst Vann og Avløp v/ Hans- Petter Kaardal, Østre vei 48, 1397 NESØYA

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang

PROSJEKT FAMILIEN LORENTZEN
25. 01. 2011



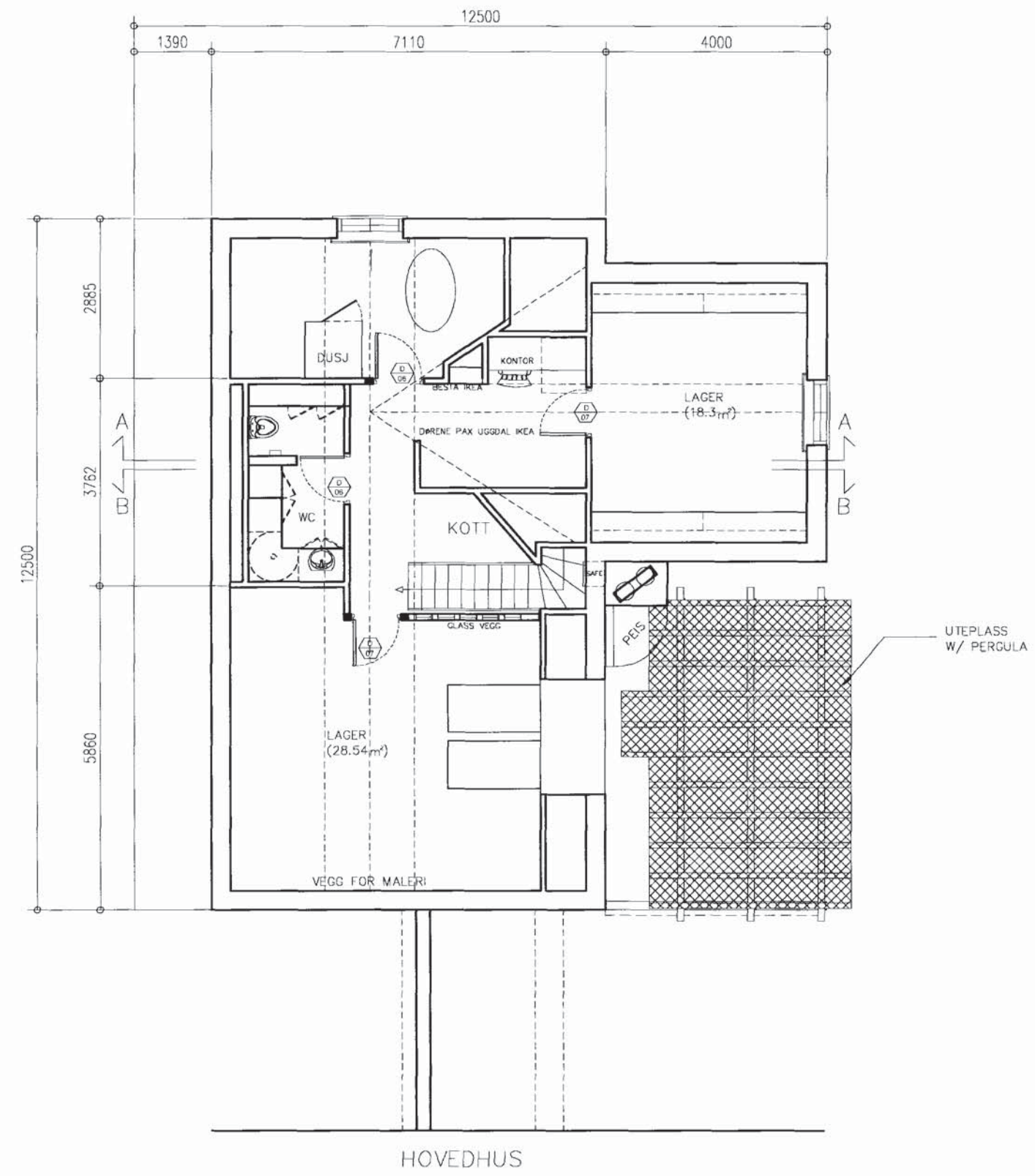
PLAN HOVEDETASJE

Nesøya 20/1 - 2011
 Arnt Nydal

HUS FOR FAMILIEN LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR.40 BNR.106	DATE JAN 15, 2011
ATELIER	MALESTOKK
	TEGNING NR A2
PLAN HOVEDETASJE	A3 1:100

IDA LORENTZEN

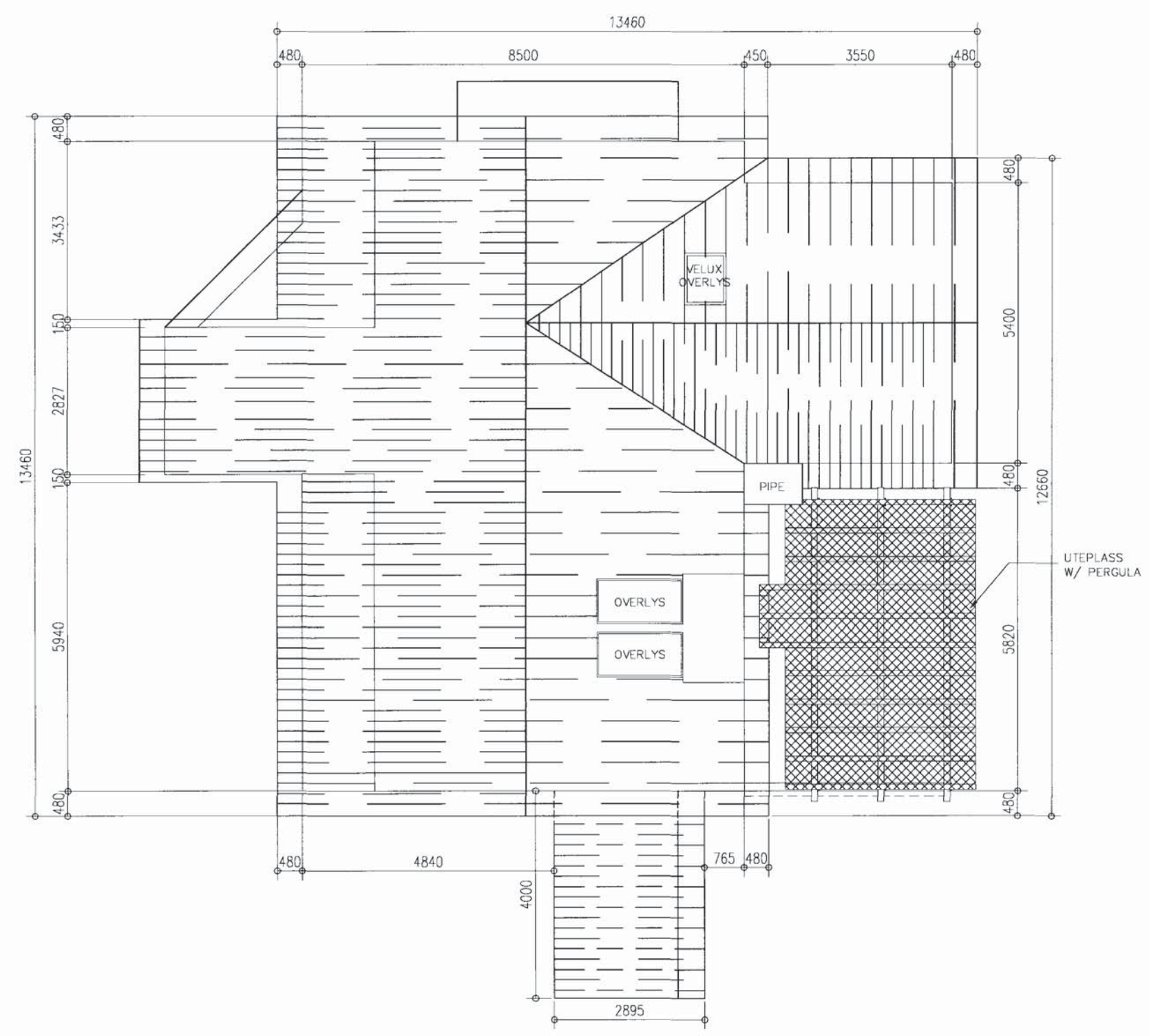
KOMMUNE
SENTER
Skissen.
25. 01. 2011



PLAN LOFTTETASJE

Nesøya 20/1-2011
[Handwritten signature]

HUS FOR FAMILIEN LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR.40 BNR.106		DATO JAN 15, 2011	
<i>FEIER</i>		MALESTOKK	TEGNING NR A3
PLAN LOFTTETASJE		A3 1:100	
IDA LORENTZEN			



PROSJEKTANT	IDA LORENTZEN
DATE	25.01.2011
BYGGER	
ADRESSE	
TEGNING NR.	

TAKPLAN

Nesøya 20/1-2011
 Knut Lysdal

HUS FOR FAMILIEN LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR.40 BNR.106	DATO JAN 15, 2011	
	MALESTOKK	TEGNING NR. A4
TAKPLAN	A3 1:100	

IDA LORENTZEN



Vedlegg 6, endringstillatelse 1 08/2562

Knut Lystad Ing og Tømrermesterforretning
Broveien 62

1397 NESØYA

Deres ref.:

Vår ref.:
SWOLL
S08/2562

Arkivnr:
GBNR 40/106
L7712/11

Dato:
17.02.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S08/2562.

Delegasjonssak: 11/153

**Gnr. 40, bnr.106 Godkjent endring av tillatelse - Nybygg anneks / atelier
Østre vei 56 Tiltakshaver: Ida Margrethe Lorentzen**

Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 24.01.11.

**Søknad om endring av rammetillatelse datert 12.02.09 godkjennes med
tegninger, kart og beskrivelser, jf plan- og bygningsloven § 93.**

**Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i
samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover
det som er omfattet av tillatelsen.**

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av plan- og bygningssjefen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i h.h.t. plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i henhold til søknad:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Knut Lystad Ing. og Tømrermesterforretning	S	Ansvarlig søker i tiltaksklasse 1

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert.

Avvik fra kontrollplanen skal registreres. Ved tilsyn skal det kunne dokumenteres hvordan avvik er lukket. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

NB! Det er sendt inn kontrollerklæring fra Asker oppmåling, men vi kan ikke se at det er mottatt søknad om ansvarsrett. Den må leveres med søknad om igangsettingstillatelse.

Beskrivelse av søknaden

Endringen omfatter justering av vinduer, wc, bad, svalegang og garasje.

Plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan nr. 90c for Østre vei – Storengveien vedtatt 18.01.05.

Plassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 6,0 for o.k. gulv 1. etasje.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at veinormalens krav til avkjørselens stigningsforhold er oppfylt.

Plassering skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Kabler og ledninger

For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten, tlf. 09146.

Hafslund Entreprenør AS, tlf. 22 43 52 00 eller e-post: nettdok@hafslund.no, svarer også på spørsmål om jordkabler, transformatorbokser, luftledninger eller skap plassert på eller ved eiendommen. Når det skal utføres elektriske installasjoner, skal det på vanlig måte tas kontakt med el-konsulent eller installatør, slik at det blir sendt inn forhåndsmelding til Hafslund Entreprenør i oppstartsfasen av byggearbeidet.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, v/plan- og bygningsavdelingen. Dersom vedtaket blir opprettholdt etter en ny vurdering, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse

§ 10 a 2, endring

Antall(M)

2M

Beløp

Kr 3 600

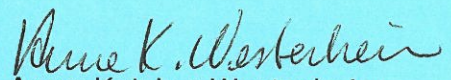
§ 12 a 1, Reduksjon for komplett søknad 25%	-kr 900,-
Totalt gebyr å betale	Kr 2 700,-

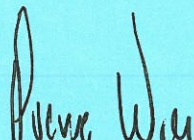
Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Kommunens tidsbruk (i dager)

Mottatt	Mangelbrev	Fullstendig	Vedtak	Tidsbruk
24.01.11			17.02.11	24

Med vennlig hilsen


Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder for byggesaker

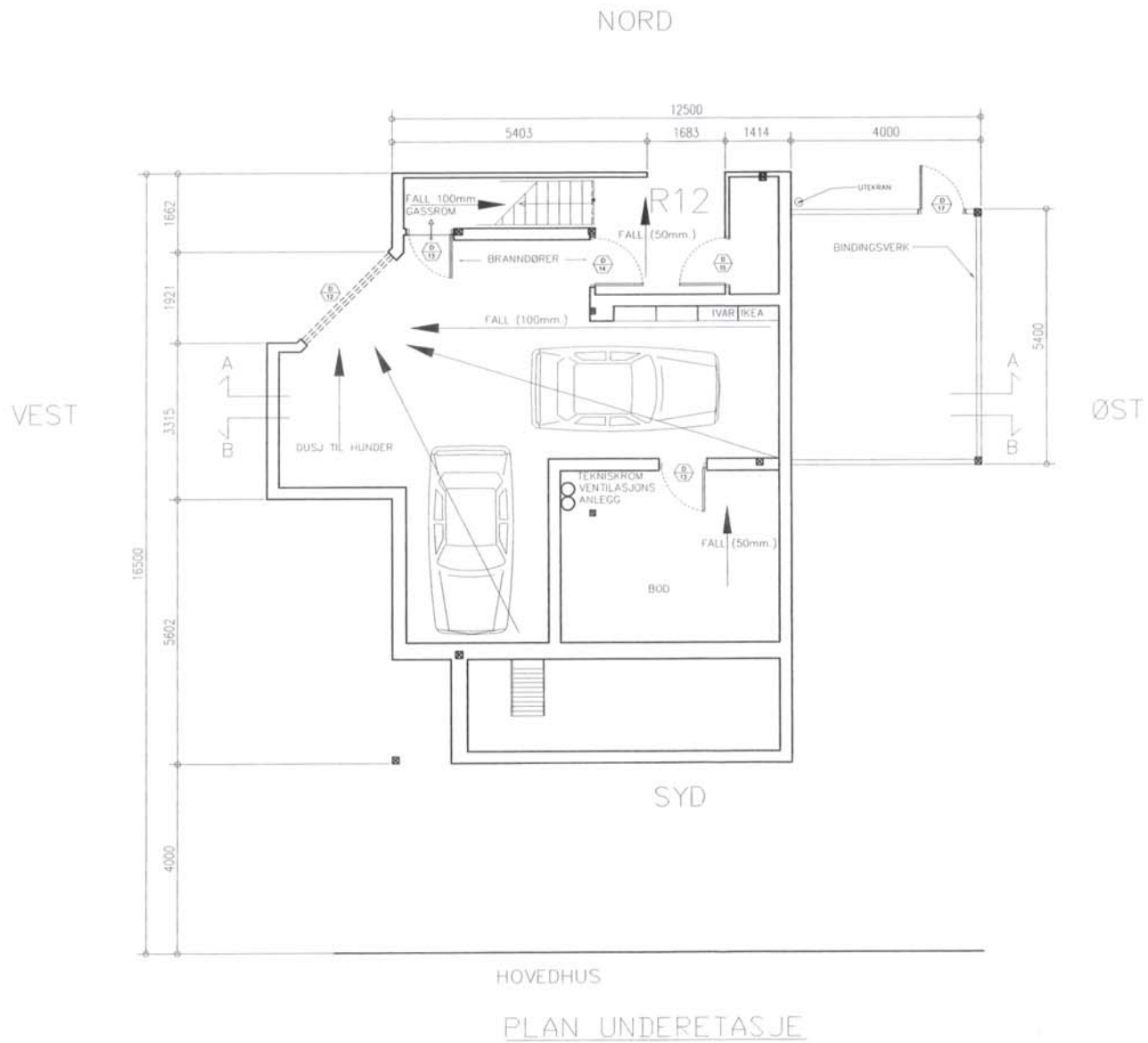

Sverre Woll
Ingeniør

Ida Margrethe Lorentzen, Østre vei 56, 1397 NESØYA

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang

Vedlegg 7, plantegninger for endringstillatelse 2 08/2562



16 10

16.10.12

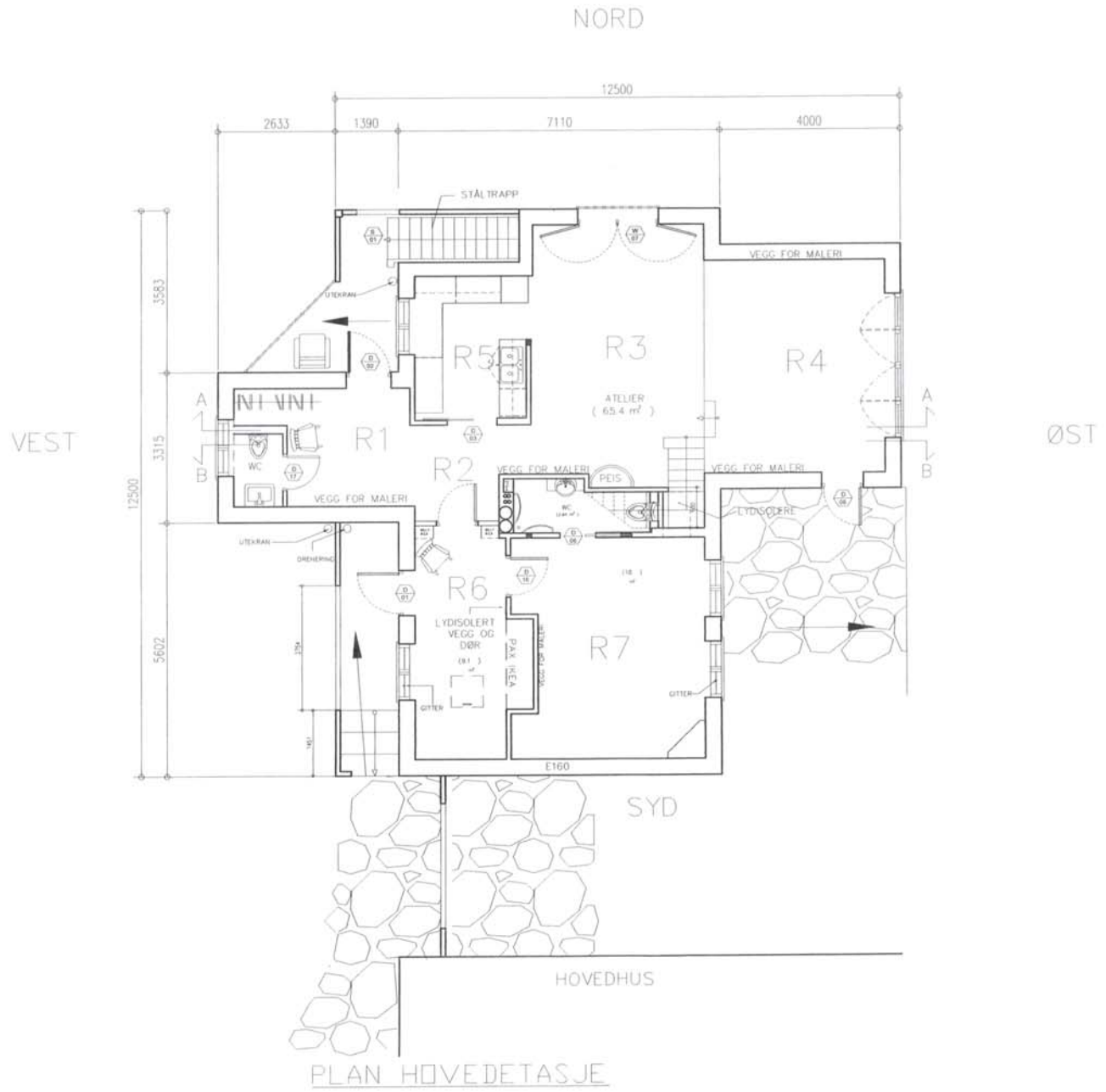
16.10.12

16.10.12

16.10.12

*9/10/12 Nesøyen
ok. Kiv Rytved*

ATELIER FOR FAMILIEN LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR.40 BNR.106		DATO OCTOBER 06, 2012	
AREA : 114 2454 SQ.M.	MÅLSTOKK	TEGNING NR. A1	
PLAN UNDERETASJE	A3 1:100		
IDA LORENTZEN			



1.0
1.6
10

9/10-12

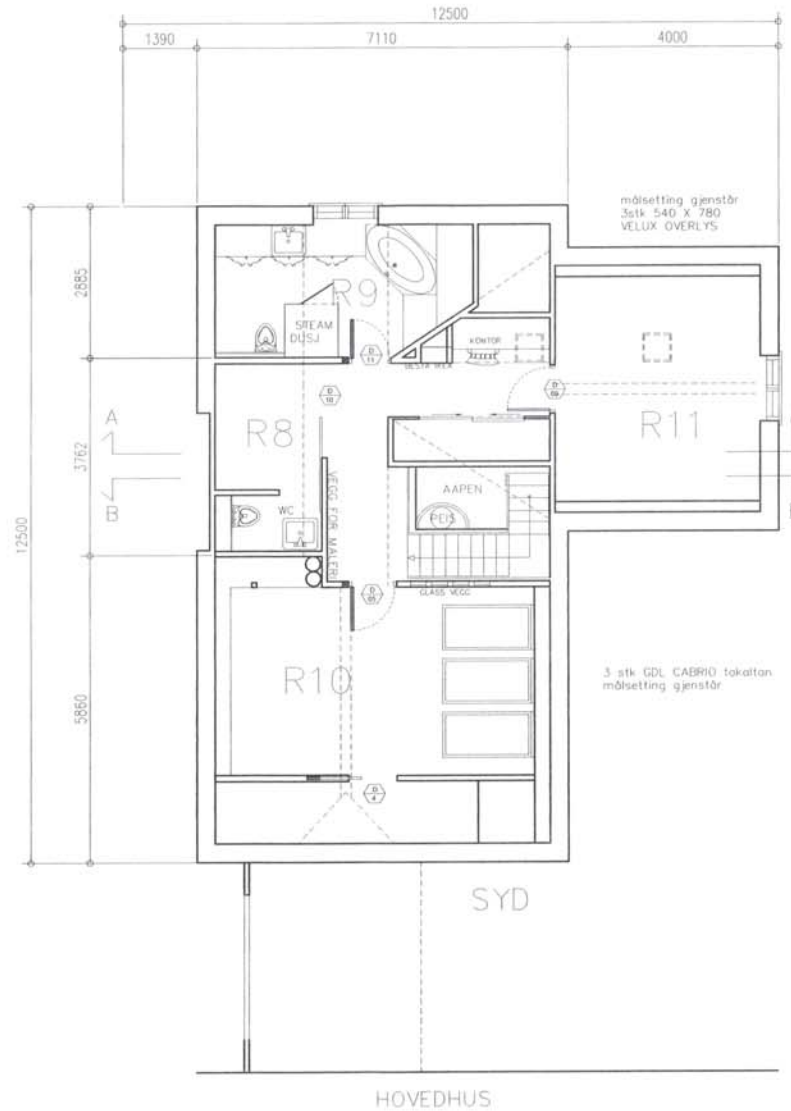
ATELIER FOR FAMILIEN LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR.40 BNR.106		DATE
AREA: 126.7107.50 M	MÅLESTOKK	TEGNING NR
PLAN HOVEDDETASJE	A3 1:100	A2
IDA LORENTZEN		

NORD

VEDLEGG NR. 3

VEST

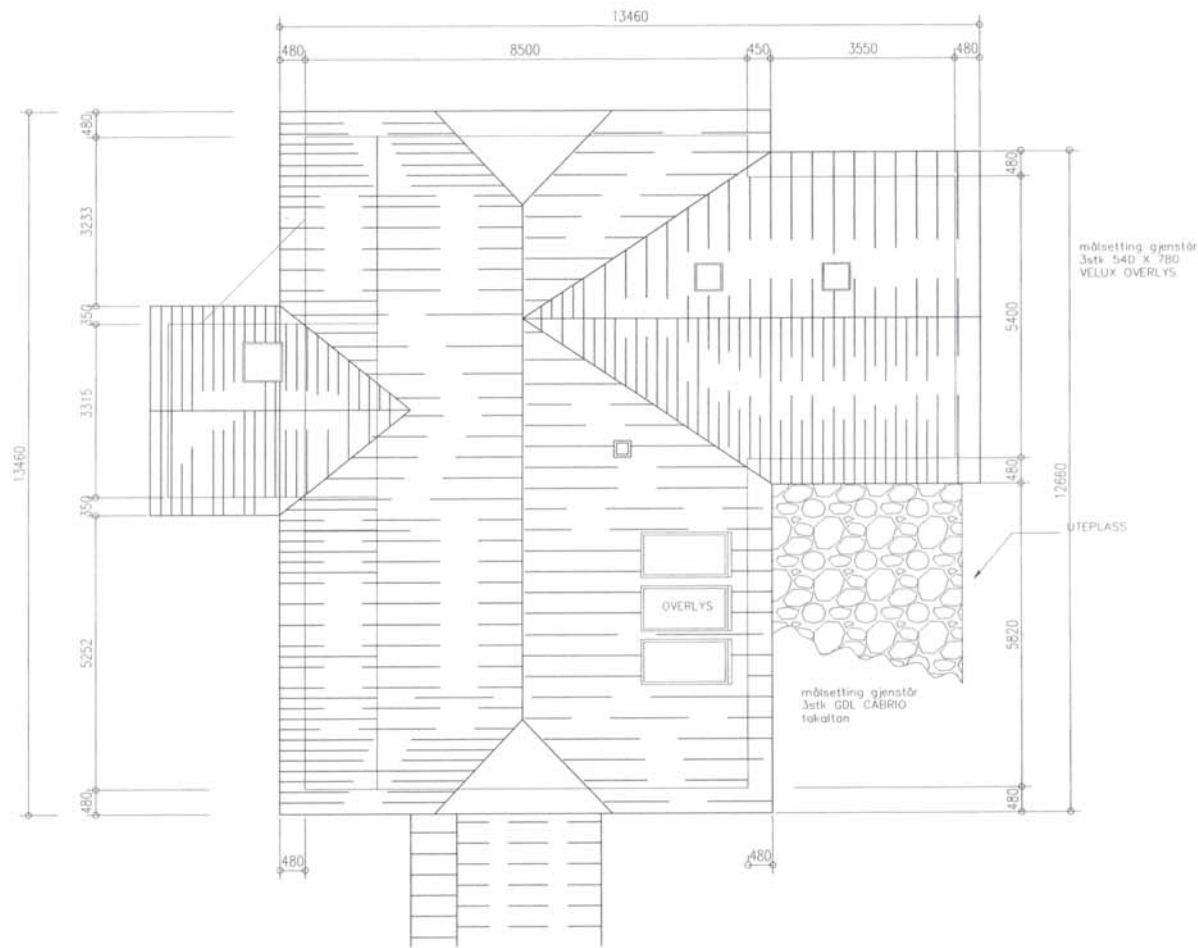
ØST



9/10-12

PLAN LOFTETASJE

ATELIER FOR FAMILIEN LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR.40 BNR.106		DATE
AREA : 109 8213,50 M.	MALESTOKK	TEGNING NR
PLAN LOFTETASJE	A3 1:100	A3
IDA LORENTZEN		



TAKPLAN



INNSENDIG TAKPLAN

9/10-12

ATELIER FOR FAMILIEN LORENTZEN ØSTRE VEI 56, 1397 NESØYA GNR 40 BNR.106		DATO	
TAKPLAN		MALESTOKK	TEGNING NR. A4
		AS 1:100	
IDA LORENTZEN			



Vedlegg 8, endringstillatelse 2 08/2562

Jones Arkitekter AS
Løkkeåsveien 1

1337 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

SWOLL
S08/2562

GBNR 40/106
L248010/12

31.10.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S08/2562.

Delegasjonssak: 12/1273

**Gnr. 40, bnr. 106 Godkjent endring og igangsettingstillatelse - Nybygg
anneks/ atelier
Østre vei 56 Tiltakshaver: Ida Margrethe Lorentzen**

Vi viser til søknad om endring av tillatelse og igangsettingstillatelse mottatt 16.10.12. Justerte søknader om ansvarsrett er mottatt på e-post 24.10.12.

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes endring av
anneks i henhold til tegninger 16.10.12.**

**Arbeid godkjent i rammetillatelse av 12.02.09, jfr. endringstillatelse dat.
17.02.11 tillates nå igangsatt.
Saken behandles etter plan- og bygningsloven av 1985.**

**I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 b og 98 godkjennes søknad
om ansvarsrett med funksjoner og ansvarsområder som angitt under
avsnittet: Ansvar og kontroll.**

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar
med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet
arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

Søknad om endring

Endringen omfatter en liten økning av grunnarealet, for øvrig er det mindre endringer i plan og fasade

Ansvar og kontroll

Ved denne igangsettingstillatelsen overtar Jones Arkitekter AS søkefunksjonen etter Knut Lystad Ingeniør og tømmermesterforretning.

Godkjent ansvarsrett i henhold til søknad:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Jones Arkitekter AS	S	Ansvarlig søker tiltaksklasse 1
Knut Lystad Ingeniør og tømmermesterforretning	S	PRO, KPR, UTF og KUT i tiltaksklasse 1: Bygningsmessige arbeider og bygningsutforming
Asker Oppmåling AS	S	PRO, KPR; UTF og KUT i tiltaksklasse 2: Plassering/Utstikking
Ansnes Holtermann VVS AS	S	PRO, KPR, UTF og KUT i tiltaksklasse 2: Sanitæranlegg, stikkledninger og komplett vannbåret varmeanlegg
Bjørn Skinnnes AS	S	UTF og KUT i tiltaksklasse 1: Betongarbeider
Brekke Maskin AS	S	UTF og KUT i tiltaksklasse 1: Grunn og terrengarbeider

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning.

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert.

Avvik fra kontrollplanen skal registreres. Ved tilsyn skal det kunne dokumenteres hvordan avvik er lukket. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

Plassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 6,0 for o.k. gulv 1. etasje.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at veinormalens krav til avkjørselens stigningsforhold er oppfylt.

Plassering skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og kommunen deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Kommunen skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at kommunen kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf SAK §§ 34 og 35.

Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 99 foreligger. Det er heftet et gebyr ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

I tillegg skal følgende skal foreligge før brukstillatelse kan gis:

1. Bekreftelse fra kommunalteknisk avdeling om at det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
2. Skjemaet "Boligspesifikasjon i Matrikkelen"

Klage

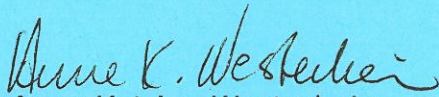
Vedtaket kan påklages innen 3 uker. Se vedlegg.

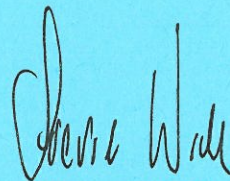
Gebyr

Beskrivelse	Antall(M)	Beløp
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett 6 stk	6 * ¼ M	Kr 2 805,00
Totalt gebyr å betale		Kr 2 805,00

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med vennlig hilsen


 Anne Katrine Westerheim
 Seksjonsleder bygg

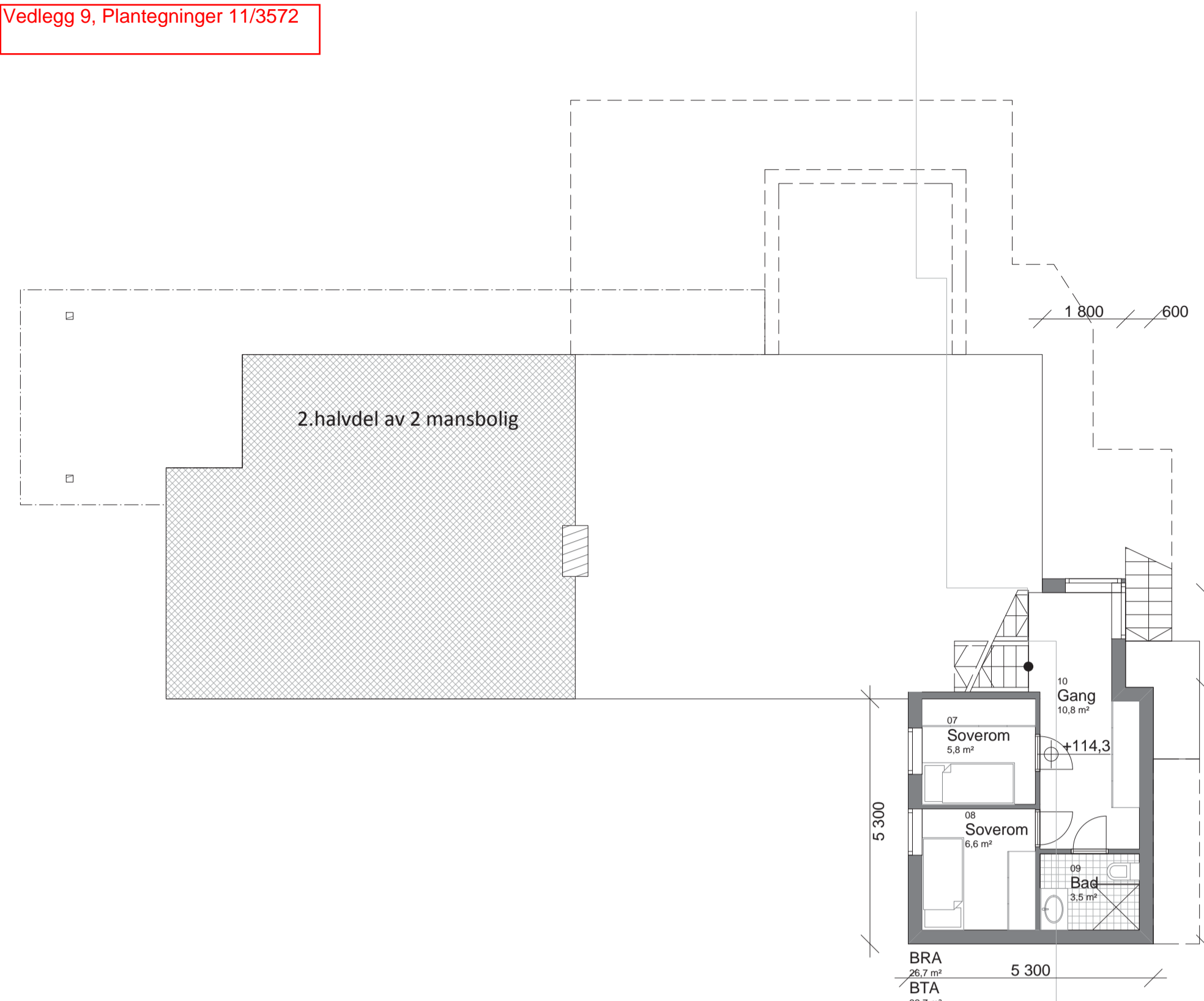

 Sverre Woll
 Ingeniør

Kopi:

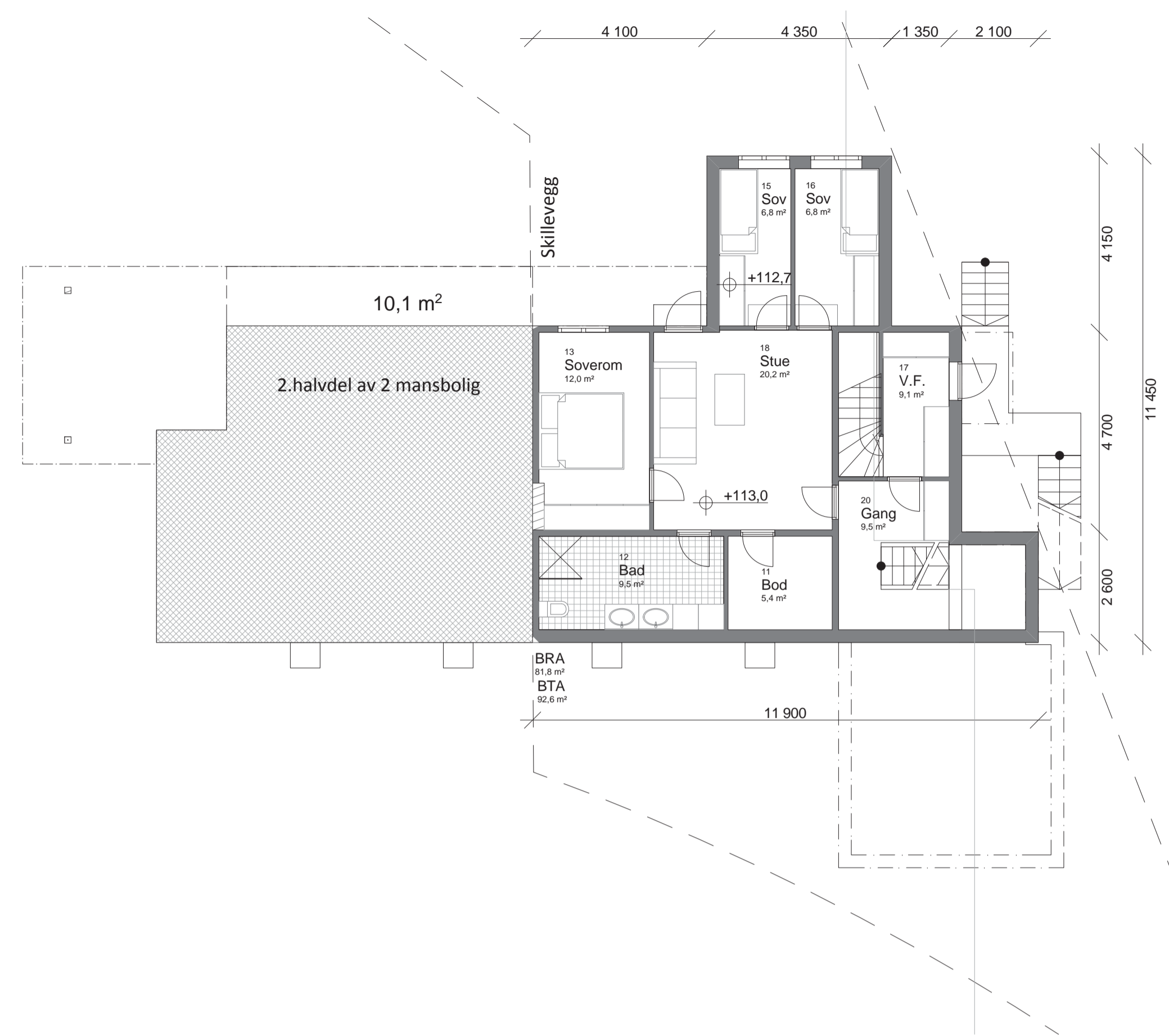
Ida Margrethe Lorentzen, Østre vei 56, 1397 NESØYA
 Knut Lystad Ing og Tømrermesterforretning, Broveien 62, 1397 NESØYA

Vedlegg:

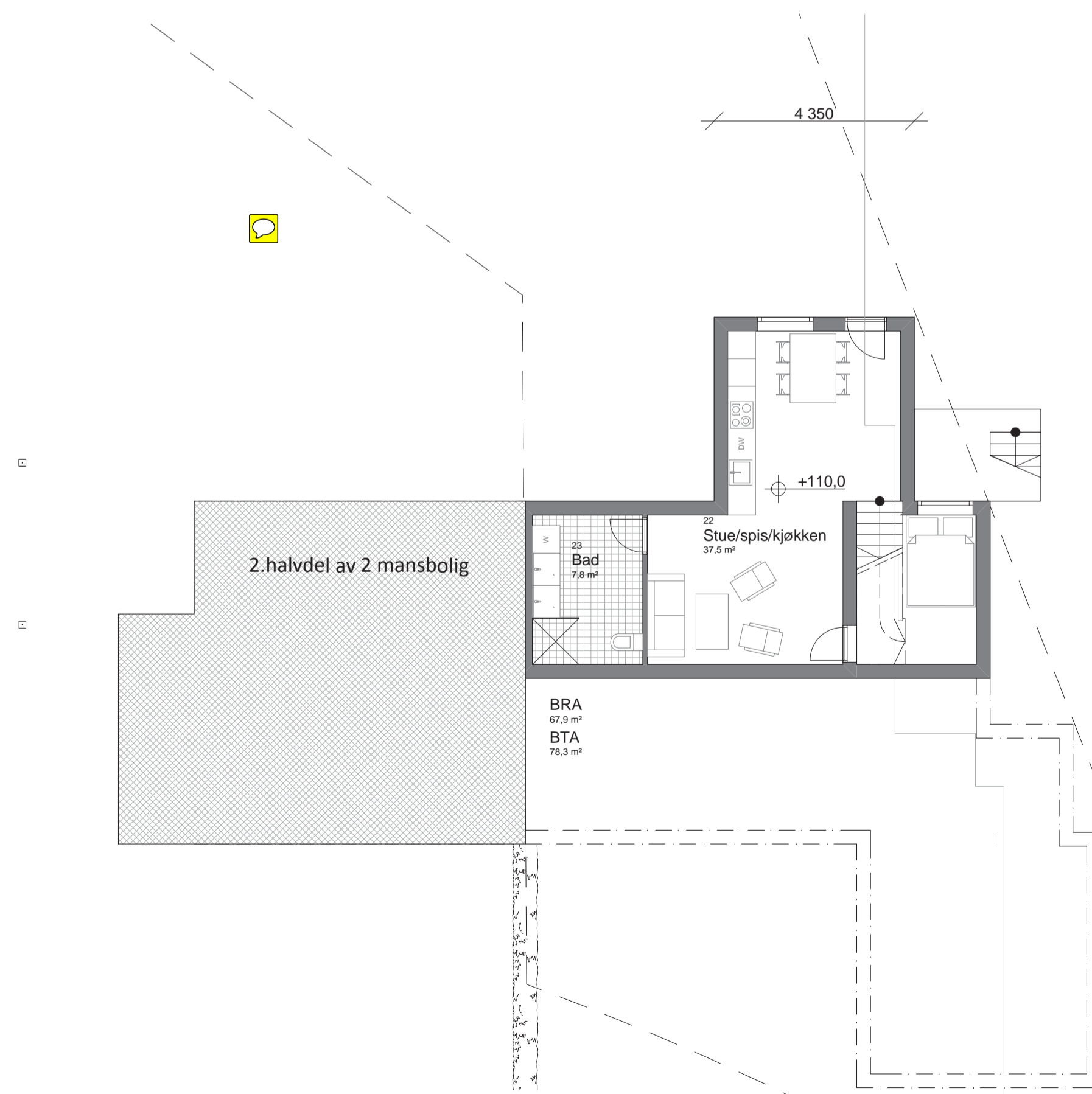
- Orientering om klageadgang



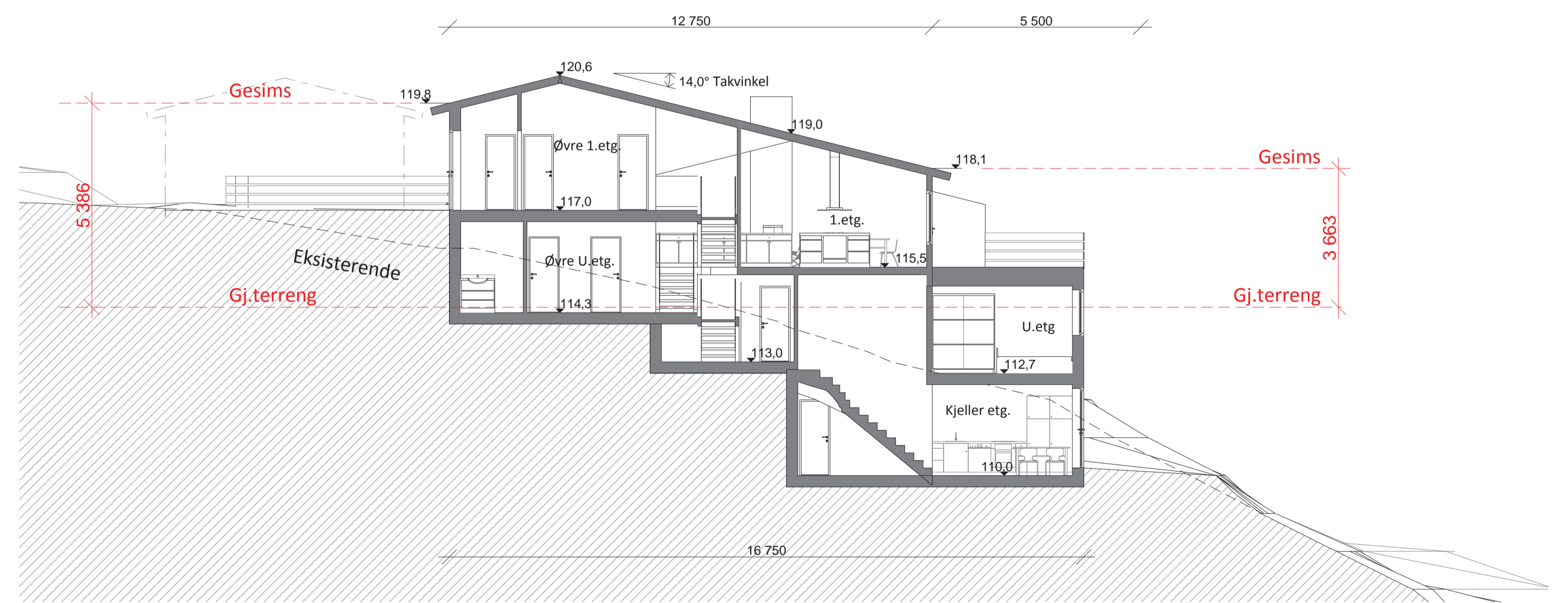
Øvre U.Eetg



U.etg

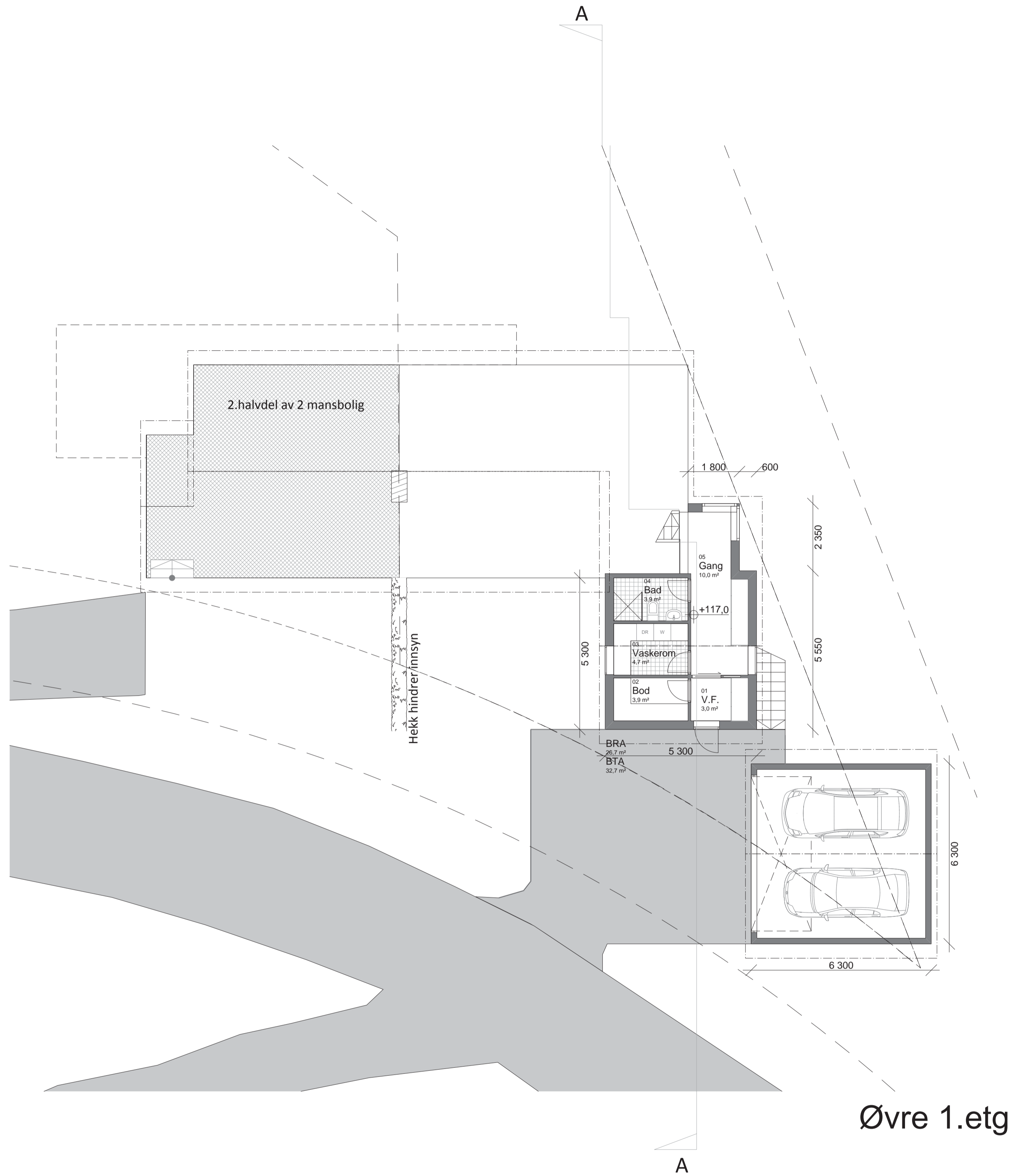


Kjeller.etg

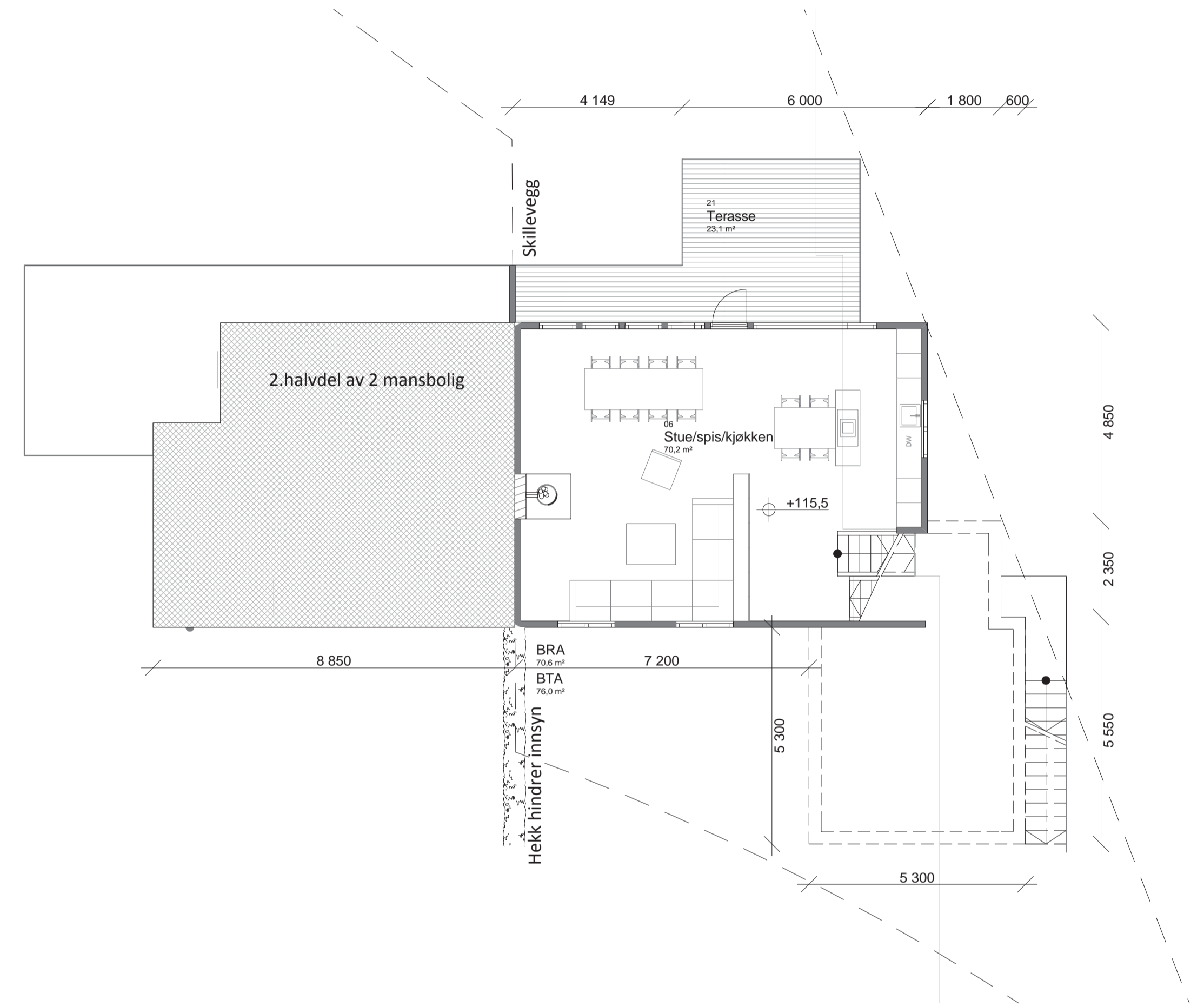


Snitt


Rv.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll.
Fase: Rammesøknad				
				
Prosjekt: 11003 Gjellum Terrasse 7A Gnr/bnr: 78/159 Tiltakshaver: Borghild Lutro Gjellum Terrasse 7A, 1389 Heggedal Tegning: A20-02 Type tegning: Plan og Snitt				
Alheim 24 N-1584 Astor Tlf: 99 78 60 60 Fax: 68 78 60 61 E-post: post@bos.no Sign.: F.W. Kontroll: Dato: 07.06.2011 Målestokk: A1:1:100				



Øvre 1.etg



1.etg

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
Fase:				
Rammesøknad				
				
Prosjekt: 11003 Gjellum Terrasse 7A Gnr/bnr: 78/159				
Tiltakshaver: Borghild Lutro Gjellum Terrasse 7A, 1389 Heggedal				
Tegningens type: A20-01 Plan				
Målestokk: A1:1:100				
Sign.: F.W.				
Kontroll: [Signature]				
Date: 07.06.2011				
Alheim 24 N-1584 Astor Tlf: 66 78 60 60 Fax: 66 78 60 61 E-post: post@boxes.no				



Vedlegg 10, rammetillatelse 11/3572

Boxs arkitektstudio AS
Alfheim 24

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.: HMAGELI S11/3572	Arkivnr: GBNR 78/159 L38121/11	Dato: 30.09.2011
--------------------	---	---	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/3572.

Delegasjonssak: 11/1051

**78/159 Rammetillatelse - Tilbygg bolig
Gjellum Terrasse 7A Tiltakshaver: Borghild Lutro**

Vi viser til søknad om rammetillatelse for tilbygg bolig mottatt 27.6.2011 og nabovarslet dispensasjonssøknad mottatt 29.9.2011

Søknaden godkjennes med tegninger, kart og beskrivelser, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1. Det gis fritak for nabovarsling av dispensasjonssøknaden for andre naboer enn Alf og Petra Vindheim iht. plan og bygningsloven § 21-3.

Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet: Ansvar og kontroll.

Det gis dispensasjon fra avstandskravet i plan-og bygningsloven § 29-4, jf § 19-2 (dispensasjonssvedtaket.) Dispensasjonen gjelder ettergodkjenning og bruksendring av eksisterende kjeller inntil nabogrense mot vest.

Det er ikke søkt om sekundær bruksenhet og tillatelse til dette er heller ikke gitt. En slik bruksendring vil være søknadspliktig etter plan-og bygningsloven § 20-1.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av plan- og bygningsavdelingen**
 - a. Ansvarsrettssøknad for alle aktuelle ansvarsområder**
- 2. Før igangsettingstillatelse gis, må opparbeidelses- og godkjenningskravene til offentlige VVA-anlegg i plan- og bygningsloven § 18-1 være innfridd.**

3. Avkjørsel må opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormaler før brukstillatelse gis, jf vegloven § 40.
4. I uttalelse fra kommunalteknisk avdeling er det angitt at følgende vilkår skal være innfridd før igangsettingstillatelse gis:
 - a. Situasjonsskart med inntegnet vann- og avløpsledninger.
 - b. Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf SAK § 15-10.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse gis etter at fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Det vises for øvrig til byggesaksforskriften § 5-4 om opplysninger som skal gis ved søknad, samt vilkårene i rammetillatelsen.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko. Dersom vedtaket blir påklaget, kan kommunen eller fylkesmannen beslutte utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endelig avgjort.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av plan- og bygningsavdelingen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i henhold til søknad:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Boxs arkitektstudio as	S	SØK/1/ansvarlig søker for hele tiltaket, PRO/1/arkitekturposjektering

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf plan- og bygningsloven § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Kommunen har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov jf plan- og bygningsloven § 25-1. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling i kommunen.

Saksgang / Historikk

Søknad mottatt 24.6.2011, dispensasjonssøknad mottatt 29.9.2011

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om tilbygg til tomannsbolig med 63,7 m² BYA, samt ny garasje med 36m² BYA. Det søkes også om utvendige trapper på terreng mot øst. Garasje og terrengtrapper ligger til dels nærmere nabogrense enn 4 meter men er ikke avhengige av dispensasjon da de regnes som mindre byggearbeid.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 168 for del av Gjellum, vedtatt 26.10.1950

I kommuneplanen av 12.06.2007 er eiendommen avsatt til fortettingsområde.

Nabovarsel

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknader fra Alf og Petra Vindheim, og fra Lasse F. Mortensen.

I merknadene fra Alf og Petra Vindheim hevdes det at utbyggingen fører til at bygningen vil få et høyere etasjetall enn reguleringsplanen tillater, samt at det vil føre til økt innsyn og mer støy. Det stilles også spørsmål om tiltaket fører til flere bruksenheter og om dette kan tillates i det som nå er en tomannsbolig

Merknader fra Lasse F. Mortensen går i hovedsak ut på at planlagt utbygging vil ta mye sol og lys fra eiendommen hans. Det stilles videre spørsmål om parkeringsareal og snuforhold er ivaretatt på en fornuftig måte

Søkerens kommentarer til nabomerknader

Søker anfører som kommentar til merknad fra Alf og Petra Vindheim at

1. Tiltaket vil videreføres i to etasjer. Det er byggeforskrifter fra 1949 som ligger til grunn for beregning av etasjetall ettersom planen er fra 1950. gjennomsnittlig høyde fra gjennomsnitt terreng og opp til himling er under 1,5 meter, og kjeller regnes da ikke som etasje. Dette fremgår av fasadetegningene.
2. Tiltaket fører ikke til mer sjenanse enn man kan forvente i en tomannsbolig i et fortettingsområde. Terrassen er omprosjektert på bakgrunn av naboens kommentarer.
3. Det anføres at det ikke er prosjektert eller søkt om sekundær bruksenhet.

Søker anfører som kommentar til merknad fra Lasse F. Mortensen at tiltaket ikke er i strid med noen reguleringsbestemmelser med tanke på plassering, høyder, etc, og fører dermed ikke til mer sjenanse enn man kan forvente i et regulert fortettingsområde. Videre anføres det at parkeringsplassen er trang men det er mulig å snu. Arealet mot vest kan opparbeides med gressarmeringsstein og brukes som snuareal dersom det blir upraktisk med såpass liten plass foran garasjen.

Nytt nabovarsel

Nytt nabovarsel som omhandler dispensasjonsforholdet er sendt ut til berørte naboer Alf og Petra vindheim. Det er registrert merknad fra ProJure advokatfirma DA, på vegne av Alf og Petra Vindheim.

Merknaden går i hovedsak ut på misnøye over det som blir betegnet som en sekundær bolig, med det dette medfører av støy og økt trafikkbelastning. Det

hevdes videre at forutsetningene for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er innfridd.

Det varsles også om at krav om erstatning etter plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd vil bli fremlagt dersom byggetillatelse gis.

Søkerens kommentarer til ny nabomerknad

Søker påpeker igjen at det verken er prosjektert eller søkt om sekundær bruksenhet i boligen. Videre vises det til at et eventuelt erstatningskrav etter plan- og bygningsloven § 15-3 vil være av privatrettslig art og dermed omhandler forhold som ikke skal behandles i søknaden.

Kommunens konklusjon

Det er ikke søkt om sekundær bruksenhet og tillatelse til dette er heller ikke gitt. En slik bruksendring vil være søknadspliktig. Et hjørne av garasjen (så vidt over 1 m²) ligger nærmere regulert formålsgrænse vei enn 2m, men avstand fra dette hjørnet og til senterlinje vei er over 5 meter. Videre er tiltaket i henhold til reguleringsbestemmelsene, og må dermed kunne aksepteres.

Byggetomten

Det forutsettes at tiltaket gjennomføres i samsvar med byggt teknisk forskrift §§ 9-1 til 9-3 og 13-5. Ved forurensning i grunnen er søker ansvarlig for at det innsendes en tiltaksplan til kommunen for godkjenning. Arbeider kan ikke startes eller gjenopptas før tiltaksplanen er godkjent.

Plassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 115,5 for o.k. gulv 1. etasje, jf plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at veinormalens krav til avkjørselens stigningsforhold er oppfylt.

Plassering skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Dispensasjon, eksisterende kjeller

Kjelleretasjen ble i følge ansvarlig søker bygget samtidig med resten av huset, men er ikke tegnet inn på originale byggetegninger, og dermed heller ikke godkjent. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4

Et forbud i loven mot bygging nærmere enn 4 meter fra nabogrensen innebærer at lovgiver allerede har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. Når ingen mothensyn gjør seg gjeldende og det heller ikke foreligger forhold som taler for dispensasjon, bør det legges avgjørende vekt på at det er tale om dispensasjon fra et lovbestemt forbud. Skal det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, er det ikke tilstrekkelig at hensynene bak bestemmelsen ikke blir skadelidende. Søkeren må i tillegg påvise positive grunner for dispensasjon. En slik grunn må

være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Plan- og bygningsavdelingen er av den oppfatning av at hensynene bak bestemmelsen ikke blir skadelidende da dette gjelder en kjeller i en tomannsbolig der grensen mellom eiendommene helt siden bygget ble oppført har gått i en felles vegg som deler bygget i to vertikalt gjennom alle tre plan, også kjelleren.

Positiv begrunnelse for dispensasjonen er at behovet for arealbruk har endret seg siden oppføringstidpunktet. Det synes derfor å være naturlig at en eksisterende kjeller tillates bruksendret fra bodareal til bruksareal.

Kabler og ledninger

For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten, tlf. 09146.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Fristen for en eventuell klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. En eventuell klage skal sendes til Asker kommune, v/plan- og bygningsavdelingen. Dersom vedtaket blir opprettholdt etter en ny vurdering, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Det er innkommet protester. Den (de) protesterende er d.d. underrettet om rammetillatelsen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis byggearbeidene tar til ved igangsettingstillatelse, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Gebyr

Beskrivelse	Antall(M)	Beløp
§ 10 a 1, nybygg 70 – 100 m ²	8M*0,7	10080,-
§ 10 a 14, dispensasjon	2M	3600,-
§ 12 b, godkjenning av ansvarsrett x 1	0,25M	450,-
Totalt gebyr å betale		14130,-

Ved behandling av søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, deles gebyret tilsvarende, jf gebyrregulativet § 11 punkt 1. Når vedtak i forbindelse med rammetillatelse er fattet, faktureres 70 % av fullt gebyr. Resterende 30 % er knyttet til gjennomføringen, og faktureres når igangsettingstillatelse gis.

Gebyr for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

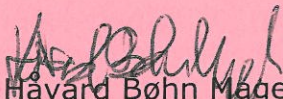
Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jf byggesaksforskriften § 7-4.

Kommunens tidsbruk (i dager)

Mottatt	Mangelbrev	Fullstendig	Vedtak	Tidsbruk
24.06.11	24.08.11	29.09.11	30.09.11	1

Med vennlig hilsen


Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder for byggesaker


Håvard Bøhn Møgeli
Byggesaksbehandler

Kopi til:

Borghild Lutro, Gjellum Terrasse 7a, 1389 HEGGEDAL

Lasse F. Mortensen, Gjellum Terrasse 5, 1389 HEGGEDAL

Alf Vindheim og Petra Vindheim, Gjellum terrasse 7B, 1389 HEGGEDAL

ProJure advokatfirma da, Nedre Holmegate 30, 4006 STAVANGER

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang (til søker og andre klageberettigede)
- Veiledning om utomhusplan

projure
Advokatfirma DA
28. 10 2011
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTERET
Asker kommune
Plan- og bygningsavdelingen
Postboks 353
1372 ASKER

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpenr. 60624/11	Saksbeh. HMAGELI
31. 10 2011	
Ark.kode P	78/159
Ark.kode S	L 42 & 47
Saksnr.	11/3572-13
Gradering:	

ProJure Advokatfirma DA

Begrenset ansvar
etter domstoloven

MNA – Medlem av
Den Norske Advokatforening

Stavanger:

Nedre Holmegt. 30, 4006 Stavanger
Postboks 127, 4001 Stavanger
Tlf./faks 51 85 84 00 / 51 85 84 01

Bryne:

Høghuset, 4340 Bryne
Postboks 71, 4349 Bryne
Tlf./faks 51 85 84 44 / 51 85 84 48

Org.nr. NO 984 015 690 MVA
Klientkonto 3201.07.00360
Bankkonto 3201.05.01775

stavanger@projure.no
www.projure.no



Vedlegg 11, klage 11/3572

Referanse: 28950/11256
Ansvarlig advokat/partner: Kurt A. Elvevoll, e-post: kurt.elvevoll@projure.no
Utførende: Kurt A. Elvevoll, e-post: kurt.elvevoll@projure.no
Sted/dato: Stavanger, 26. oktober 2011

**DERES REF.: HMAGELI S11/3572 - KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE 78/159 –
TILBYGG BOLIG – KRAV OM UTSATT IVERKSETTELSE FOR GJENNOMFØRING
AV TILTAKET INNTIL KLAGEN ER AVGJORT**

1 Sekundær bruksenhet

Det er i rammetillatelsen fra kommunen presisert at det ikke er søkt om en sekundær bruksenhet og at tillatelse til dette heller ikke er gitt. Plantegningene til søknaden om tilbygg av bolig er i konflikt med dette. Det fremkommer av plantegningene at det er en egen inngangsdør i underetasjen mot øst. Fra vindfanget, som denne døren fører inn til, er det en trapp som fører ned til kjelleretasjen, som inneholder et rom definert som stue/spis/kjøkken, samt et bad. Det er slik vi ser det derfor gitt tillatelse til to kjøkken i huset. Kjelleretasjen og vindfanget kan derfor benyttes som en egen utleiehybel/bruksenhet med egen inngang, uten at det trengs å gjøre bygningsmessige tiltak som strider med den godkjenning som kommunen nå har gitt.

Ved å oppføre en enkel lettvegg på ca 2meters lengde i gangen i underetasjen, parallelt med trappen som fører opp til øvre underetasje, blir huset, uten at det trengs å gjøres ytterligere byggmessige tiltak, to omtrent like store leiligheter. Det at huset rommer 4 bad indikerer at dette er en bolig som er ment benyttet av mer enn en familie. Vindheim vil nok en gang påpeke at tiltakshaver er profesjonelt engasjert i boligutleie.

2 Videreføring av tiltaket

Tiltaket videreføres ikke, slik det blir hevdet av søker, i 2 etasjer og strider således med reguleringsplan 168 § 2. Huset får i tillegg til de to etasjene det i dag består av et tilbygg som rager en ½ etasje høyere (øvre 1.etasje). I tillegg til dagens eksisterende etasjer kommer også øvre underetasje og kjelleretasje.

3 Sjenanse

Tiltaket fører til mer sjenanse enn man kan forvente i en tomannsbolig. Dette har blitt utførlig beskrevet i tidligere innsendte merknad. Spesielt negativt er innsyn fra veranda på tilbygg til Vindheims veranda, stue og soverom. Omprosjekteringen har i følge Vindheim ikke tatt nok hensyn til dette.

4 Tilpassning til naboskapet

Tilbygget er ikke tilpasset naboskapet og strider dermed mot § 3.7 i kommuneplanbestemmelsene.

5 Begjæring om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

Vindheim krever utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket inntil klagen er avgjort. Saken er av stor velferdsmessig betydning for Vindheim, som er over 80 år. En gjennomføring av tiltaket nå kan medføre at det blir igangsatt unødvendig byggeaktivitet, som gjennom klagebehandlingen viser seg å være urettmessig. Av hensyn til Vindheim bør det unngås.

For øvrig vises det til undertegnedes brev av 28.09.11 til ansvarlig søker (Boxs Arkitektstudio AS), samt Vindheims egne skriv i saken.

Med vennlig hilsen
ProJure Advokatfirma DA



Kurt A. Elvevoll
Advokat MNA

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpenr.	Saksbeh.
31.10.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

SAKSFREMLEGG

Godkjent av:

Arkiv: GBNR 78/159

Saksbehandler: Frode Torvik

Arkivsaksnr.: 11/3572

78/159 Klage - Tilbygg bolig og garasje Gjellum Terrasse 7A. Tiltakshaver: Borghild Lutro

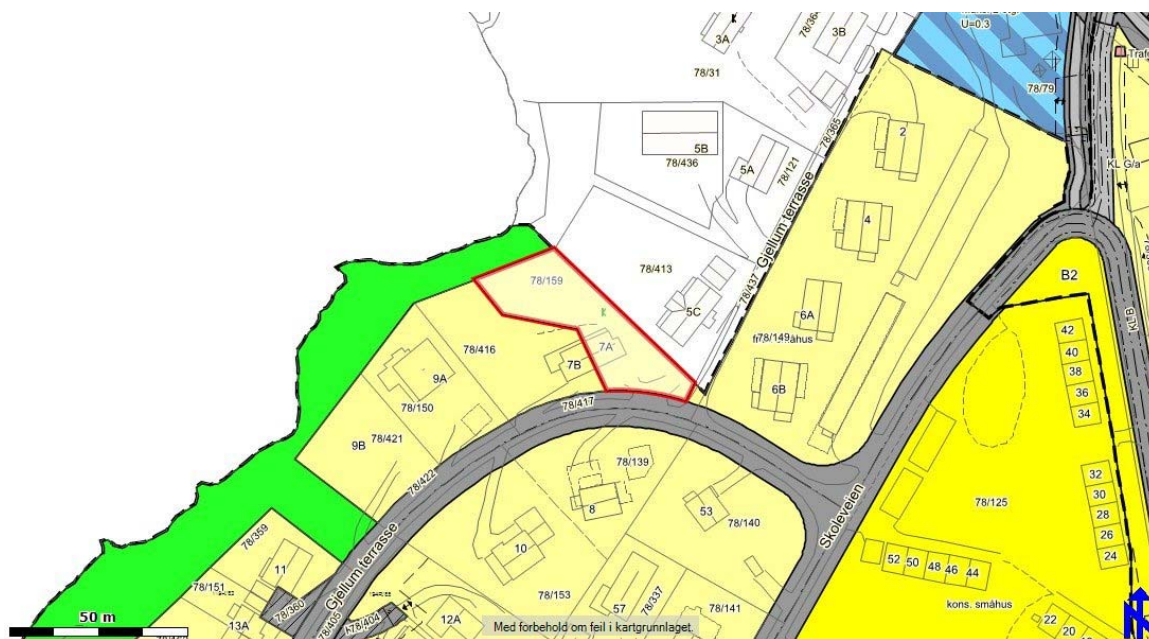
::: Sett inn innstillingen under denne linja – denne linjen skal ikke fjernes ↓

Plan- og bygningsavdelingen anbefaler bygningsrådet å fatte slikt
v e d t a k:

Bygningsrådet opprettholder plan- og bygningsavdelingens vedtak av 30. september 2011, (sak 11/1051). Bygningsrådet kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

::: Sett inn innstillingen over denne linja – denne linjen skal ikke fjernes ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja – denne linjen skal ikke fjernes ↓



1. Sammendrag

Saken gjelder klage over vedtak om tillatelse til oppføring av tilbygg til tomannsbolig.

Vedtaket er påklaget av nabo i tomannsboligen. Det anføres i klagen i det vesentlige at det ved tiltaket legges opp til en sekundær bruksenhet, at tiltaket vil bli i strid med høydebegrensningene i reguleringsplanen, samt at tiltaket vil medføre sjenerende utsikt og ikke være tilpasset naboskapet.

Etter plan- og bygningsavdelingens oppfatning er tiltaket i samsvar med reguleringsplanen for området, og innebærer ikke betydelig ulempe for nabo.

Plan- og bygningsavdelingen anbefaler at vedtaket opprettholdes da det etter vårt syn ikke er anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

2. Bakgrunn for saken. Saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om tilbygg til tomannsbolig med 63,7 m² BYA, samt ny garasje med 36m² BYA. Det søkes også om utvendige trapper på terreng mot øst. Utnyttingsgrad for eiendommen er med omsøkte tiltak angitt til %BYA=17,74%

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 168 for del av Gjellum, vedtatt 26.oktober 1950. I kommuneplanen av 12. juni 2007 er eiendommen avsatt til fortettingsområde.

3. Tidligere behandling.

Plan- og bygningsavdelingen traff 30. september 2011 følgende vedtak i sak 11/1051:

Søknaden godkjennes med tegninger, kart og beskrivelser, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1. Det gis fritak for nabovarsling av dispensasjonssøknaden for andre naboer enn Alf og Petra Vindheim iht. plan og bygningsloven § 21-3.

Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknad om ansvarsrett som angitt under avsnittet: Ansvar og kontroll.

Det gis dispensasjon fra avstandskravet i plan-og bygningsloven § 29-4, jf § 19-2 (dispensasjonssvedtaket.) Dispensasjonen gjelder ettergodkjenning og bruksendring av eksisterende kjeller inntil nabogrense mot vest.

Det er ikke søkt om sekundær bruksenhet og tillatelse til dette er heller ikke gitt. En slik bruksendring vil være søknadspliktig etter plan-og bygningsloven § 20-1.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av plan- og bygningsavdelingen

a. Ansvarsrettssøknad for alle aktuelle ansvarsområder

2. Før igangsettingstillatelse gis, må opparbeidelses- og godkjenningskravene til offentlige VVA-anlegg i plan- og bygningsloven § 18-1 være innfridd.

3. Avkjørsel må opparbeides i henhold til Asker kommunes veinormaler før brukstillatelse gis, jf vegloven § 40.

4. I uttalelse fra kommunalteknisk avdeling er det angitt at følgende vilkår skal være innfridd før igangsettingstillatelse gis:

a. Situasjonsskart med inntegnet vann- og avløpsledninger.

b. Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jf SAK § 15-10.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettsings-tillatelse gis etter at fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd er innsendt og undergitt nødvendigkontroll. Det vises for øvrig til

byggesaksforskriften § 5-4 om opplysninger som skal gis ved søknad, samt vilkårene i rammetillatelsen

4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av nabo Alf Vindheim ved brev av 26. oktober 2011. Vindheim er eier av eiendommen gbnr. 78/416, Gjellum terrasse 7B, og er nabo i tomannsboligen. Vindheim er representert ved advokat Knut Elvevoll.

Det anføres i klagen fra advokat Knut Elvevoll at:

- Det legges opp til en sekundær bruksenhet ved at kjelleretasjen og vindfanget kan benyttes som egen bruksenhet, med egen inngang, uten at det er nødvendig med bygningsmessige endringer utover den tillatelsen kommunen har gitt.
- Bygningen vil bli høyere enn to etasjer, og er dermed i strid med reguleringsplanen. Huset får i tillegg til de to etasjene det i dag består av et tilbygg som vil rase en halv etasje høyere. I tillegg til eksisterende to etasjer kommer også øvre underetasje og kjelleretasje.
- Tilbygget vil føre til mer sjenanse enn hva som kan forventes i en tomanns bolig. Spesielt negativt er innsyn fra veranda på tilbygg til Vindheims veranda og soverom.
- Tilbygget er ikke tilpasset naboskapet, og strider derfor mot § 3.7 i kommuneplanbestemmelsene.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

Vedr. anmodning om utsatt iverksettelse.

Det ble i klagen også anmodet om at vedtaket om rammetillatelse ble gitt utsatt iverksettelse inntil klagen var avgjort. Ved plan- og bygningsavdelingens avgjørelse av 22. november 2011 ble vedtaket ikke gitt utsatt iverksettelse. Det er for øvrig ikke søkt om igangsettingstillatelse for tiltaket.

5. Tilsvar til klagen

Ansvarlig søker, BOXs arkitektstudio, har i brev av 2. november 2011 gitt tilsvar til klagen. Det anføres i tilsvaret at:

- Klagen er fremsatt etter at klagefristen er utløpt. Klagen må derfor avvises.
- Det er ikke søkt om å etablere sekundærleilighet.
- Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen vedr. antall etasjer.
- Tiltaket er tilstrekkelig tilpasset naboskapet, jf. kommuneplanbestemmelsen § 3.7.
- Klagen medfører ikke nye momenter vedr. sjenanse for nabo.

Det vises for øvrig til tilsvaret, som følger som vedlegg.

6. Plan- og bygningsavdelingens vurderinger

Klage er mottatt 28. oktober 2011 og må anses innkommet rettidig, jf forvaltningsloven § 29 jf plan- og bygningsloven § 1-9.

Vedr. klagefristen

Tiltakshaver, ved ansvarlig søker, har i tilsvaret til klagen anmodet om at klagen avvises pga. oversittelse av klagefristen. Klager, ved advokat Elvevoll har i e-post til plan- og bygningsavdelingen av 20. desember 2011 vist til at kommunens vedtak ble mottatt 7. oktober 2011, slik at klagefristen på tre uker fra klagen er mottatt ikke kan anses oversittet.

Plan- og bygningsavdelingen finner ikke grunn til å tvile på at vedtaket ble mottatt av klager 7. oktober 2011. Det er da tilstrekkelig at klagen er postlagt innen tre uker fra vedtaket er mottatt, jf. forvaltningsloven § 30. Klagen ble mottatt av kommunen 28. oktober 2011. Klagefristen kan da ikke anses oversittet.

Vedr. anførsel nr. 1. Sekundær bruksenhet.

Det er i klagen anført at det ved tiltaket legges opp til å etablere en sekundærleilighet i underetasjen. Etablering av sekundærleilighet er en søknadspliktig bruksendring, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav g, hvor det fremgår at oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i bolig er søknadspliktig.

Etablering av sekundærbolig er ikke omsøkt. Plan- og bygningsavdelingen legger derfor til grunn at tiltaket ikke omfatter etablering av sekundærbolig. Dersom det senere skulle bli aktuelt med etablering av sekundærbolig forutsetter plan- og bygningsavdelingen at dette omsøkes. Det fremgår imidlertid at kjeller ikke er prosjektert som egen branncelle, jf. TEK kap 11. Dette innebærer at eventuell etablering av sekundærbolig vil være i strid med TEK.

Vedr. anførsel nr. 2. Tiltakets høyde.

Det er i klagen anført at tiltaket vil bli høyere enn to etasjer, og dermed være i strid med reguleringsplanen. Det vises i klagen til at huset i tillegg til de to etasjene det i dag består av, får et tilbygg som vil rage en halv etasje høyere. Det anføres videre at i tillegg til eksisterende to etasjer kommer også øvre underetasje og kjelleretasje.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsen § 2 at:

”På de tomter hvor det er planlagt enkeltbebyggelse, kan oppføres våningshus på inntil 2 etasjer.”

Reguleringsplan for del av Gjellum er vedtatt 26. oktober 1950. Hvordan begrensningen til to etasjer skal forstås må baseres på en tolkning av reguleringsplanen, og de regler som gjaldt da planen ble vedtatt.

I lov om bygningsvesenet av 1924 § 26 andre ledd bokstav h er det fastsatt:

”Det bestemmes i vedtekten hvorvidt kjeller og loft skal medregnes i etasjenes antall for så vidt de for nogen del benyttes som beboelsesrum (jfr. § 104) eller arbeidsrum (jfr. § 105).”

Reguleringsbestemmelsene har ikke fastsatt om kjeller skal medregnes i antall etasjer

For reguleringsplaner vedtatt i perioden 1949 til 1969 gjelder byggeforskrift av 15. desember 1949. Denne byggeforskriften inneholder ingen måleregler. Praksis da planen ble vedtatt synes å ha vært at kun plan med fri takhøyde 1,5 meter eller mer, målt i forhold til gjennomsnittelig planert terreng, ble ansett som måleverdige.

Det fremgår av snittegning vedlagt søknaden, tegning nr. A20-02, at det omsøkte tilbygget med underetasje og kjeller etasje, nesten i sin helhet ligger under nivået for gjennomsnittelig planert terreng. Plan- og bygningsavdelingen legger derfor til grunn at etasjene ikke kan anses måleverdige.

Det omsøkte tiltaket kan derfor ikke anses i strid med etasjebegrensningen i reguleringsplanen.

Vedr. anførsel nr. 3. Sjenanse

Det anføres i klagen at tiltaket vil medføre sjenanse utover det som kan forventes i en tomanns bolig. Spesielt negativt er innsyn fra veranda på tilbygg til Vindheims veranda og soverom.

Plan- og bygningslovens § 29-4 nr. 1 fastsetter at "bygningers plassering, herunder høydeplassing, og bygningers høyde" skal godkjennes av kommunen. Formålet med bestemmelsen er bl.a. brannvern hensyn og behov for å sikre avstand, lys og luft mellom bygninger samt terreng- og omgivelsestilpasning av bygningskropper.

Ifølge Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 forutsettes bestemmelsen praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner siktes særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø.

Der et byggetiltak søkes oppført i samsvar med gjeldende størrelsesbegrensninger og med lovlig avstand til nabogrenser, skal det etter sikker praksis relativt mye til før bygningsmyndighetene kan kreve en annen plassering eller reduksjon av bygningsvolumer, med hjemmel i den ovenfor nevnte bestemmelse, jf. også uttrykkene "avgjørende grunner" og "betydelig ulempe" i rundskriv H-18/90.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til fortetningsområde. Omsøkte tilbygg vil medføre innsyn fra utvidet veranda på tilbygg til klagers veranda og soverom. Plan- og bygningsavdelingen har vurdert de ulemper omsøkte tiltak kan medføre for klager, men har kommet til at disse ikke kan anses å utgjøre en slik betydelig ulempe at det gir kommunen hjemmel til å avslå tiltaket slik det er omsøkt. Det er ved vurderingen lagt vekt på at forhold som utsikt og solforhold ikke vil bli berørt. Det er videre lagt vekt på at eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til fortetningsområde. Noe økt innsyn pga. av nye byggetiltak må anses påregnelig i disse områdene.

Vedr. anførsel nr. 4. Tilpasning til naboskapet.

Det fremgår av kommuneplanbestemmelsen pkt. 3.7 at fortetting med nye boliger skal være tilpasset naboskapet. Aktuelle tiltak gjelder ikke fortetting med ny bolig, men er kun et tilbygg. Det fremgår imidlertid av søknaden at materialvalg og bygningsform er en videreføring av eksisterende materialbruk og formuttrykk. Plan- og bygningsavdelingen kan for øvrig ikke se at omsøkte tiltak avviker fra naboskapet i en slik grad at det ikke kan anses tilpasset naboskapet, slik kommuneplanen pkt. 3.7 forutsetter.

Tiltaket må ellers anses å oppfylle de krav til visuelle kvaliteter som fremgår av pbl. § 29-2.

7. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående, anbefaler vi bygningsrådet om å opprettholde vedtak av 30. september 2011. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling. Det foreligger ingen momenter i saken som tilsier et annet utfall.

oppretholde vedtak av 30. september 2011. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling. Det foreligger ingen momenter i saken som tilsier et annet utfall.

Dato: 17.1.2012



Elisabeth Kynbråten
Leder av plan- og bygningsavdelingen



Frøde Torvik
Juridisk rådgiver

Vedlegg:

1. Tilsvar til klage fra ansvarlig søker, BOXs arkitektstudio, datert 2.11.2011
2. Klage fra nabo, datert 26.10.2011
3. Vedtak om rammetillatelse, datert 30.9.2011
4. Merknad til nabovarsel fra Vindheim, datert 21.6.2011
5. Følg brev til søknad om rammetillatelse, datert 24.6.2011
6. Søknad om rammetillatelse, datert 24.6.2011
7. Plan og snittegning, datert 7.6.2011
8. Utomhusplan, datert 7.6.2011
9. Illustrasjonstegning, datert 7.6.2011
10. Tegning ny fasade, datert 7.6.2011
11. Situasjonsskart

Utrykte vedlegg:

1. E-post fra ansvarlig søker, datert 22.12.2011
2. E-post fra advokat Elvevoll, datert 20.12.2011
3. E-post til ansvarlig søker, datert 20.12.2011
4. Avgjørelse vedr. utsatt iverksetting, datert 22.11.2011
5. Naboprotest, datert 28.9.2011
6. Søknad om dispensasjon fra krav om avstand til nabogrense, datert 27.9.2011
7. Brev fra ansvarlig søker, datert 31.8.2011
8. Reguleringsbestemmelser

... Sett inn saksutredningen over denne linja – denne linjen skal ikke fjernes↑

ASKER KOMMUNE

Vedlegg 13, utdrag fra saksprotokoll 11/3572

L.nr.: 192575/12
S.nr.: 11/3572
Arkivnr.: /L42/&47
Dato: 02.02.2012
Saksbeh.: Frode Torvik

Utvalg	Bygningsrådet	Utvalgssak	13/12
Møtedato	01.02.2012		

**Saksprotokoll: 78/159 Klage Tilbygg bolig og garasje
Gjellum Terrasse 7A Tiltakshaver: Borghild Lutro**

Behandling:

Bygningsrådet befarte eiendommen 30.01.2012. Tilstede på befaringen var representantene Annexstad, Bjørnsen, Bønnehoff, Onarheim, Jensen fra Høyre, Utne, AP og Aanderaa fra V. Representanter fra administrasjon deltok også på befaringen.

Votering:

Administrasjonens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bygningsrådet fattet enstemmig slikt

v e d t a k:

Bygningsrådet opprettholder plan- og bygningsavdelingens vedtak av 30. september 2011, (sak 11/1051). Bygningsrådet kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

Asker kommune
Postboks 353
1372 Asker

Deres ref.: S11/3572	Deres dato: 03.02.2012	Vår ref.: 2012/3060-4 FM-J	Saksbehandler: Odd Meldal	Dato: 31.05.2012
-------------------------	---------------------------	-------------------------------	------------------------------	---------------------

**Vedtak i klagesak om tilbygg i Asker kommune - Gjellum terrasse 7 A -
Gnr 78 bnr 159**

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse den 03.02.12.

Saken gjelder klage over vedtak om tillatelse til oppføring av tilbygg til tomannsbolig.

Sakens bakgrunn

Det er søkt om tilbygg til tomannsbolig med 63,7 m² BYA, samt ny garasje med 36 m² BYA. Det søkes også om utvendige trapper på terreng mot øst. Utnyttingsgrad for eiendommen er med omsøkte tiltak angitt til %BYA=17,74%. Boxs arkitektstudio AS er ansvarlig søker og Borghild Lutro tiltakshaver.

Asker kommune godkjente søknaden den 30.09.11. Det gis dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, jf. § 19-2 (dispensasjonssvedtaket.) Dispensasjonen gjelder ettergodkjenning og bruksendring av eksisterende kjeller inntil nabogrense mot vest.

Det er innkommet klage på vedtaket fra advokat Kurt A. Ellevoll, på vegne av naboene Vindheim, som bor i den andre halvdel av tomannsboligen, i Gjellum terrasse 7 B (gnr. 78 bnr. 416), i brev datert 26.10.11. Det anmodes om at klagen gis utsatt iverksetting i henhold til forvaltningsloven § 42.

Ansvarlig søker, Boxs arkitektstudio, har i brev av 02.11.11 gitt tilsvaret til klagen.

Kommunen avsto begjæringen i brev 22.11.11.

Klagen ble behandlet av bygningsrådet i møte 01.02.12, sak 13/12, med følgende vedtak:

”Bygningsrådet opprettholder plan- og bygningsavdelingens vedtak av 30. september 2011, (sak 11/1051). Bygningsrådet kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.”

Bygningsrådet befarte eiendommen 30.01.12. Tilstede på befaringen var representantene Annexstad, Bjørnsen, Bønnhoff, Jensen fra Høyre, Ellingsen, FrP, Utne, AP og Aanderaa fra V. Representanter fra administrasjon deltok også på befaringen.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.09 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 168 for del av Gjellum, vedtatt 26.10.1950. I kommuneplanen av 12.06.07 er eiendommen avsatt til fortettingsområde.

Kommunen har oppsummert klagers anførsler slik:

- Det legges opp til en sekundær bruksenhet ved at kjelleretasjen og vindfanget kan benyttes som egen bruksenhet, med egen inngang, uten at det er nødvendig med bygningsmessige endringer utover den tillatelsen kommunen har gitt.
- Bygningen vil bli høyere enn to etasjer, og er dermed i strid med reguleringsplanen. Huset får i tillegg til de to etasjene det i dag består av et tilbygg som vil rage en halv etasje høyere. I tillegg til eksisterende to etasjer kommer også øvre underetasje og kjelleretasje.
- Tilbygget vil føre til mer sjenanse enn hva som kan forventes i en tomanns bolig. Spesielt negativt er innsyn fra veranda på tilbygg til Vindheims veranda og soverom.
- Tilbygget er ikke tilpasset naboskapet, og strider derfor mot § 3.7 i kommuneplanbestemmelsene.

Det vises for øvrig til klagen.

Klage er mottatt av kommunen 28.10.11 og Fylkesmannen anser i likhet med kommunen at den er innkommet rettidig. Tiltakshavers anmodning om avvisning av klagen tas ikke til følge.

Fylkesmannen har etter en gjennomgang av saken, herunder de fremsatte anførsler kommet til samme resultat som kommunen. Fylkesmannen slutter seg til kommunens oppfatning at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen for området, og ikke kan anses å innebære betydelig ulempe for nabo. Fylkesmannen legger som kommunen til grunn at tiltaket ikke omfatter etablering av sekundærbolig, og viser til begrunnelsen som kommunen har gitt i sin klagebehandling. Fylkesmannen ser heller ikke at tiltaket er i strid med etasjebegrensningen i reguleringsplanen. Fylkesmannen viser på dette punkt til kommunens redegjørelse for hvordan reguleringsbestemmelsen må forstås og begrunnelsen som vi tiltrer.

Fylkesmannen har ingen øvrige merknader til kommunens vedtak og begrunnelse. Klagers anførsler tas ikke til følge.

Slutning

Kommunens vedtak den 30.09.11 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Eldbjørg Sande
avdelingsdirektør

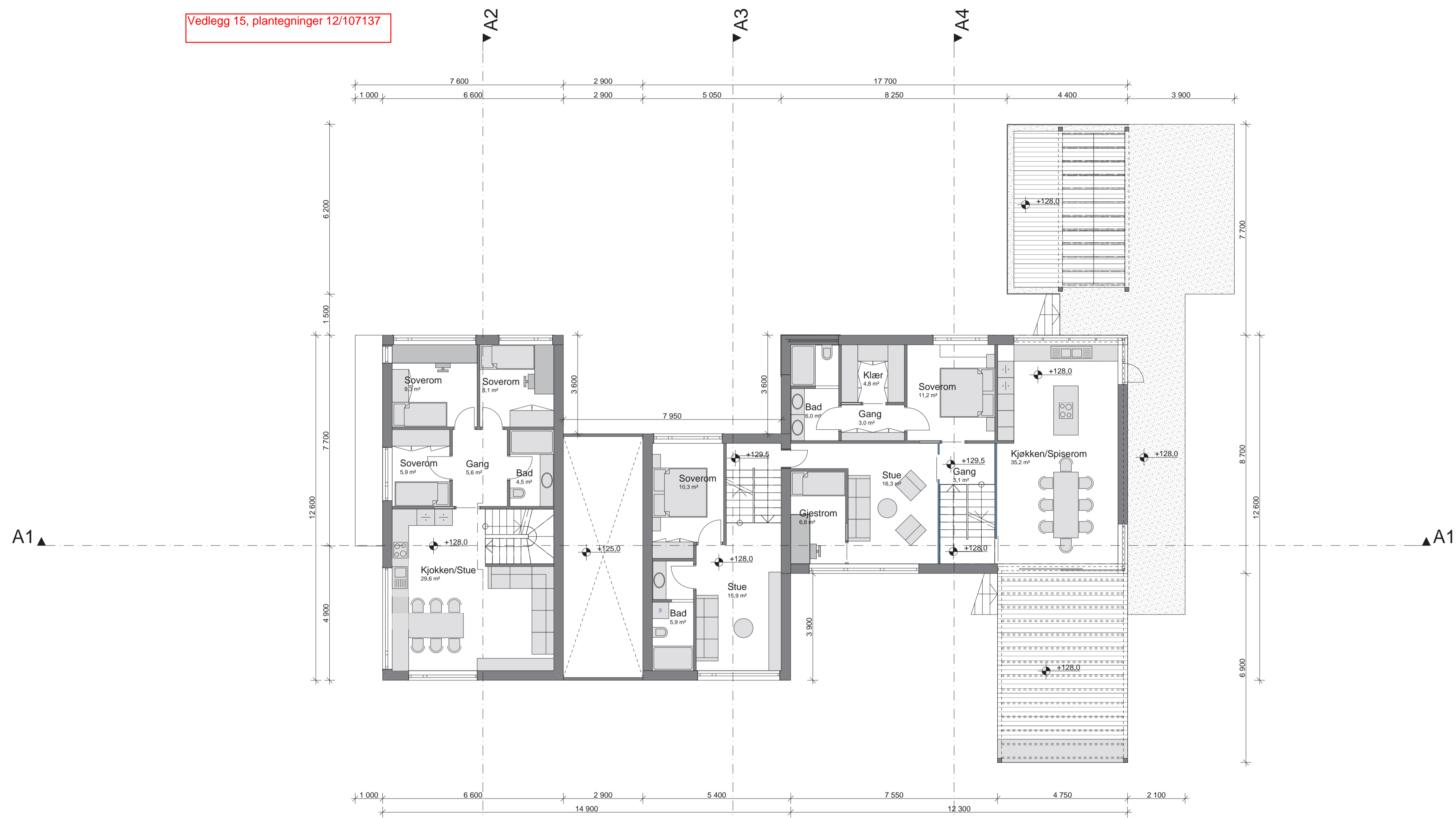
Odd Meldal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

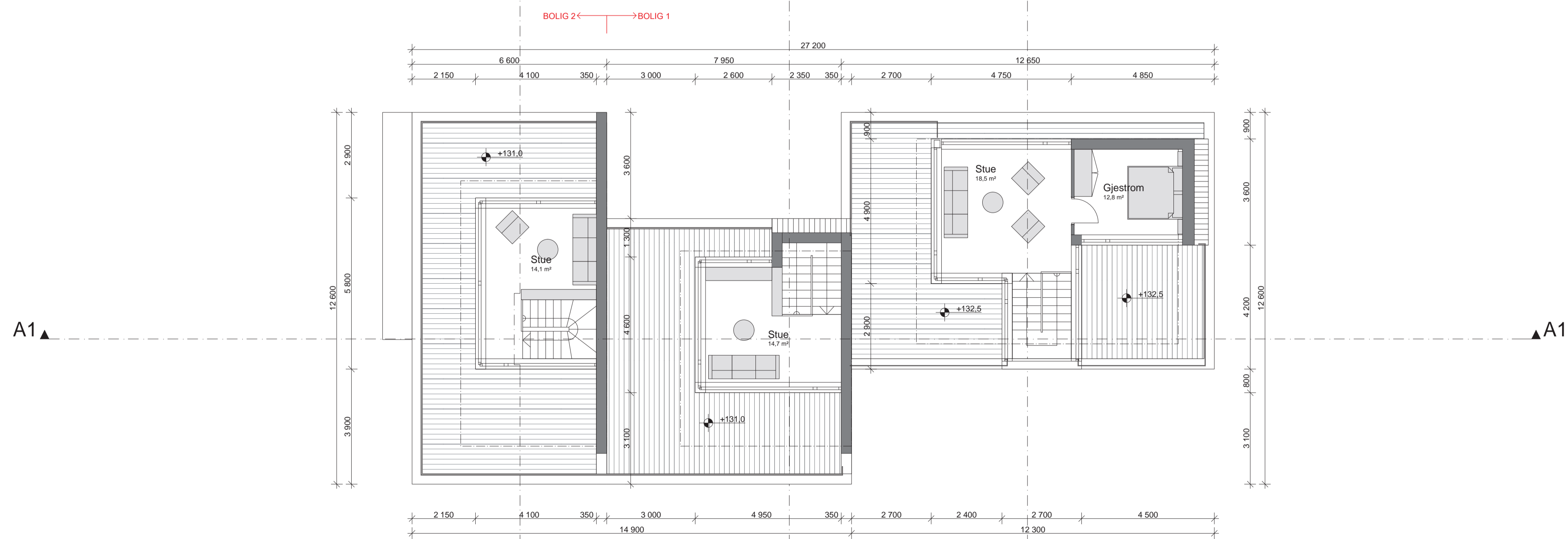
Kopi til:

Alf og Petra Vindheim	Gjellum terrasse 7 B	1389	HEGGEDAL
Borghild Lutro	Gjellum terrasse 7 A	1389	HEGGEDAL
Boxs arkitektstudio As	Alfheim 24	1384	ASKER
ProJure Advokatfirma DA	pb 127	4001	STAVANGER

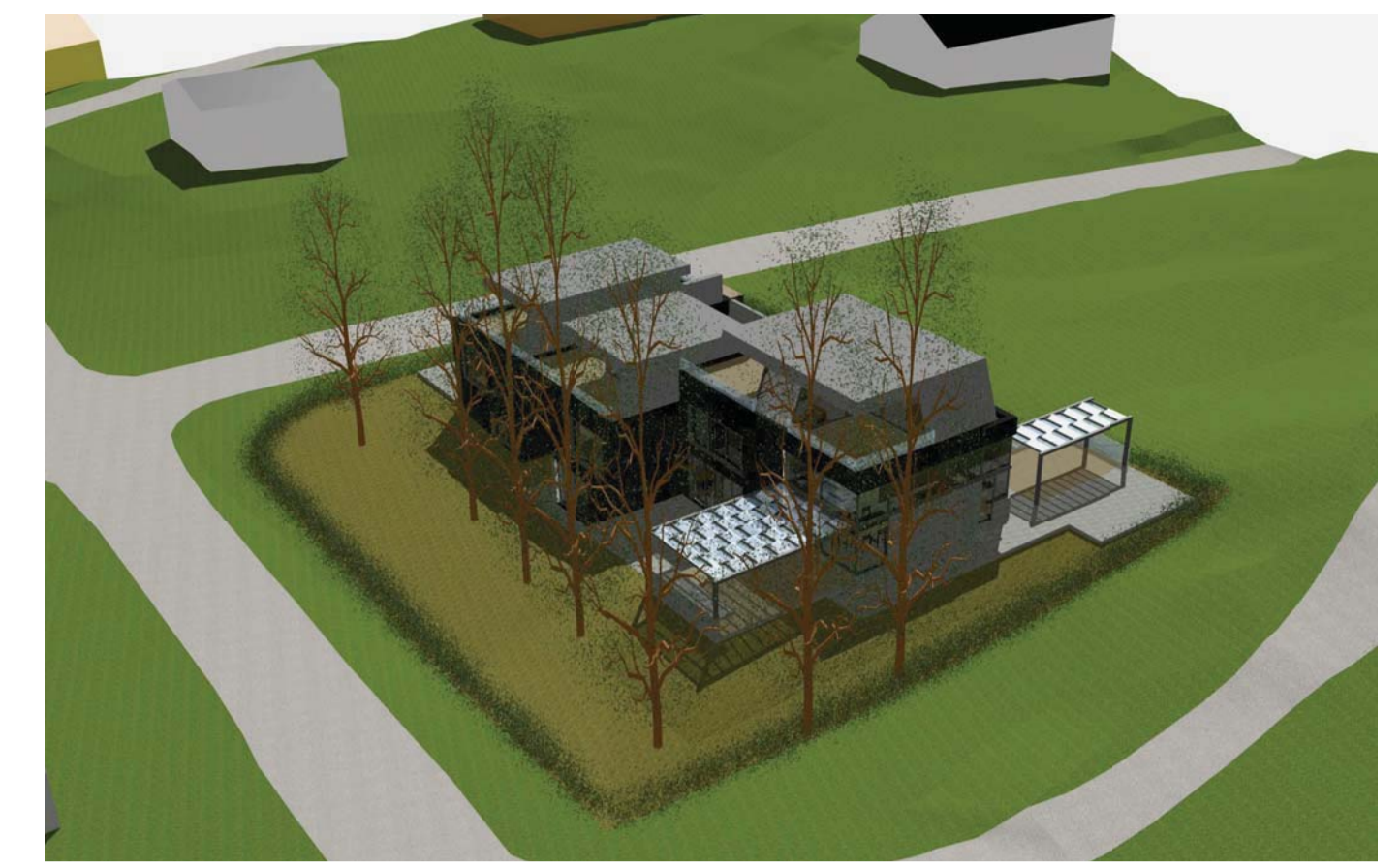
Vedlegg 15, plantegninger 12/107137



1. Etasje



2. Loft



Flyperspektiv fra sør



Flyperspektiv fra øst



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-	-	-	-	-
Fase: Rammesøknad tomannsbolig				
		Alfheim 24 N-1384 Asker Tlf. 66 78 60 60 Fax. 66 78 60 61 E-post: post@boxes.no		
Prosjekt: 12013 Jacob Neumanns vei 50 1384 Asker Gnr/bnr: 22/118		Sign.: GB	Kontroll: -	
Tiltakshaver: Odd Arne og Anne Cathrin Haueng		Filnavn: 12013 Jacob Neumanns vei 50, RAMMESØKNAD_06_08_ 2012.pln		
Tegningsnr.: A20-02		Type tegning: Planer (1.etasje-Loft)		Dato: 25.06.2012
Rev.: -		Målestokk: A1 - 1:100,		

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

SAKSFREMLEGG

Godkjent av:

Arkiv: GBNR 22/118

Saksbehandler: Vildana Suljic

Arkivsaksnr.: 12/107137

22/118 Avslag på søknad om nybygg tomannsbolig Jacob Neumanns vei 50 Tiltakshaver: Odd Arne og Anne Cathrin Haueng

::: Sett inn innstillingen under denne linja – denne linjen skal ikke fjernes ↓

Plan- og bygningsavdelingen anbefaler bygningsrådet å fatte slikt

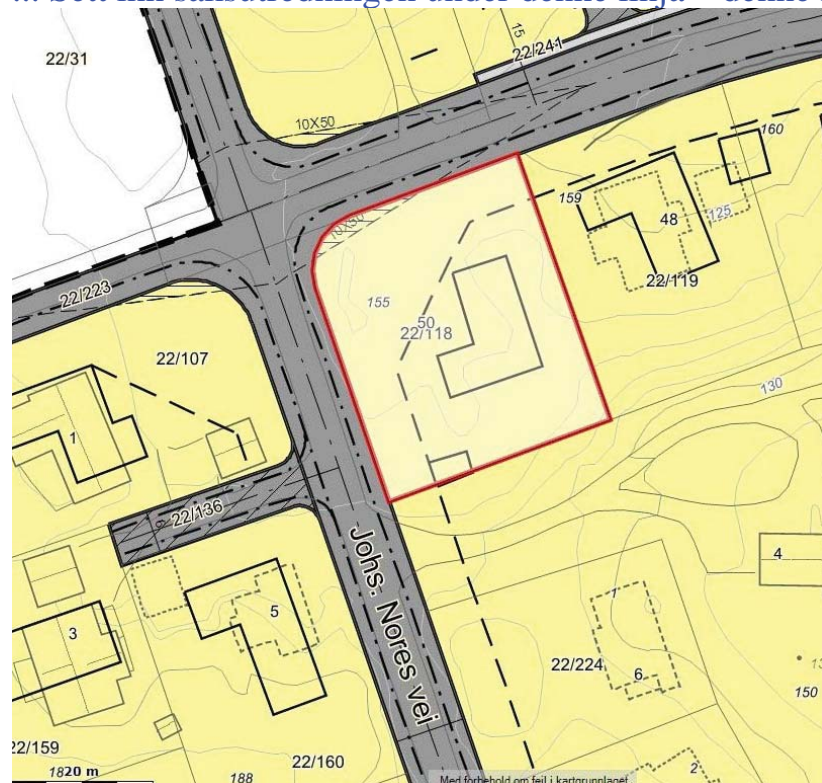
v e d t a k:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 3.7 ang. antall boenheter, jf. Plan- og bygningsloven § 19.2.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1 for overskridelse av regulert byggegrense jf. Plan- og bygningsloven § 19.2.

::: Sett inn innstillingen over denne linja – denne linjen skal ikke fjernes ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja – denne linjen skal ikke fjernes ↓



(Utsnitt av gjeldende reguleringsplan)

1. Sammendrag

Det søkes om oppføring av tomannsbolig i 2 etasjer (4 plan). Det er i tillegg vist generasjonsbolig tilknyttet den ene av boenhetene. Generasjonsboligen har dørforbindelse til den leiligheten den tilhører. Generasjonsboligen betraktes ikke som en selvstendig boenhet, men som en del av den ene hovedboligen.

Ut i fra plantegningene, tolker vi det slikt at Del 1 er den store delen av boligen og Del 2 er den mindre delen av boligen og ikke omvendt slik det beskrives av ansvarlig søker.

Det er vist garasje for den ene boligen (del 2) i underetasje. Den andre boligen (del 1) får frittstående garasje plassert syd-øst på tomten. Det er ikke vist ekstra garasje for generasjonsboligen. Slik vi ser det, vil det heller ikke være krav om garasje for denne delen, som er å betrakte som en del av hovedleiligheten.

Samlet bruksareal for Del 1 og Del 2 er 589,2 m². Ansvarlig søker opplyser at bebyggelsen består av boliger i 4 plan hvorav 3 er delvis over terreng. Netto tomt er på 1261 m². Videre opplyses det at BYA er beregnet til å være 250 m² hvorav 240 m² for bolig og 10m² for garasje. Dette utgjør en utnyttelse på 19,83m².

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplans bestemmelser punkt 3.7 ang. antall boenheter (fra enebolig til tomannsbolig), og dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 1 ang. regulert byggegrense jf. Plan- og bygningsloven § 12-4.

2. Bakgrunn for saken. Saksopplysninger

2.1 Kort oppsummering

TILLATT i flg. kommuneplan og reguleringsplan	SØKES OM
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense	Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 1
Enebolig med sekundærbolig	Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 3.7 for tomannsbolig og generasjonsbolig
1.etasje evt. med underetasje	Bebyggelse har «4 plan hvorav 3 delvis over bakken» (ansvarlig søkers definisjon) og at terrenget tillater det.
Gesimshøyde for 1 etasjes hus 4,0 m, for hus med underetasje 6,5m.	Ansvarlig søker mener at tiltaket er innenfor bestemmelsene og gesimshøyde ikke skal måles til topplanet. Ikke søkt om dispensasjon

2.2 Naboprotester og svar fra ansvarlig søker

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknader fra Solfrid og Ordin Møller, Jac. Neumannsv 45, Synnøve og Lars Edward Rygg Kjellesvik, Johs Noresv 4 og fra Fam. Knoph og Helgesen, Johs Noresv 1 og 5. Merknadene går i hovedsak på følgende:

1. dispensasjoner for gesimshøyder
2. innkjørsel burde være fra Johs Noresvei

3. byggegrenser
4. antall boenheter
5. trafikkikkerhet
6. tilpasning i terrenget og vurdering at terrenget er flatt
7. beregning av arealer for blant annet pergola og utnyttelse
8. bevaring av trær på eiendommen
9. utforming med hensyn til blant annet flattak og presedens, og at tiltaket fremstår som lavblokk.

Søkerens kommentarer til nabovarsel

Ansvarlig søker svarer følgende:

1. Tiltakets gesimshøyder måles fra ferdig terreng, og begrensningen i planbestemmelser er gjort avhengig av antall etasjer og at tiltakets utforming og utvikling med halvplanløsning er tilpasset eksisterende forhold på tomten
2. Det fremgår ikke av reguleringskart at adkomst skal være fra Johs Noresvei
3. De mener at kommunens praksis i planområdet er at garasjebygg kan plasseres uavhengig av byggegrense og at det er gitt tilsvarende dispensasjon på en annen eiendom i samme plan. Videre skriver ansvarlig søker at byggegrenser som i en viss grad hemmer fortetting bør kunne revurderes
4. Tiltaket har 2 boenheter og ikke 3 da en generasjonsdel ikke teller som selvstendig boenhet. Dispensasjon for tomannsbolig er ren formalitet, da eiendommen ligger i fortettingsområdet og at den ble solgt som tomannsbolig
5. Trafikkikkerhet blir ivaretatt da frisktlinjer ikke berøres av tiltaket selv om byggegrenser overskrides
6. De mener at naboen har misforstått situasjonen og at tomte er noe skrånende
7. Det vises til utnyttelse fra kommuneplan med maks tillatt 20%. I Grad av utnytting skal ikke bygningsdeler 5m over terreng regnes med BYA. Likeså medtas ikke garasje under bakken. Pergola er en åpen konstruksjon og medregnes ikke med i BYA slik fylkesmannen har stadfestet i sak 11/1897 (Vollenveien 42)
8. Tiltakshaver har gjennomført registrering av verdifulle trær
9. Det er i planområdet etablert mye forskjellig bebyggelse som hus med flattak Johs Noresvei 9c, Alexander Langesvei 7 og 5. Det er i innsendte tegninger gjort sammenstilling av bygningshøyde til omkringliggende bebyggelse

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen ligger i fortettingsområdet med gjeldende reguleringsbestemmelser for området omfattet av reguleringsplan nr. 42 for del av gnr 22, Haugbo, stadfestet 10.7.1975.

Fra kommuneplanens bestemmelser:

«I fortettingsområder som omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 01.01.1991 og som er regulert til frittliggende boliger – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring og 100- metersbeltet langs sjøen – gjelder følgende:

Boenheter: *Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, kan disse områdene bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt en sekundærleilighet på maks. 80 m² BRA. Sekundærleilighet tillates kun i eneboliger som ligger utenfor gul og rød sone, kfr. Askers støysonkart.*

Utnyttelse: Det tillates BYA maks 20 % av tomtens nettoareal. For arealer som i kommunedelplan for Nesøya, vedtatt 1/1-1995 sist revidert 1/4-1998, er markert som "tomteområde med halvåpent/lukket vegetasjonspreg, visuelt sårbart terreng eller utpreget verneverdig vegetasjon eller bebyggelse", tillates BYA maks 15 %. Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.»

Gjeldende bestemmelser fra reguleringsplan:

«§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§2

Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, jfr. Byggeforskriftenes kap. 44, § 1, nr 8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m. Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre området karakter.

§5

Garasjer kan oppføres med grunnflate ikke over 35 m². Garasjene må plasseres som vist på planen og slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter bestemmelsenes §4. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.»

I retningslinjene til kommuneplan står følgende:

«Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. sekundærleilighet, tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig skal tomten ha et nettoareal på minimum 1200 m². For å kunne tillate tomannsbolig skal det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstillt på en god og helhetlig måte.»

3. Plan- og bygningsavdelingens vurdering

Plan- og bygningsavdelingen har etter en konkret vurdering konkludert med at en eventuell innvilgelse av den aktuelle søknaden er avhengig av en reguleringsendring. Ansvarlig søker har imidlertid bedt om at søknaden realitetsbehandles.

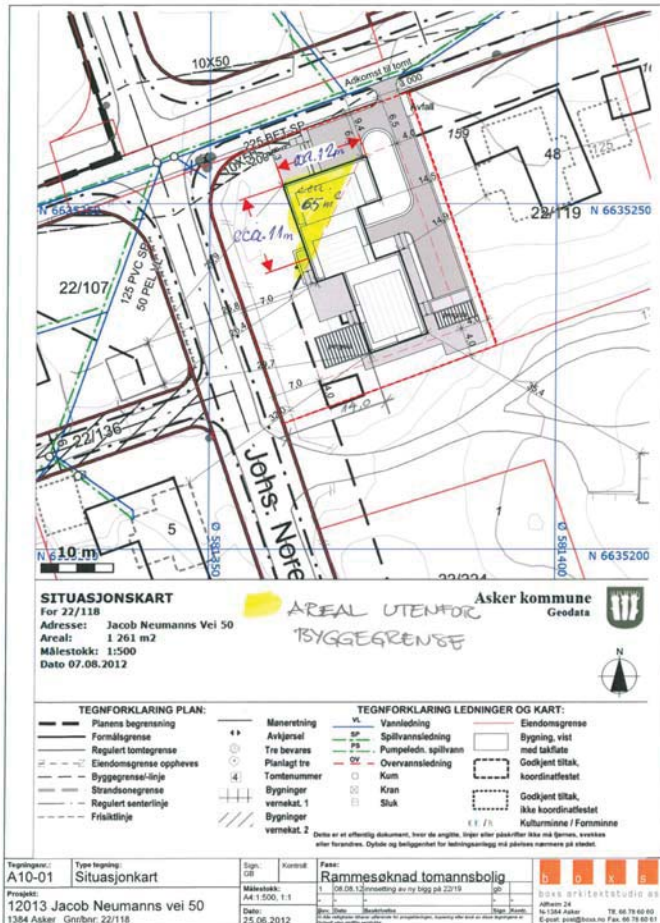
Dispensasjon fra regulert byggegrense

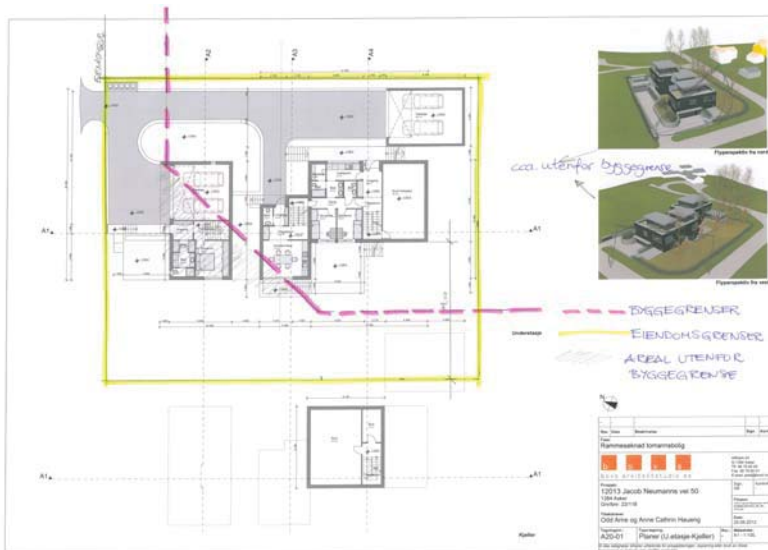
Gjeldende reguleringsbestemmelse § 1:

«Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.»

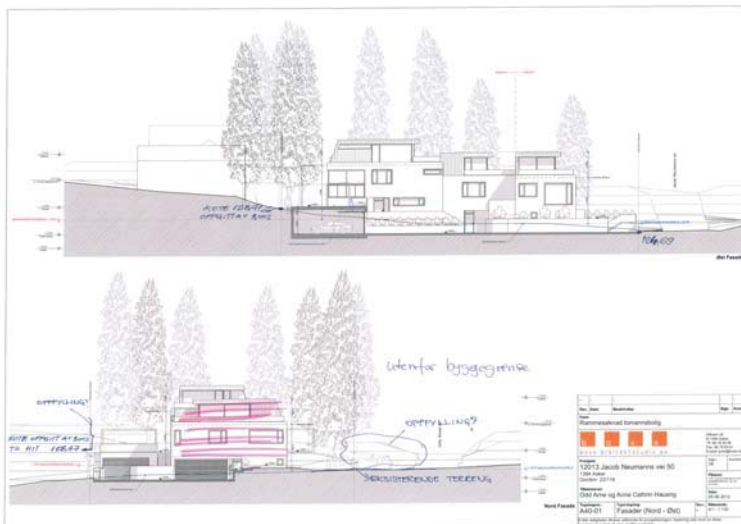
Tegningene nedenfor viser faktisk overskridelse av regulert byggegrense for omsøkte tiltak. Overskridelsen gjelder 2 plan på ca. 65 m²/plan i tillegg til topplan- se tegning A10-03. (NB! Situasjonsskart og tegninger med vist overskridelse av byggegrense er en illustrasjon utarbeidet av Plan- og bygningsavdeling.)

En evt. godkjennelse av tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra regulert byggegrense.





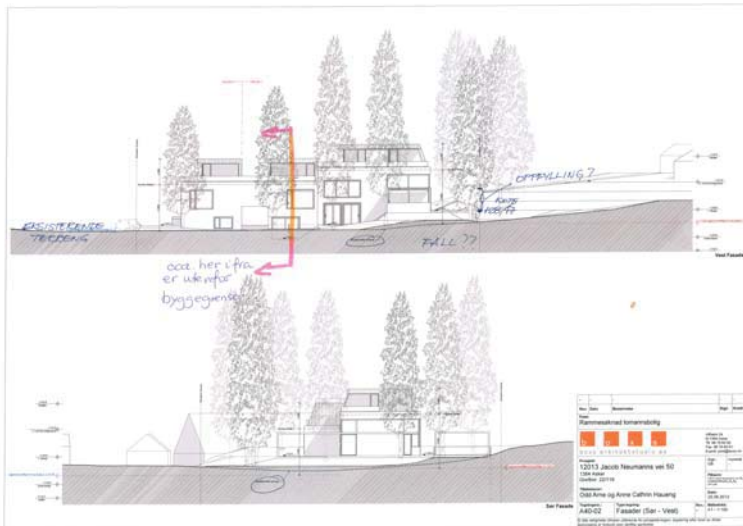
Rosa stiplet linje viser regulert byggegrense og gult er eiendomsgrense. Del av bolig med skravur som ligger utenfor regulert byggegrense.



A40-01

Fasade mot øst viser eksisterende terreng langs eiendomsgrense. kote 124, 69 og kote 128,41 er opplyst av ansvarlig søker.

Tegning nr 2 viser hvilken del av fasade er utenfor byggegrense. Eksisterende terreng viser lite fall på eiendommen. «OPPFYLING» viser terrenget bak boligen eller på naboeiendommene.



A40-02

Illustrasjonen viser fasade mot vest med lite fall på eiendommen og del av boligen som ligger utenfor regulert byggegrense.



A10-03

Her vises alle plan for del 2 som overskrider byggegrense. Samtidig vises arealene pr. etasje.

Om dispensasjon

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være

anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Søkerens begrunnelse:

«Vår løsning avviker med reguleringsbestemmelsene, og det søkes dispensasjon for dette forholdet. Byggegrensen mot krysset Jacob Neumanns vei og Johs. Nores vei er noe uklart på vedtatt og stadfestet kart. Dette førte til at eiendommen -i motsetning til nabo vis a vis i gbnr. 22/107-på digitalkart hadde en skrå byggegrense (som vanskelig gjør plassering av ny bebyggelse). Under nabovarlingsperiode har naboene kontaktet kommune, og fått endret digitalkart, slik at begge eiendommene har samme skrå byggegrense.

Det er sannsynlig at dette er korrekt (selv om linjene på vedtatt kart er uklare). Samme forholdet gjør seg i planen gjeldende på krysset Jac Neumannsvei mot Huldra Garborgvei. Det er uklart for søker hva som er reguleringsplanens intensjon med dette.

På reguleringsplanen er i tillegg til byggegrense også frisiktslinjer tegnet. Skrå byggegrense har således ingen trafikkmessig begrunnelse. Da byggegrense ikke regulerer vegetasjon (vår eiendom er tett bevokst med store trær mot begge veiene), er byggegrenseformodentlig kun ment til å styre en vis arkitektonisk monumental 'inngang til sidevei '-markering. Da planen kun har to slike steder er dette noe underlig, og 25 år senere er det ikke sikker samme tankene gjøres like sterk gjeldende. I 2012 gjelder kommuneplanen medfortettingsområde, noe som gir et signal om et ønske om å utnytte eiendommer mer enn tidligere behov tilsier.

Vår eiendom er for øvrig siste eiendom med en slik skrå byggegrense i planområde som ikke er bebygget slik at avvik fra byggegrense ikke skaper presedens. Dessuten har tomannsbolig på Jac Neumannsvei 35/Huldra Garborgsvei 52 (gbnr 22/126) også fått dispensasjon for overskridelse av byggegrense. Generelt gjelder som praksis i gjeldende plan at garasjebygninger kan plasseres på eiendom uavhengig av regulert byggegrense, og som det fremkommer i sak 121106710 (Jac Neumannsvei 44) er symbolene i gjeldende plan kun styrende for antall volumer på eiendommen, men bestemmer ikke plassering.

Med bakgrunn i likebehandling/praksis i gjeldende plan, ber vi om at det gis dispensasjon slik at skrå byggegrense utgår og byggegrensene langs veien videreføres langs veien, ikke skrått over tomte. Reguleringsplanen viser siktlinjer som sikrer oversikten ved kryss. Foreslått bebyggelse berører ikke disse siktlinjene, slik at dispensasjon for overskridelse av skrå byggegrense ikke berører trafiksikkerheten. Foreslått bebyggelse er optimalisert for eiendommen, og således er det fordel. for kommuneplanens fortettingshensyn at byggegrense overskrides (prioritering fordeler mol ulempe). Vi mener det ikke er riktig å legge til grunn en slik skrå linje når det skal prosjekteres en optimal løsning for boligformål. En dispensasjon for forholdet tilsidesetter ikke vesentlig reguleringsplanens intensjon, og vi mener det ikke medfører negative forhold for felleskapet, eller nabolaget (eiendommen er pr i dag bevokst med store trær som er foreslått beholdt langs Johs Noresvei), skaper ikke presedens i naboskapet med bakgrunn i at den situasjonen vi ønsker er identisk med situasjonen for gbnr. 22/126. Planen eller bestemmelser viser for øvrig ingen særlig begrensning/or antall boenheter til bebyggelse på eiendommen.

Fordeler ved å gi dispensasjon er etter en helhetsvurdering klart større enn ulemper.»

Hensikten med bestemmelsen:

Hensikten med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek. Hensikten med byggegrense i kryss er å sikre lesbarhet og åpenhet i krysset. Byggegrensen ivaretar sikt og andre forhold, som mulig utbedring eller utvidelse av vei, veivedlikehold, snøopplag m.m.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering

Byggegrense er iht. dagjeldende veinormalen fra 1970. Den skal sikre lesbarhet og åpenhet i krysset. Denne bør opprettholdes som vist på reguleringsplan. En evt. ny regulering i dag, ville hatt samme regulert byggegrenser mot vei og kryss ref. veiloven og gjeldende veinormal.

Frisiktlinjen skal sikre fri sikt over 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier. Terrenget, hekker/vegetasjon og gjerder må tilpasses dette kravet. I enkelte tilfeller kan mindre trafokiosker m.m. plasseres utenfor byggegrenser, men aldri i en frisiktsektor.

Som vist i plankartet, er det regulert byggegrenser for flere eiendommer i krysset og i andre kryss i samme reguleringsplan. Byggegrensen, slik den er regulert i planen, er også i tråd med gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune og Vegloven. Godkjennelser av garasjer i strid med regulert byggegrense som ansvarlig søker viser til, er vurdert konkret i hver enkelt sak. Etter vår vurdering, kan uansett ikke garasjer og omsøkte tiltak sammenliknes mht. volum, størrelse, utstrekning, m.m.

Ansvarlig søker viser til sak på 22/126, Hulda Garborgsvei 52 (12/105693) hvor det er gitt tillatelse til garasje i strid med regulert byggegrense. Tillatelse til oppføring av garasjen i denne saken er gitt i mai 2012 uten dispensasjonsvurdering, i tråd med fast og langvarig praksis i kommunen. Fylkesmannen har i vedtak av 21.9.2012 i sak 10/931 konkludert med at oppføring av garasje i strid med regulert byggegrense forutsetter dispensasjon.

Plan- og bygningsavdelingen har i tråd med dette vedtaket endret praksis for saksbehandling av slike garasjer.

Ansvarlig søker viser også til sak på gbnr 22/121, Jacob Neumanns vei 44, sak 12/106710, men pr.d.d er det ikke gitt tillatelse på denne eiendommen.

For å opprettholde *hensikten* med den regulerte byggegrensen (se over) bør det ikke tillates oppføring av bolig utenfor denne, spesielt hvis byggegrense overskrides med så stort areal, utstrekning og lengder som i denne saken.

Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 3.7 ang. antall boenheter

Eiendommen er som nevnt regulert til boliger. I kommuneplanens bestemmelser for fortetningsområder i pkt. 3.7 heter det med hensyn til boenheter at:

”Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, kan disse områdene bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt en sekundærleilighet på maks 80 m²”.

«For å kunne tillate tomannsbolig skal det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstillt på en god og helhetlig måte.»

I hht. kommuneplanens bestemmelser punkt 3.7 for fortettingsområder kan en tomt bebygges med en tomannsbolig hvis forholdene ligger godt til rette for det. I hht. retningslinjene i fortettingsområdene kan det tillates tomannsboliger på en tomt med et nettoareal på minimum 1200 m². I tillegg må krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt være tilfredsstillt på en god og helhetlig måte.

Da omsøkte tiltak avviker fra kommuneplanens bestemmelser for fortettingsområder, dvs. at det er tillatt med oppføring av frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, eventuelt med sekundærleilighet, forutsetter en evt. godkjenning av tiltaket innvilgelse av dispensasjon.

Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 3.7 for antall boenheter. Søkerens begrunnelse:

«I fortettingsområder stilles krav til at tomter kan bebygges med en hovedbruksenhet pr tomt, samt en sek.leilighet på maks 80 m². I retningslinjene til §3.7 og i bestemmelse for §3.8 er det vist at bygningsrådet kan gi dispensasjon for antall boenheter når eiendommen er egnet for dette.

Da eiendommen er større enn 1200m², vi har vist tilstrekkelig med egnete uteoppholdsarealer og biloppstilling er kommuneplanens intensjon ikke tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon. Fordeler ved å kunne gjennomføre fortetting i fortettingsområde er etter en helhetsvurdering klart større enn ulempene (som er mer intensiv bruk av eiendommen, samt trafikkbevegelser knyttet til ekstra boenhet).»

*«For ordens skyld poengteres at det **ikke** nødvendigvis er dispensasjon fra kommuneplanens §3.7 for å tillate en tomannsbolig, da eiendommen er større enn 1200m². Dette er jo etter innsendelse avklart i andre saker. Reguleringsplanen begrenser ikke antall boenheter pr parsell – regulert til ‘boliger’ og bestemmelser for ‘bygninger’. «*

Hensikten med bestemmelsen:

Hensikt med bestemmelsen om antall boenheter er å begrense bygningsvolumene på tomten, sikre ensartethet, sikre areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Plan- og bygningsavdelingens vurdering

Etter plan- og bygningsavdelingens oppfatning er omsøkte utnyttelse av eiendommen for omfattende til å kunne innvilges gjennom en dispensasjon. En eventuell slik utnyttelse av eiendommen må eventuelt først fremmes gjennom en detaljregulering, ref. også andre tilsvarende og tilsvarende saker innenfor planområdet som også har fått samme tilbakemelding.

Plan- og bygningsavdeling viser til sak 11/6369 gbnr 22/43 Johs.Nores vei 4 (naboeiendom til omsøkte tiltak). Her ble det undersøkt mulighet for oppføring av tomannsbolig, og vårt svar var som følgende:

«En utnyttelse av området med tomannsboliger må fremmes gjennom en detaljregulering. Om det ønskes å fremme en ny plan, skal det ved varsel om oppstart av planarbeid følge gode illustrasjoner som beskriver planens intensjoner....

... Det er liten kapasitet på Jansløkka skole - et nytt planinitiativ vil derfor følges av rekkefølgebestemmelser om skolekapasitet. Trafikksikkerhet/vegkapasitet i forhold til en økt utnyttelse er ikke vurdert.

Dere kommer altså ikke veien utenom en full omreguleringsprosess om dere ønsker en samlet aksept for tomannsboliger. Det er fra vår side ikke tvil om at planen må tolkes til at den åpner kun for eneboliger.

Det er heller ikke hjemmel i fortetningsbestemmelsene for å åpne for så mye fortetting utenom plan, ikke minst med tanke på eksisterende bebyggelsesstruktur, trafikkspørsmål og skolekapasitet. «

Ansvarlig søker sammenlikner gjeldende sak med sak på gbnr 22/121 (Jacob Neumannsvei 44). Plan- og bygningsavdeling har i brev til ansvarlig søker gitt uttrykk for at vi var skeptisk til å dispensere og at tiltaket burde omprosjekteres ellers ville søknaden bli avslått. Den 7.11.2012 ble saken på gbnr 22/121 trukket tilbake, og det er derfor ikke truffet vedtak.

Slik vi vurderer det er det ikke gitt noen begrunnelse fra ansvarlig søker ut over ønske om å fortette/utnytte eiendommen ut over det som er regulert. Jansløkka skoles skolekapasitet er fortsatt begrenset. Plan- og bygningsavdelingen kan heller ikke se at omsøkte tilfredsstiller kravene om å tilpasse seg omgivelsene, da det ikke er godkjent andre tomannsboliger innenfor planområdet. Søknaden forutsetter også som ovenfor nevnt at det gis en omfattende dispensasjon fra regulert byggegrense.

Plan- og bygningsavdeling har per dags dato ikke mottatt forslag om reguleringsendring. Fordelene ved dispensasjonen er at eiendommen kan fortettes i tråd med søkers ønsker.

Det er grunn til å presisere følgende:

Etter Plan- og bygningsloven § 19-2 skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. En slik dispensasjon skal heller ikke innebære at de aktuelle bestemmelser til reguleringsplanen og kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt.

Konklusjon

Kommunen finner på dette grunnlag at det ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, og at dispensasjon fra regulert byggegrense og fra kommuneplanens bestemmelser for fortetningsområder derfor ikke kan innvilges. Ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene etter en samlet vurdering og hensikten bak regulert byggegrense og kommuneplanens begrensning vedr. regulert byggegrense vil bli vesentlig satt til side.

Ulemper ved omsøkte dispensasjoner er klart større enn fordelene og det foreligger ikke en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, og dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.7 for fortetningsområder derfor ikke kan innvilges, samt reguleringsplanens byggegrense. Ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene etter en samlet vurdering.

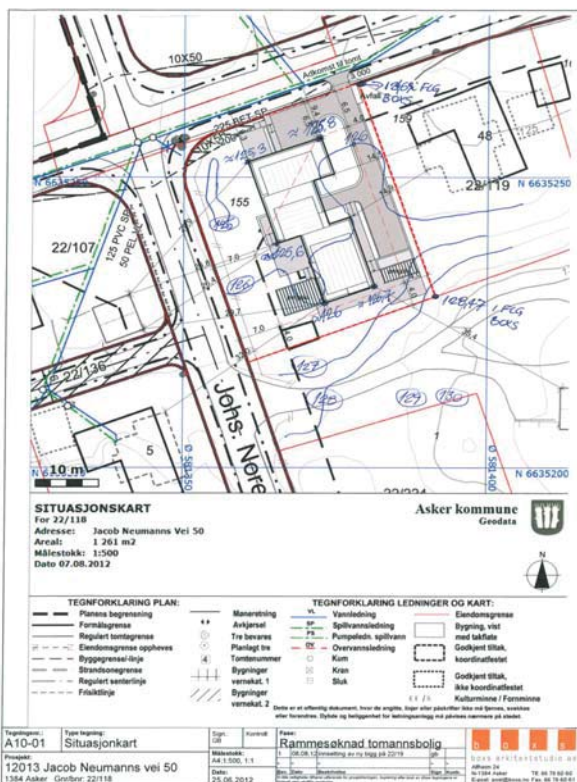
Andre forhold

Det stilles spørsmål om antall etasjer er i hht. gjeldende bestemmelser hvor det tillates bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje. Det samme gjelder forholdet om måling av gesimshøyde som skal måles til hovedgesims. Det stilles da spørsmål om gesimshøyde skulle måles til topplanet eller planet under. Det vises store volum på øverste plan, med store takflater som etter vår vurdering vil kunne anses som en full etasje. Det samme gjelder antall mellometasjer som ansvarlig søker beskriver som 4 plan, hvorav 3 delvis over terreng. Ansvarlig søker skriver at antall etasjer og gesimshøyde er i hht. bestemmelsene.

Slik vi ser det, vil tiltaket komme i konflikt med reguleringsplanen vedr. etasjetall og

Ansvarlig søker viser ikke at kotene på tomta der boligen ønskes plassert er fra cca. 125,3 til 126,7 på det høyeste, etter våre målinger på kartet og fasadetegninger- se tegning A40-01 og A40-02. Se også vår fasadetegninger med eksisterende terreng og fyllinger hvor naturlig terreng burde bevares istedenfor å endre det. Plan- og bygningsavdeling understreker at det i planen ikke er beskrevet definisjon om hvor mye tomta skal være skrå at det kan tillates hus med 1 etasje og U-etg. Vår tolking er at tomta ikke er egnet til bebyggelse med så mange, såkalte plan. I prinsippet ville vi kunne godkjenne enebolig med 1 etasje. Plan- og bygningsavdeling kan anbefale godkjenning av en enebolig med 1 etasje, uten mellometasjer, og med en underetasje, evt. med en lett konstruksjon i glass på toppplanet som er begrenset innenfor 1/3 av arealet under og innenfor 1/3 del av fasadens lengde. Et takatriet eller takstue uten store takflater vil være naturlig på tomten.

Vår vurdering er at denne bebyggelsen har mer enn en 1 etasje med underetasje slik at tiltaket bryter med gjeldende bestemmelser ang. antall etasjer. Plan- og bygningsavdeling vil ikke kunne anbefale en slik bebyggelse da denne ødelegger områdets karakter.



Gesimshøyde

§ 2.: Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m. Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.»

Ansvarlig søker beskriver følgende:

«Når det gjelder gesimshøyder henviser reguleringsbestemmelsene til hovedgesims. Denne er på toppen av 1. etasje (øverste tellende etasje) og danner base/utgangspunktet for loftsetasjen som ikke teller som etasje, og som i dette tilfellet består av 3 oppbygg på takplanet over 1. etasje innenfor et samlet areal som er mindre enn 1/3-del av hovedetasjen. Gesims måles altså ikke til toppen av volumene på loftsetasjen.

Gesims måles jfr TEK 10 /veileder 'grad av utnyttning' fra planert terrengets gjennomsnittlige høyde. Gesimshøyde i forslaget er hhv 5,05 og 5,95 m -altså lavere enn maks høyde 6,5 jfr reg.krav.»

Plan- og bygningsavdeling understreker at det i planen ikke er beskrevet definisjon for gesimshøyde hvor denne skal måles. Den beskrives som «hovedgesims». Vår vurdering av topplanet er en massiv konstruksjon med store takflater og materialvalg som gjør at volumet på topplanet, inkludert de store takflatene fremstår som en fullverdig etasje. Derfor vil gesimshøyde måtte måles til toppen av øverste plan.

Plan- og bygningsavdelingen vil ikke kunne anbefale å godkjenne en slik bebyggelse da denne ødelegger områdets karakter mht. volumet og høyder.

Vedr. dispensasjon contra endring av reguleringsplan:

Kommunen har myndighet til etter søknad å dispensere fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven, se Plan- og bygningsloven § 19-2. En dispensasjon endrer ikke planen, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål, da de ulike planene er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Det er viktig at dispensasjoner ikke undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon.

Plan- og bygningsavdeling mener at omsøkte dispensasjoner er alt for omfattende i fht. reguleringen.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt.

Kommunen har ikke hjemmel til å dispensere for et slikt stort avvik fra gjeldende regulering.

4. Konklusjon

Det anbefales at Bygningsrådet foretar befaringsbefaring før vedtak fattes.

Hensikten bak bestemmelsene blir, slik plan- og bygningsavdelingen ser det, vesentlig tilsidesatt. Avviket fra gjeldende plan, vil dermed være av en slik karakter at det ikke vil være hjemmel for å godkjenne tiltaket gjennom en dispensasjon fra reguleringsplanen. En evt. godkjenning, må skje gjennom reguleringsendring. Det er imidlertid tvilsomt om en omregulering tilpasset omsøkte prosjekt, vil kunne anbefales, da området er ferdig utbygd, og eiendommen bør bygges ut innenfor gjeldende rammer.

Klage oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling. Det foreligger ingen momenter i saken som tilsier et annet utfall.

Klage oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling. Det foreligger ingen momenter i saken som tilsier et annet utfall.

Anne K. Westerheim

Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig for byggesak

Vildana Suljić

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Vedlegg:

... Sett inn saksutredningen over denne linja – denne linjen skal ikke fjernes↑

ASKER KOMMUNE

L.nr.: 21040/13
S.nr.: 12/107137
Arkivnr.: /L42/
Dato: 02.04.2013
Saksbeh.: Vildana Suljic

Utvalg	Bygningsrådet	Utvalgssak	39/13
Møtedato	20.03.2013		

**Saksprotokoll: 22/118 Avslag på søknad om nybygg tomannsbolig
Jacob Neumanns vei 50 Tiltakshaver: Odd Arne og Anne Cathrin Haueng**

Behandling:

Bygningsrådet befarte eiendommen 18.03.2013.

Votering:

Administrasjonens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 3.7 ang. antall boenheter, jf. Plan- og bygningsloven § 19.2.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1 for overskridelse av regulert byggegrense jf. Plan- og bygningsloven § 19.2.

Vedlegg 18, spørreundersøkelse, følgebrev

Hei.

Jeg jobber med en Bacheloroppgave ved Høgskolen i Gjøvik der temaet er hva som er en boenhet.

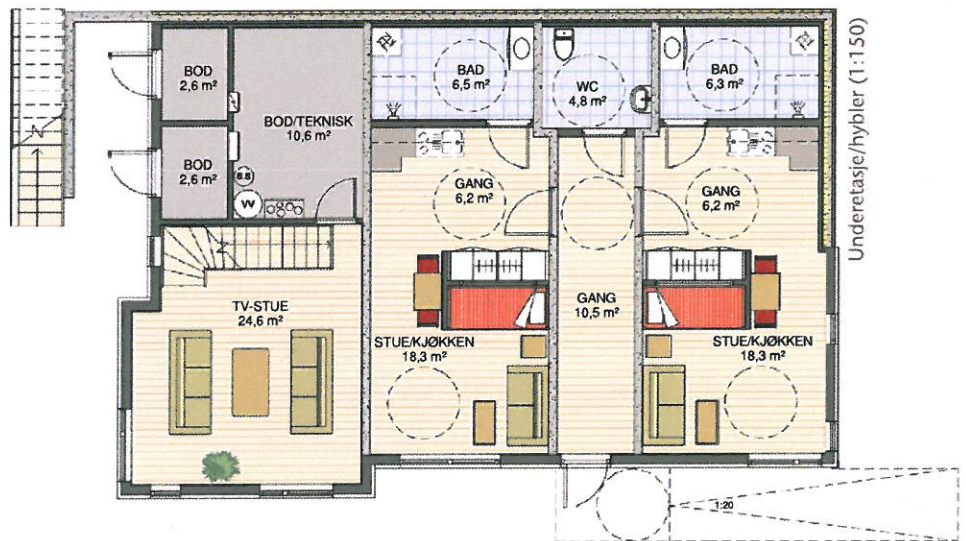
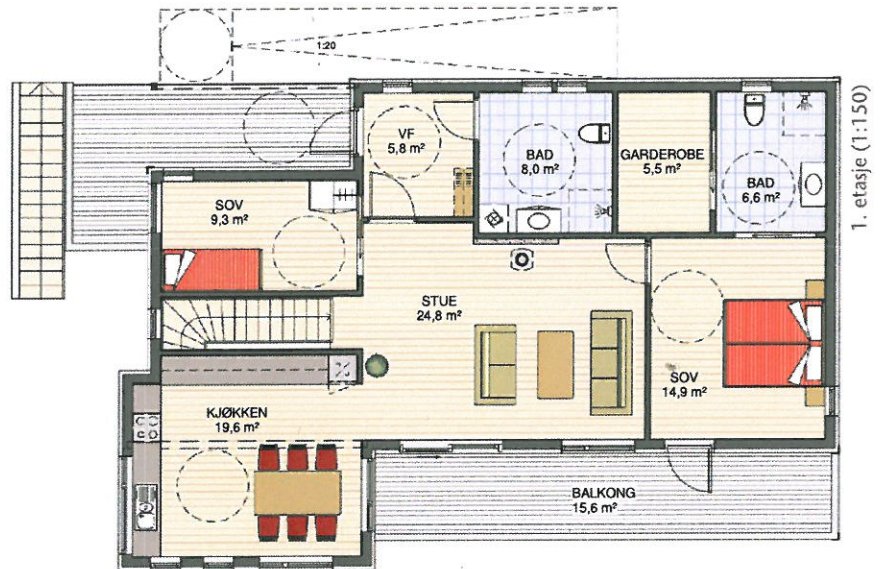
Både plan- og bygningsloven og teknisk forskrift og DIBK er relativt vage på dette punktet. I den sammenheng har jeg et ønske om å få vurdert noen forskjellige situasjoner/ tegninger.

Jeg legger ved fem forskjellige tegninger av eneboliger med forskjellige varianter av hybler/sekundærleiligheter. Tegning 4 og 5 er like med unntak av at jeg har redigert på nr 5 og satt inn en dør fra hybelen/sekundærleiligheten og inn til hovedbruksenheten. Vi tar utgangspunkt i at døra som er satt inn på tegning nr 5 er en låsbar branndør.

Jeg ønsker en vurdering på hvilke av disse situasjonene som er å anse som enebolig med sekundærleilighet, og hvilke som er enebolig med utleiedel som er en del av hovedbruksenheten. Alle tegningene er hentet fra norske ferdighuskataloger.

Med vennlig hilsen

Håvard Bøhn Mageli

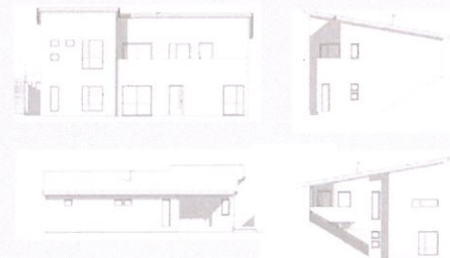


Alle våre hus kan tilpasses etter eget ønske.
Dette er et eksempel på hvordan fasade- og planløsning kan være.

Arkitekt: Wenche Solvang, Stjernehytten AS
og Tegra Byggprosjektering AS

Fakta

Største lengde 15 m
Største bredde 10,2 m
Bebyggd areal 147 m²
Bruksareal underetasje 42 m²
Bruksareal 1. etasje 103 m²
Bruksareal hybel 83 m²
Bruksareal totalt 228 m²
Primære rom 206 m²

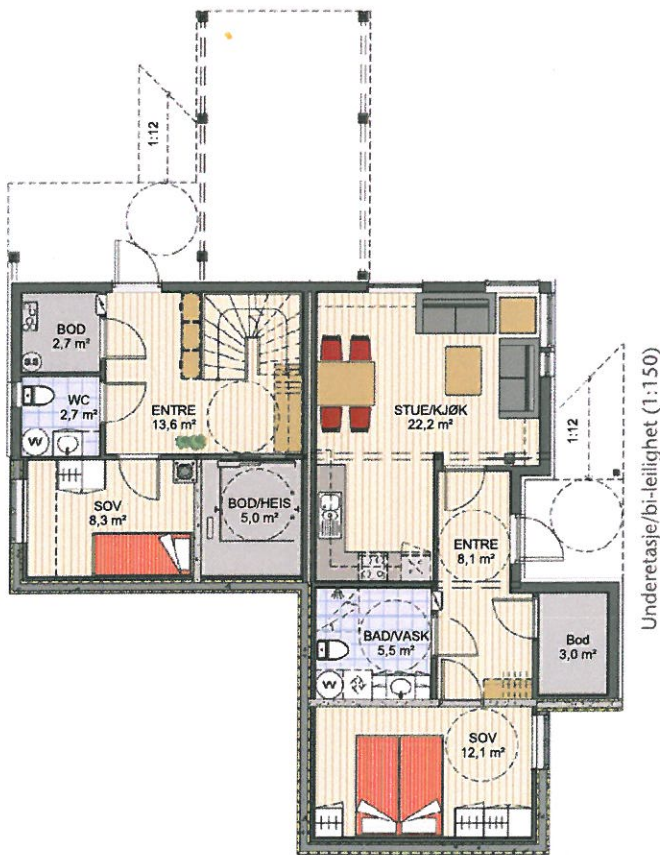


2

Enebolig med bi-leilighet for skrå tomt Mesterhus Marita

Moderne vinkelhus på to plan med separate innganger. Begge etasjer er utstyrt med stue, kjøkken, soverom og bad. Dermed får man et hus som er ypperlig egnet til generasjonsbolig eller utleie. Full takhøyde i begge etasjer.

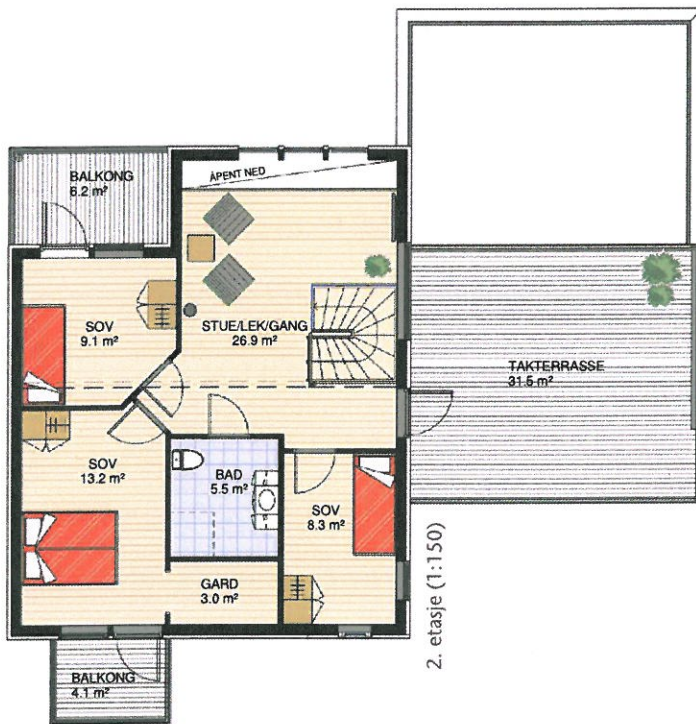
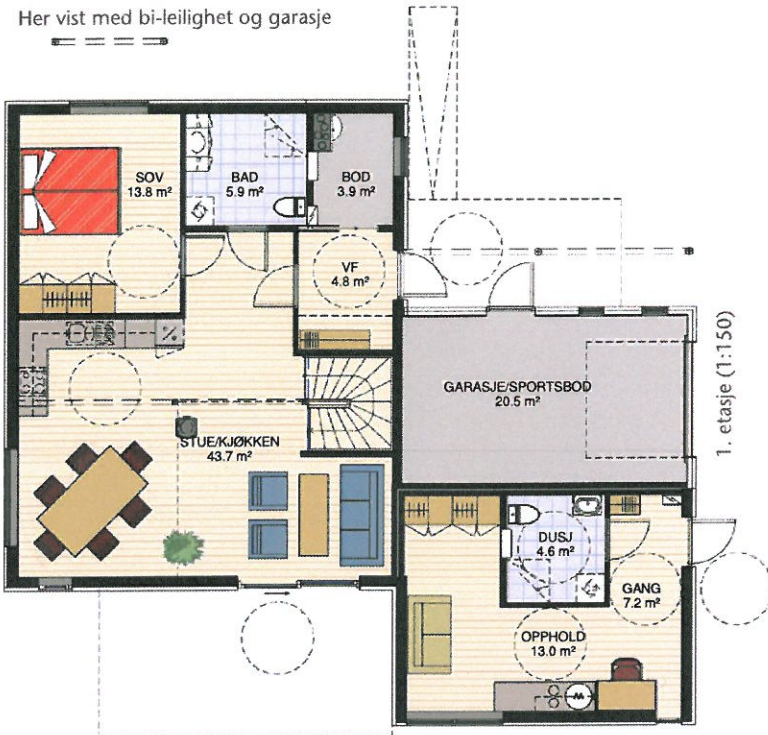
Les mer om dette huset på mesterhus.no/marita.



Alle våre hus kan tilpasses etter eget ønske. Dette er et eksempel på hvordan fasade- og planløsning kan være.

Mesterhus Marstein for flat tomt

Her vist med bi-leilighet og garasje



Ønsker du å se komplette varianter av dette huset se mesterhus.no/marstein.



Mesterhus Marstein for skrå tomt



Mesterhus Marstein for skrå tomt med bi-leilighet
Her fra husets bakside.

Fakta - flat tomt

Med garasje

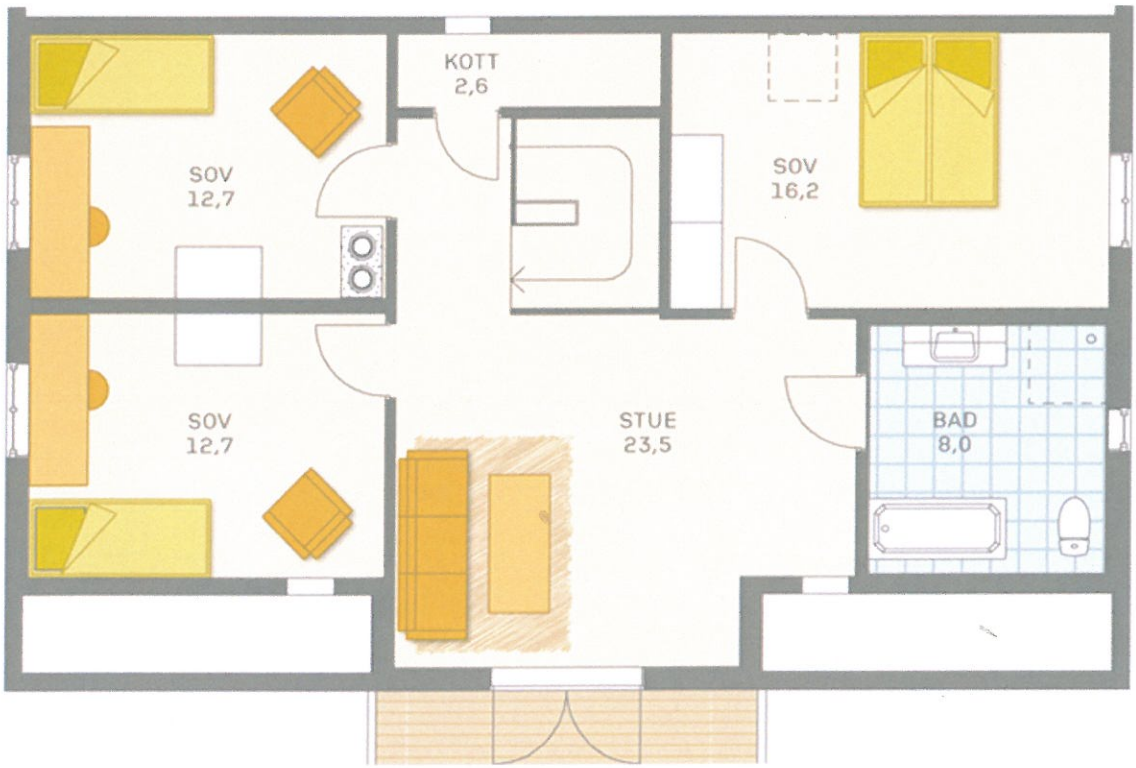
- Største lengde 10,2 m
- Største bredde 14,4 m
- Bebygd areal 122 m²
- Bruksareal 1. etasje 75 m²
- Bruksareal 2. etasje 68 m²
- Bruksareal totalt 142 m²
- Primære rom 138 m²
- Garasje 21 m²

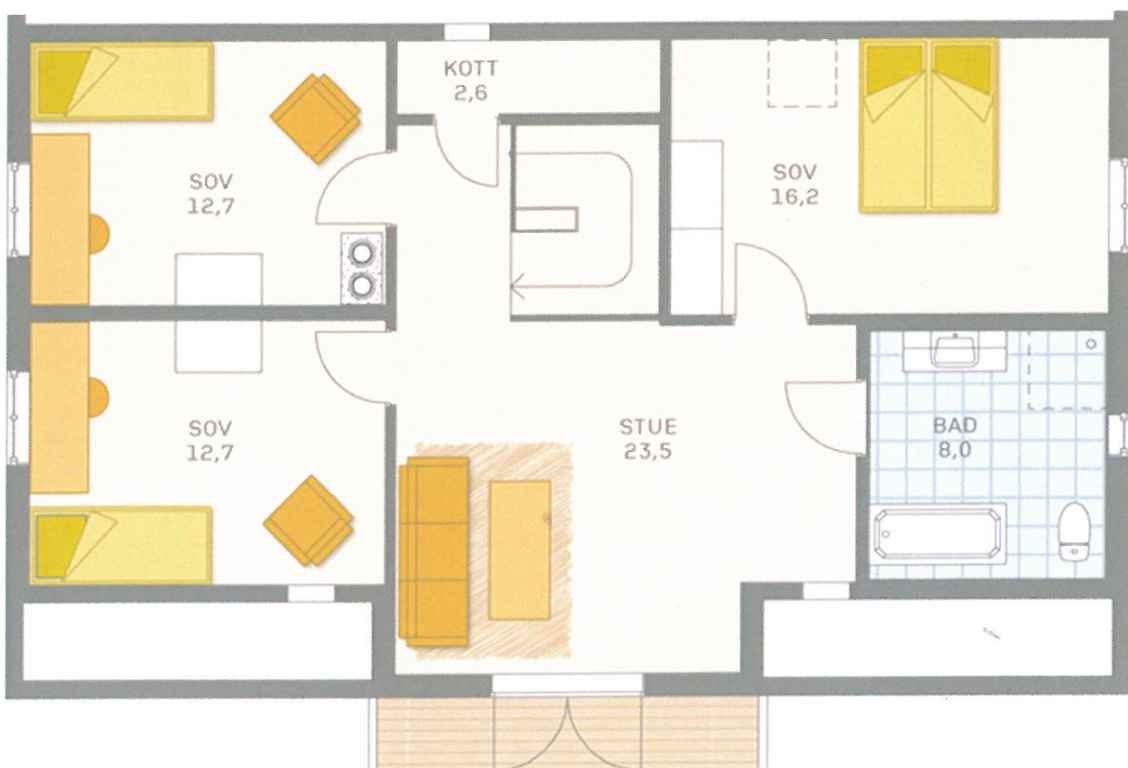
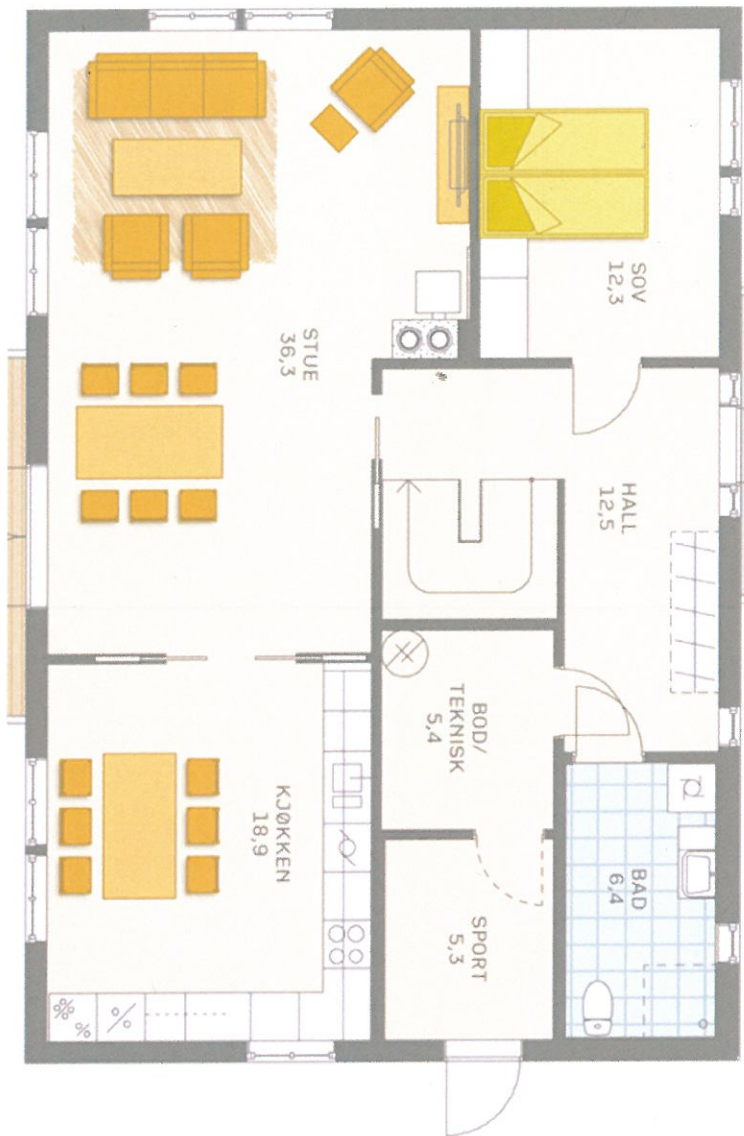


Med bi-leilighet og garasje

- Største lengde 13 m
- Største bredde 14,4 m
- Bebygd areal 151 m²
- Bruksareal 1. etasje 75 m²
- Bruksareal 2. etasje 68 m²
- Bruksareal bi-leilighet 26 m²
- Bruksareal totalt 168 m²
- Primære rom 164 m²
- Garasje 21 m²







	Enhet	2008	2009	2010	2011	2012
BYGGESAKER		dager = kalenderdager				
Byggesaker, totalt behandlet	saker	865	695	894	804	689
gj.snitt behandl.tid, alle byggesaker	dager	71	66	45	17	22
Søknad u. ansvar - 3 uker	saker					152
gj.snitt behandl.tid	dager					9
Søknad u. ansvar - 12 uker	saker					8
gj.snitt behandl.tid	dager					19
Søknad u. ansvar - disp.	saker					93
gj.snitt behandl.tid	dager					41
Ett trinn -3 uker	saker					170
gj.snitt behandl.tid	dager					12
Ett trinn - 12 uker	saker					14
gj.snitt behandl.tid	dager					27
Ett trinn - disp.	saker					65
gj.snitt behandl.tid	dager					24
Rammetillatelse - 3 uker	saker					32
gj.snitt behandl.tid	dager					15
Rammetillatelse - 12 uker	saker					54
gj.snitt behandl.tid	dager					33
Rammetillatelser - disp.	saker					101
gj.snitt behandl.tid	dager					41
Forsinkelser (alle, jfr. lovens krav fom. 2011)	saker	27	29	25	42	55
prosentvis forsinkelser	%				7	8
KLAGER PÅ BYGGESAKER						
Klager behandlet av bygn.råd (inkl adm. beh.)	saker	45	82	72	66	77
Klager ikke gitt medh. av fylkesmannen	saker	8	59	39	33	60
Klager omgjort av fylkesmannen	saker	5	12	11	14	11