

Kontraktsdokument for Løkeberggrenda



Kjøpekontraktens vedlegg pkt. 18:

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i overnevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontraktstegning av leiligheten (eget vedlegg)
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjet
5. Situasjonsplan
6. Digital beboerportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
 - Etasjeplaner
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse
 - Nøkkelopplysninger
 - Foreløpig Vedtekter
 - Foreløpig utomhusplan
 - Reguleringsplan, kart og bestemmelser
8. Rammegodkjennelse (eget vedlagt)
9. Garasjekontrakt (eget vedlegg)

Sted/dato:

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 50 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

12.02.2025 kl. 11.52

Oppdatert per

12.02.2025 kl. 11.50

Adresse(r):

Gateadresse: **Kirkeveien 59**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 A**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 B**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 C**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 D**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 E**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/8348-1/100 18.03.1985

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 459 101

Omsetningstype: Uoppgitt

KIRKEVEIEN 59 KS

ORG.NR: 935 715 873

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/323830-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1937/780-1/100 01.03.1937	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning
1947/5416-2/100 02.10.1947	SKJØNN Elektriske kraftlinjer Overført fra gnr 5 bnr 1 Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/367757-2/200 07.05.2013	** DIVERSE PÅTEGNING Rettigheten frafalles i gnr. 16 bnr. 190, 191, 192 og 193 i Bærum kommune.
1948/5099-1/100 15.09.1948	ERKLÆRING/AVTALE Erklæring om beboelsesrom i lagerskur.
1956/9-1/100 02.01.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Konverteringsfeil. Dokumentet er tinglyst 02.01.1957 med dagboknr. 18 iflg. pantebok. 17.01.2013, iny
1968/306152-1/100 07.10.1968	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning
1984/29361-1/100 18.10.1984	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
2022/1187588-1/200 20.10.2022 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om restriksjonsbelte KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715
2022/1187605-1/200 20.10.2022 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om oppsetting av støyskjerm og boder i restriksjonsbeltet KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715
2023/323830-1/200 27.03.2023 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 910 000 000 Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 994 194 410
2023/323830-2/200 27.03.2023 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

GRUNNDATA

1918/900241-1/100 18.10.1918 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 3

1922/900033-1/100 10.03.1922 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 64

1923/900088-1/100 16.03.1923 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 8
BNR: 89

1924/900148-1/100 13.06.1924 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 106

1952/5738-1/100 15.09.1952 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 510

1957/3550-1/100 29.04.1957 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 673

1982/990339-1/100 13.05.1982 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 8 BNR: 1219

1991/12583-4/100 27.05.1991 **MÅLEBREV**
Tilleggsareal til veigrunn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/510685-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 8 BNR: 50

2024/18612-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 8 BNR: 50

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

LØKEBERGGRENDA BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

28.02.2025

DRIFTSINNTEKTER

	SUM	LEILIGHETER	REKKEHUS	GARASJE
Innkrevde felleskostnader	3 992 832	2 507 364	1 279 068	206 400
Felleskostnader brøk	2 372 592	1 553 844	818 748	0
Felleskostnader likt	949 440	640 320	309 120	0
Bredbånd og TV	464 400	313 200	151 200	0
Garasje	206 400			206 400
Andre inntekter	0	0	0	0
	0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 992 832	2 507 364	1 279 068	206 400

DRIFTSKOSTNADER

Personalkostnader	23 000	15 512	7 488	0
5400 Arbeidsgiveravgift	23 000	15 512	7 488	
Styrehonorar	160 000	107 907	52 093	0
530 Styrehonorar	160 000	107 907	52 093	
Revisjonshonorar	15 000	10 116	4 884	0
671 Revisorhonorar	15 000	10 116	4 884	
Forretningsførerhonorar	137 000	92 395	44 605	0
670 Forretningsførerhonorar	137 000	92 395	44 605	
Konsulent og forvaltn.tjen	25 000	16 860	8 140	0
Drift og vedlikehold	1 065 000	684 642	215 358	165 000
6601 D/V bygninger	200 000	200 000	0	0
6601 D/V bygninger felles	125 000	67 215	57 785	0
6602 D/V VVS	50 000	50 000	0	0
6603 D/V elektro	50 000	50 000	0	0
6604 D/V utvendig anlegg	200 000	134 884	65 116	
6606 D/V heiser	75 000	75 000	0	0
6608 D/V fyringsanlegg	50 000	26 886	23 114	0
6609 D/V brannsikring	100 000	53 772	46 228	0
6612 D/V ventilasjonsanlegg	50 000	26 886	23 114	0
6614 D/V garasjeanl.	165 000	0	0	165 000
Forsikringer	350 000	188 202	161 798	0
7501 Forsikring bygninger	350 000	188 202	161 798	0
Kommunale avgifter	800 000	478 020	321 980	0
7721 Vann- og avløpsavgift	450 000	241 973	208 027	
7724 Renovasjonsavgift	350 000	236 047	113 953	
Kostnader sameie/vel	0	0	0	0
Energi / fyring	225 000	150 000	75 000	0
620 Elektrisk energi	225 000	150 000	75 000	0
628 Fjernvarme/nærvare	0	0	0	0
Bredbånd og TV	384 000	258 977	125 023	
Andre driftskostnader	390 000	307 280	82 720	0
655 Driftsmaterialer	25 000	13 443	11 557	0
674 Vaktmestertjenester	150 000	100 000	50 000	
6741 Vakthold	0	0	0	
677 Renhold ved firmaer	150 000	150 000	0	
678 Snørydding	50 000	33 721	16 279	
689 Andre kontorkostnader	10 000	6 744	3 256	
694 Porto	2 000	1 349	651	
777 Bank og kortgebyr	3 000	2 023	977	
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 574 000	2 309 912	1 099 088	165 000

DRIFTSRESULTAT

418 832	197 452	179 980	41 400
	52,31 %	47,69 %	

FORUTSETNINGER

ANTALL

BRA

BRA %

Leiligheter	58	4 177	53,77 %
Rekkehus	28	3 591	46,23 %
	86	7 768	
Garasjeplasser	86		

FELLESKOSTNADER

Leiligheter brøkfordelt	31 kvm / mnd
Rekkehus brøkfordelt	19 kvm / mnd
Likt fordelt	920 seksjon / mnd
Bredbånd og TV	450 seksjon / mnd
Garasjeplass	200 p-plass / mnd

Startkapital til sameiet

2 * kr 31,- eller kr 19,- kvm

Forbruk av varmt tappevann avregnes av Smartly (Lyse) og faktureres direkte til seksjonseier i leiligheter + rekkehus E, F, G og H A,B,D har separate beredere på eget strømabonnement.

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.



Bærum kommune

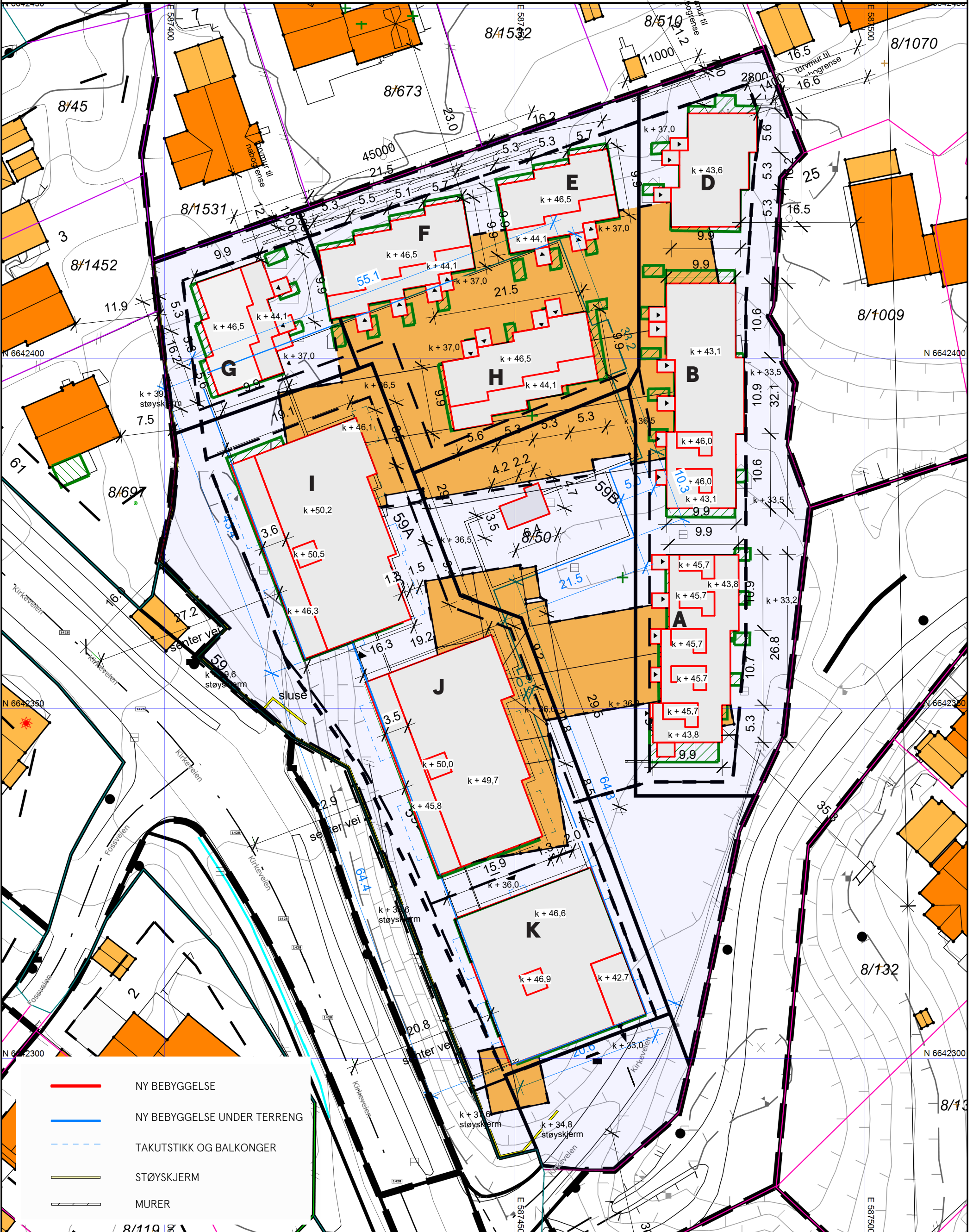
Situasjonsplan med tiltak endringssøknad og ny bebyggelse

Eiendom: 8/50
Adresse: Kirkeveien 59
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:500

Dato situasjonsplan: 07.11.2024



UTM-32



GENERELLE VILKÅR FOR DIGITAL BOPORTAL

Gyldighet

Når du bestiller standard utførelse eller tilvalg, bekrefter du bestillingen ved å signere elektronisk med BankID. Ved å signere elektronisk, inngår du en juridisk bindende avtale med Skanska. Du kan ikke endre bestillingen eller avbestille tilvalg i boportalen etter fristens utløp.

Bestilling

Hvis du ikke har sendt inn bestilling på standardleveranse eller tilvalg innen gitt frist, forbeholder Skanska seg retten til å ferdigstille boligen din i tråd med prosjektets leveransebeskrivelse. Denne finner du under vedlegg 7, salgsoppgaven, i kjøpekontrakten din.

Skanska tar forbehold om endringer i oppgitte priser og at produktbilder kan avvike fra den faktiske utformingen. Skanska forbeholder seg også retten til å gjøre endringer, for eksempel på grunn av endringer i modellbetegnelser eller i utvalget fra en leverandør.

Priser

Kostnaden for tilvalg utgjør forskjellen i pris fra standardutførelsen til det valgte tilvalget. Alle priser som er oppgitt, er inklusiv merverdiavgift og påslag til entreprenør og byggherre. Vær oppmerksom på at enkelte lenker i boportalen kan lede til andre nettsider der det kan forekomme prisopplysninger som ikke er aktuelle for dette prosjektet.

Betaling

Eventuelle tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjøret for boligen din. I noen tilfeller vil du motta faktura direkte fra underentreprenør. I begge tilfeller må faktura betales innen overtakelse.

Reklamasjon

Etter overtakelse skal eventuelle reklamasjoner registreres gjennom boportalen. Se vilkårene beskrevet i kjøpekontrakten som er inngått for boligen din.

Personopplysninger

Skanska er behandlingsansvarlig for håndteringen av personopplysningene du gir til oss slik at vi kan administrere kundeforholdet. Verken personopplysninger eller e-postadressen din vil bli utlevert til noen uavhengig tredjepart.



LPO ARKITEKTER AS
Kaja Mørk Korstvedt
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

22/5328 - 23/17238/AEI

Dato:

09.03.2023

Adresse - Tiltak: Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus
Gnr/Bnr: 8/50
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Ansvarlig søker: LPO ARKITEKTER AS

RAMMETILLATELSE

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

Søknad om boligblokk I, J og K, felles parkeringskjeller og utomhusanlegg, godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

Høydeplasseringen fastsettes til:

kote + 33,0 for overkant gulv for garasjeanlegg

kote + 36,5 for overkant gulv 1. etasje blokk I

kote + 36,0 for overkant gulv 1. etasje blokk J

kote + 36,0 for overkant gulv 1. etasje blokk K

Koteangivelser er relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Redegjørelse for endelig utforming og materialbruk for fasadene må sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Prosjektet må vurdere om det også for rekkehusene i rekke A, B og D bør være fargebrudd for hver enhet, jf. bygningssjefens vurdering.**
- 2) Sokkeletasjen på blokk K må endres i tråd med bygningssjefens vurdering under «visuelle kvaliteter».**
- 3) Kobling av gangvei til kommunens gangveinett bør gjøres slakere og utformes slik at det blir større robusthet mot slitasje drift, jf. vedlagte uttalelse fra tjenestested PLNK.**
- 4) Dokumentasjon som viser valgt beplantning, belysning og møblering på lekeplasser og felles uteområder må sendes inn til aktuell igangsettingstillatelse.**
- 5) Det må sendes inn målsatte tegninger av trappehus til parkeringskjeller for godkjenning før det kan gis igangsettingstillatelse.**
- 6) Til første igangsettingstillatelse må det dokumenteres alternative analyser for brannkonsept.**

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

- 7) Resultat av supplerende miljøtekniske grunnundersøkelser i anleggsfasen må rapporteres i henhold til gjeldende regelverk. Gjennomføringen av arbeid i grunnen må ivareta vilkår i vedtak om godkjent tiltaksplan, jf sak 22/15544.
- 8) Til igangsetting for grunnarbeid skal det foreligge ansvarserklæring for uavhengig kontroll av geoteknikk.
- 9) Brukstillatelse kan ikke gis før støyskjermingstiltak er ferdigstilt, jf sak 22/15360.
- 10) Allmenn tilgjengelig turvei gjennom planområdet fra bussholdeplassen i Kirkeveien til turveien øst for planområdet skal være ferdigstilt, før det kan gis brukstillatelse for nye boliger jfr. planbestemmelse § 7.2.
- 11) Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført før brukstillatelse.
- 12) Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, jfr. planbestemmelse § 10.3

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1 - 8 er oppfylt.

Ferdigattest eller brukstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 9 - 12 er oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjon nr. 2.

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

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

IGANGSETTING AV TILTAKET

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

Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn.

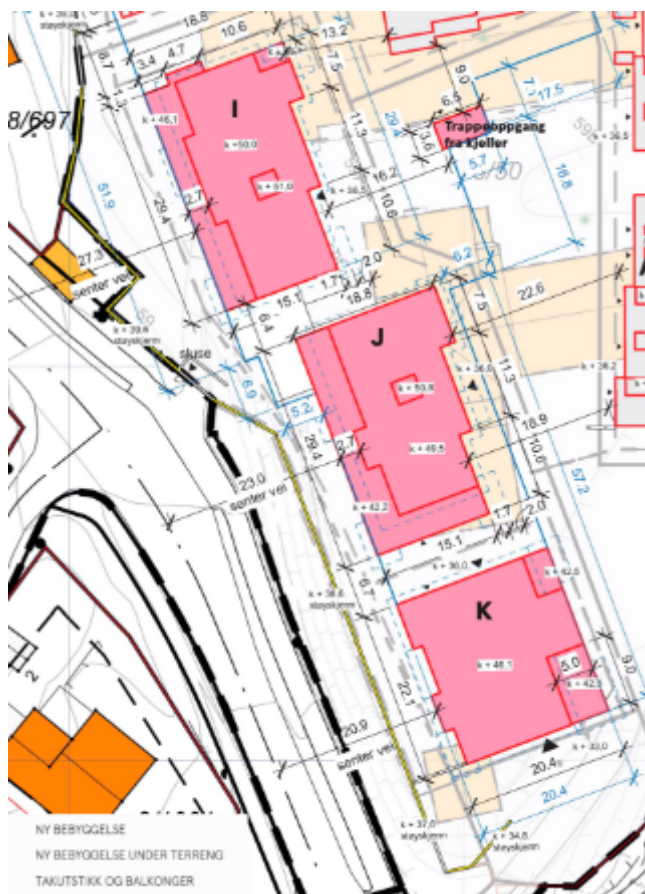
BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Prosjektet består av 3 leilighetsbygg med til sammen 43 leiligheter, samt 28 rekkehus fordelt på 7 rekker. Videre et felles parkeringsanlegg for biler og sykler under terreng, samt støyskjerm mot Kirkeveien. Prosjektet planlegges gjennomført som ett byggetrinn.

Byggesøknad for tiltak innenfor planområdet er fordelt på følgende saker:

Sak nr	Tiltak	Antall boenheter
22/5328 (føringssak, denne)	Parkeringskjeller, boligblokk I, J og K, utomhus og teknisk infrastruktur	16 + 16 + 11
22/15361	Rekkehus A, B, D	5 + 6 + 3
22/15362	Rekkehus E, F, G, H	3 + 4 + 3 + 4
22/15360	Støyskjerm	
22/15359	Riving eksisterende bebyggelse	



Søkers beskrivelse av tiltaket:

«Leilighetsbyggene ligger langs Kirkeveien og er lokalisert vest på tomten. Blokkene står over en felles parkeringskjeller med innkjøring under blokk K i syd. Blokk I og J består av fire etasjer med leiligheter, mens blokk K består av tre etasjer med leiligheter. Sammen med rekkehusene danner blokkene et sentralt felles gårdsrom. Hovedinngang for blokk I og J vender mot gårdsrommet. Hovedinngang for blokk K er tilpasset terrengspranget og har dermed sin hovedinngang mot nord, i spranget mellom blokk J og K.

Fra parkeringskjelleren er det trapp- og heisforbindelse til hvert av leilighetsbyggene. Det finnes også et trappehus som gir adkomst til fellesareal på terreng. Kjelleren omfatter også bodareal, teknisk rom/ varmesentral og felles smørebod.

Utforming av uteoppholdsarealene legger til rette for opphold i det sentrale

gårdsrommet, mulighet for å gå en runde, samt krysse området fra bussholdeplass i vest til turvei i øst. Terreng heves slik at den nye bebyggelsen ikke ligger lavere enn kote +33. Bearbeiding av terreng og utforming er prosjektert slik at nye boliger skal plasseres med hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Alle områder som fylles opp vil få ny vegetasjon eller revegeteres. Sykkelparkering ivaretas i kjeller, samt på terreng. Det legges også til rette for et par parkeringsplasser for hjemmesykepleien. Utforming av utomhus er prosjektert med hensyn til solstudier og støyberegning.

Utomhus er justert for å imøtekomme innspill fra kommunen. Renovasjonspunkt er flyttet fra rekkehusrekke A til område ved innkjøring ved garasje for å utnytte veiareal til snuareal for renovasjonsbil. Dette grepet gjør at det kan tilrettelegges for mer grønne overflater ved rekkehus A. Fall på terreng er tilpasset tomtegrense mot friareal. Støttmurer i nord på tomt er endret til torvmurer.»

Søkers redegjørelse for estetikk og uttrykk:

«Prosjektet har en god beliggenhet, sentralt i Kirkeveien, med tilgrensende grøntdrag og tursti mellom Sandvika og Bekkestua. Prosjektet består av leilighetsbygg og rekkehus som er organisert rundt et felles tun med lekeplass. De aller fleste leilighetene er 2- eller 3-sidig belyst som gir gode bokvaliteter. Alle leilighetene får private balkonger/uteplasser med sol og utsikt. Blokk I og J har et fotavtrykk som trappes inn mot syd for å gi lysinnslipp fra sør til østvendte leiligheter, og for å gi mer luft og areal på terreng til fellesområdene. Takterrasser i toppleiligheter får glassrekkverk med klart glass for å trappe ned bebyggelsen og høydevirkningen. Mot Kirkeveien er balkonger delvis inntrukne.

Ambisjonen i prosjektet er å lage arkitektur med kvaliteter og uttrykk som kan harmonisere med omgivelsene til tomten. Fasader og materialer er utformet for å tilpasse seg eksisterende omgivelser og for å bidra til variasjon og en nedskalering av volumene på tomten. Leilighetsbyggene har lyst, stående panel der hver etasjeskiller kles med et beslått bånd i en mørkere tone. Båndet mellom etasjene forsterker det horisontale i byggene og bidrar til å redusere høydevirkningen på disse volumene. Byggenes fasade er trukket inn i toppetasjen mot Kirkeveien og takformen rammes inn av et takutstikk for å redusere høydevirkningen av volumene.

Utomhus

Kjøreveier er planlagt opparbeidet i asfalt. I forbindelse med oppstillingsplasser for stigebil er det planlagt dekke av plass støpt betong og sittekanter i betong. Ved inngangspartier og fellesarealer er det tenkt dekke av granittheller eller betongbelegningsstein. Vannrenner er planlagt som betonghelle eller rennebunn av smågatestein. Vegetasjon på dekke etableres ved hjelp av metallkanter for å oppnå 40cm vekstjord dyp. Tunet opparbeides med et større sandbasseng, trær, busker og stauder.»

Sammen med komplettert søknadsmaterialet er det gitt nærmere beskrivelse av utforming:

«Farger

Rekkehusene er gitt ulike farger for å bryte opp volumene og forsterke egen identitet for hver boenhet. Fargeskiftet er gjort der det er forskyvninger mellom rekkehusene. I rekkene der det ligger to rekkehus i samme liv er inngangsdørene gitt ulik farge for å gi boligene et personlig preg. Alle vinduer og dører har samme farge for å knytte boenhetene sammen til et samlet anlegg. Prosjektet har utarbeidet en palett basert på perspektivet vist i rammesøknaden. Rekkehusene får 4 farger som det veksles mellom. Mørk grønn, lys grønn, oker og varm gul. Vinduer og dører får en rødsort tone. Trekledning er trukket ned til og med underetasjen i rekke A, B og D.

De samme fargene tas opp i blokkene, der blokk I og K blir lys grønn med mørkegrønne detaljer. Blokk I (Blokk J - bygningssjefens merknad) får en lys gultone med detaljer i en mørkere tone av samme farge. Eksponert sokkel i blokk K blir farget betong i en lys varmgrå, med rød undertone. Blokk J er gitt en lys farge for å gi et brudd i fasaden langs Kirkeveien slik at bygningene ikke gror inn i hverandre når sett langs Kirkeveien.»



I siste revisjon opplyser også søker:

«I tillegg er alle de små lufteterrassene i toppetasjene (rekkehus rekkehus A-D) gjort om til takflater med tekktak uten oppholdssoner. Fjerning av parapet/rekkverk på disse gjør bygningskroppene nettere og eksisterende naboer skjermes for innsyn.»

Plangrunnlag

I kommuneplan for Bærum kommune 2017-2035 er eiendommen avsatt til arealformål framtidig boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av planID 2017013; Kirkeveien 59 - detaljregulering, i kraft 04.04.2018, med bestemmelser;

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for boliger med tilhørende parkeringsareal under bakken, med blokkbebyggelse mot Kirkeveien og konsentrert småhusbebyggelse mot tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
 - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen til tilgrensende friområde/grønndrag og turvei
 - God tilpasning til omgivelsene

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. - Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet. Ved etablering av fordrøyningsmagasin må vannet fordrøyes før begrenset vannmengde (2-3 l/s) tillates overført til offentlig overvannsledning.
- § 2.3 Flomvoller skal etableres, og kjeller skal ligge høyere enn flomvoll kote c+33,0. Parkering skal ikke ligge under kotehøyde c+32,0.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.5 Utomhusplanen skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen.
- § 2.6 Bruk, mindre endringer og tiltak innenfor rammen av tidligere reguleringsplan for området, planID 1998015, kan tillates inntil skole- og barnehagekapasitet er sikret jf. § 9.1

Planene har gitt bestemmelser om bruksareal, MUA, parkering bygningsutforming og beplantning.

For blokkbebyggelse og utomhus gjelder særlig:

Bolig – Blokkbebyggelse, felt B

- § 5.1 Grad av utnytting skal ikke overskride BRA = 5100 m²
- § 5.2 For hver 100 m² BRA boligareal skal det være minimum 50 m² uteoppholdsareal.
- § 5.3 Bebyggelsen skal deles i tre volumer, som skal trappes fra nord mot syd. Inntrukken toppetasje skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993. Toppetasjen på blokk A og B (de to blokkene lengst nord) jfr. illustrasjonsplan, skal være inntrukket minimum 2.5 meter mot Kirkeveien, og tillates å utbygges med maks. 80 % av planet under. Toppetasjen på blokk C (blokken lengst syd) skal være inntrukket mot syd-øst, med minimum 5 meter dybde og 9 meter lengde.
- § 5.4 20 % av leilighetene skal være under 50 m²

Felles uteoppholdsareal, felt fU

- § 6.1 I utearealet skal det opparbeides areal til felles opphold, lek og gangveier med forbindelse til bussholdeplass, jfr. illustrasjonsplan.
- § 6.2 Gangvei skal være kjørbær for renovasjon, utrykningskjøretøy og flyttebiler.
- § 6.3 I utomhusanlegget tillates oppført felles atkomst til parkeringsareal med trapp og heis på inntil 30 m² BRA.
- § 6.4 I utomhusanlegget tillates etablert renovasjonspunkt med lett overdekning.

- § 8.1 Innenfor bestemmelsesområdet kan etableres parkeringskjeller inkludert boder med maks. konstruksjonshøyde på k+37,0.

Rekkefølgebestemmelser

Før det kan søkes rammetillatelse

§ 9.1 Før det kan søkes rammetillatelse skal teknisk plan for fylling mot Kirkeveien være godkjent av Statens vegvesen.

Før rammetillatelse gis

§ 9.2 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 10.1 Allmenn tilgjengelig turvei gjennom planområdet fra bussholdeplassen i Kirkeveien til turveien øst for planområdet skal være ferdigstilt, jfr. § 7.2.

§ 10.2 Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført.

§ 10.3 Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet.

Byggetomta

Eiendommen grenser til Kirkeveien og er støyutsatt.

Eiendommen har avkjørsel fra Kirkeveien via privat felles kjørevei fK1 og fK2.

Bebyggelsen kan tilknyttes offentlig VA-ledninger fra egen grunn.

Uttalelser

Tjenestested vann og avløp påpeker blant annet i sin uttalelse:

Erklæringer må være tinglyst før IG.

VA-planer med nye brannkummer for tiltaket er avklart med VA til rammesøknad.

..

Tiltaket kan tilknyttes offentlige vann- og avløpsledninger iht. godkjente VA planer til Rammesøknad.

..

Uttalelsen viser også til kommunens veileder for overvannshåndtering og påpeker at tekniske planer for eventuelt fordrøyningsmagasin skal fremlegges for orientering før tiltak iverksettes.

Uttalelsen vedlegges i sin helhet.

Barnehagekontoret

Barnehagekontoret har ingen innvendinger mot rammesøknad gjeldende Kirkeveien 59.

Barnehagebehovsanalysen 2022-2041, som er ute til høring, viser at opptaksområdet Haslum har god kapasitet.

Grunnskoleavdelingen

Grunnskoleavdelingen har ingen innvendinger i forhold til skolekapasitet for denne utbyggingen.

Tjenestested vei og trafikk

Gang- og sykkelveien er regulert kommunal gang- og sykkelvei.

Vei og trafikk har følgende kommentarer til saken:

- *Avkjørsel bør heller opparbeides som et kryss iht. Håndbok V122 Sykkelhåndbok.*
 - *Gang/sykkelveien bør trekkes 5,0 m tilbake i kryssområdet (se bilde).*
- *Situasjonsplan bør vise friskt.*

Dersom kommunal veigrunn blir berørt må ansvarlig entreprenør søke

gravetillatelse/arbeidstillatelse. Eventuelle krav om istandsetting vil komme via tillatelsen.

Vannmiljø og forurensning:

Vannforskriften (Forskrift om rammer for vannforvaltningen)

Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, jf. § 4.

For å ivareta bestemmelsen ovenfor bør utslipp fra planområdet til vannforekomst beregnes. Kvaliteten på overvann fra planområdet må ikke føre til forringelse av vannforekomsten.

Folkehelsekontoret

Det er ønskelig at vi får oversendt støymelding når arbeidet skal starte opp. Det er ønskelig at denne oversendes tre uker før oppstart av arbeid, og at den beskriver tiltak i tråd med T-1442 og eventuelt annet supplerende lovverk.

Tjenestested Park, Landbruk natur og kulturvern v/Park har til den første versjon av utomhusplanen påpekt:

- 1. Regulert grønnstruktur forbi tomte forvaltes av avdeling Park, landbruk, natur og kulturvern (PLNK). PLNK har merknader i kraft av å representere Bærum kommune som nabo. Vi tillater ikke flomvoll på eller tiltaksgrense ut i kommunens eiendom. Vi er selv i ferd med å sette i gang et prosjekt med tiltak på turveien og lekeplassen, som avhenger av løsningene som velges for terrengforming av boligprosjektet mot kommunens eiendom.*
- 2. PLNK mener at hensiktsbestemmelsen så langt ikke innfris når det gjelder tilpasning til omgivelsene og vektlegging av turvei gjennom området.*
- 3. Vi ber om at det leveres mer detaljert utomhusplan slik at utomhusplanen blir mer lesbar og gjennomarbeidet. Vi ber også om at det leveres flere snitt som analyserer overgangene til omgivelsene i sør og øst.*
- 4. Overvannshåndtering bør klargjøres særskilt i en egen overvannsplan.*
- 5. Vi mener at prosjektet rommer for lite vegetasjon sammenlignet med opprinnelig illustrasjonsplan.*

Det ble avholdt et møte med søker og tiltakshaver 11.11.2022. Revidert teknisk utomhusplan innsendt til møtet viste at tiltak nå var begrenset til tiltakseiendommen. Kommunens parkavdeling opplyste i møtet at de ønsker kjørbare atkomst til turvei/lekeplass via den nye turveitraseen. De opplyste også at planlagt oppdatering av det offentlige arealet (turvei og lekeplass) ikke har kommet langt nok til at kommunen kan dele informasjon om endelig utforming slik utbygger har bedt om.

Til siste revisjon av teknisk utomhusplan uttaler tjenestestedet:

Koblingen til turveien sør for rekkehusene «A» er foreslått med en stigning på 1:6,7. Dette er så bratt at det blir utfordringer med driften (kjørbarhet, stabilitet av grusdekke mm.) og begrenset tilgjengelighet for brukerne. Det bør sørges for en slakere turveikobling mellom de to terrengnivåene, selv om dette innebærer at regnbedet må flyttes på. Det er også tegnet krappe svinger i koblingen, da blir terrenget trolig fort slitt vekk hvis det er en del folk som bruker veien og om det skal kjøres. Vi anbefaler en utforming som gir mer robusthet mot slitasje.

Nabovarsling/merknader

Fra søkers redegjørelse:

Det har kommet merknader fra følgende naboer:

01.07.2022 – Løkebergveien 25 – Anita Cecilie Buzzi og Terje Reinertsen

03.07.2022 – Løkebergveien 27 – Magne Kinn Backe

03.07.2022 – Løkebergveien 7 – Marit Heidi Villø

03.07.2022 – Løkebergveien 3 – Thomas Longva Lindland

04.07.2022 – Løkebergveien 9 – Morten Skaarnes

05.07.2022 – Ekeberglia 47B – Sara Helene Hagen og Terje Kvarme

Merknadene er oppsummert og kommentert av ansvarlig søker (kommentarer vist i kursiv);

Anita Cecilie Buzzi og Terje Reinertsen; Mener at Plan- og bygningslovens §29.2 og 29.4 ikke er tilstrekkelig hensyntatt mtp sol/lysforhold og innsyn, i hovedsak pga tiltakets plassering og høyde. Merknaden gjelder topografiske endringer og endring i sol- og skyggeforhold på egen eiendom. Merknaden gjelder spesielt rekkehus i rekke D.

Tiltakshaver viser til detaljreguleringen der makshøyder på bebyggelse og kotenivåer for tilbakeføring av opprinnelig terreng er vedtatt. Nytt terrengnivå er angitt i reguleringsplanen. Rekkehusene ligger innenfor byggegrensene i plankartet og høyder på rekkehusene er lavere enn reguleringen tillater. Solstudier vedlagt søknaden viser at eiendommen ikke vil bli vesentlig berørt på sommeren, men ved vårjevndøgn, da solen står lavt, vil eiendommen bli berørt om kvelden.

Magne Kinn Backe; Krever at det settes opp støyskjerm mot bebyggelse i Løkebergveien 25 og 27. Etterlyser fremdriftsplan for ulike faser av byggeprosjektet, spesielt tidspunkt for riving av eksisterende bygg og oppføring av ny bebyggelse.

Tiltakshaver viser til støyberegninger gjort i reguleringssaken og forprosjektet som viser at områder øst på tomten vil ha støynivå under 55dB ved oppføring av støyskjerm mot Kirkeveien. Blokkbebyggelsen vil i tillegg fungere som en buffer for trafikken langs Kirkeveien. Bebyggelse øst for leilighetstbygg I, J og K og nabobebyggelse har dermed ikke behov for ytterligere tiltak mot støy. Tiltakshaver ønsker å ha en god og tett dialog med naboer, og vil informere om nærmere fremdrift når denne er avklart. Målsetting for prosjektet er innflytting i nye boenheter sommeren 2025.

Marit Heidi Villø; Merknad gjelder plassering og høyde på tiltaket og påvirkning av solforhold. Bemerket at det er trist at eksisterende trær på utbyggers eiendom vil bli fjernet.

Tiltakshaver viser til vedtatt detaljregulering som setter rammene for plassering og høyder på bebyggelsen. Maks regulert gesims mot Løkebergveien 7 er $k + 50,5$. Rekkehus rekke G har høyde $k + 46,7$ på det høyeste. Toppetasjen på rekke G er trappet ned en etasje mot øst og vest for å slippe gjennom mer lys og sikt fra syd mot nord. Eksisterende vegetasjon langs eiendomsgrense i nord må fjernes for å kunne gjennomføre oppfylling av terreng tilbake til opprinnelig topografi. Det etableres nye grøntområder med trær og busker sentralt på eiendommen i felt fU.

Thomas Longva Lindland; Merknad gjelder plassering og høyde på tiltaket og påvirkning av solforhold. Ønsker at bebyggelsen reduseres med 1 etasje eller plasseres lavere i terrenget, eventuelt flyttes lengre vekk fra egen eiendom. Opplyser om at støyskjerm er søknadspliktig.

Tiltakshaver viser til vedtatt detaljregulering som setter rammene for plassering og høyder på bebyggelsen. Maks regulert gesims mot Løkebergveien 3 er $k + 50,5$. Rekkehus rekke G har høyde $k + 46,7$ på det høyeste. Toppetasjen på rekke G er trappet ned en etasje mot øst og vest for å slippe gjennom mer lys og sikt fra syd mot nord. Inntrukne takterrasser for opphold i plan 3 på rekke G er plassert mot øst. Dette grepet er gjort for å skjerme naboer i vest for innsyn på sine uteplasser. Disse var planlagt mot vest i illustrasjonsprosjektet til detaljreguleringen. Solstudier vedlagt søknaden viser at eiendommen ikke vil bli vesentlig berørt på sommeren, men ved vårjevndøgn, da solen står lavt, vil eiendommen bli berørt om morgenen. Støyskjermen er en del av det omsøkte tiltaket og plasseringen/høyde er vist i situasjonsplan og avstand er målsatt til boligen på eiendommen, med 11,9 meter.

Morten Skaarnes; Merknad gjelder plassering og høyde på tiltaket og påvirkning av solforhold. Krever at vegetasjon som fjernes reetableres for å hindre innsyn til- og fra ny bebyggelse.

Ønsker at det gjøres forebyggende arbeid og registreringer for å forhindre bevegelse i grunnen. Forventer at det gjøres tiltak for å hindre støv og støy i byggeperioden.

Tiltakshaver viser til vedtatt detaljregulering som setter rammene for plassering og høyder på bebyggelsen. Rekkehus E – F- og G mot Løkebergveien 9 er innenfor byggegrensen og høyder er innenfor regulering. Rekkehus rekke F er senket 1 meter fra illustrasjonsprosjektet til reguleringen og har inngangsplanet på k + 37. Stue mot nord i rekkehus E-F-G ligger 3 meter lavere enn bebyggelsen i Løkebergveien 9 så terrengspranget vil skjerme for innsyn fra disse. I plan 2 og 3 er soverom lagt mot nord. Inntrukne takterrasser i plan 3 vender mot syd for å hindre innsyn til nabobebyggelse. Tiltakshaver vil foreta registrering av nabobebyggelse før byggearbeidene starter, og disse vil følges opp i hele byggeperioden. Utbygger vil følge gjeldende retningslinjer for støy og anlegg i byggefasen.

Sara Helene Hagen og Terje Kvarme: Etterspør innvirkning på solforhold på egen eiendom og avstand til ny blokkbebyggelse, samt avstand fra blokkbebyggelse til turvei. Etterspør hvordan støv, støy og rivingsmasse vil påvirke dem.

Blokk K vil på det nærmeste ligge 42,5 meter fra Ekeberglia 47B. Minste avstand mellom blokk K og nærmeste kant av turvei er 10 meter. Solstudier vedlagt søknaden viser at eiendommen ikke vil bli berørt på sommeren, men ved vårjevndøgn, da solen står lavt, vil eiendommen bli berørt på kvelden. Tiltakshaver vil foreta registrering av nabobebyggelse før byggearbeidene starter, og disse vil følges opp i hele byggeperioden. Utbygger vil følge gjeldende retningslinjer for støy og anlegg i byggefasen.

Etter bygningssjefens vurdering redegjør søker i tilstrekkelig grad for at det ikke er forhold i det rammesøkte prosjektet som berører naboers interesser ut over det som har vært redegjort for ved behandling av reguleringsplanen.

Nabo Anita Cecilie Buzzi har også sendt merknader til søknad om dispensasjon for endret oppdeling av husrekkene B og D i sak, jf. 22/15361. Denne merknaden kommenteres sammen med dispensasjonssøknaden i den aktuelle byggesaken.

Bygningssjefens vurdering

Visuelle kvaliteter

Søknaden er komplettert med nye tegninger. Den tydeligste endringen er at både rekkehus og blokker har farger som, i større grad enn først omsøkt, bidrar til at prosjektet får en helhet og tydeligere identitet. Fargebruken gir også bebyggelsen variasjon og volumene deles tydeligere opp. Det er også positivt at trekledningen er trukket ned til og med underetasjen i rekke A, B og D. For rekkehusene A, B og D er to og to enheter vist med samme farge. Her er det heller ikke brudd i form av forskyvning mellom og det bør derfor vurderes om farge kan brukes for å skille enhetene tydeligere fra hverandre. Til igangsettingssøknad ber vi derfor prosjektet å vurdere om et fargebrudd kan være hensiktsmessig også her. Det må redegjøres kort for valgt løsning.

Blokkene er også vist med farger innenfor samme fargepalett som rekkehusene. Fargebruk i detaljeringen er beskrevet og vurderes som en positiv endring for blokkene. For blokk K er det beskrevet at sokkelen blir farget betong i en lys varmgrå, med rød undertone. Sokkeletasjen på blokk K er særlig eksponert ved innkjøring til området og parkeringskjelleren. Også fasade øst får en lang, lukket fasade som er særlig synlig i prosjektet og et sted mange vil gå langs hver dag. Vi mener derfor at denne sokkeletasjen bør gis en høyere kvalitet enn farget betong. Lys varmgrå tone kan også fremstå kjøl og kanskje lett for å bli skitten? Til søknad om igangsettingssøknad må derfor prosjektet vise et annet materialet for sokkeletasjen. Et alternativ kan være integrert beplantning i fasaden som mykgjør denne, som f.eks klatreplanter. Det må da tilrettelegges for dette i

utomhusplanen. Til søknad om igangsettingstillatelse må det redegjøres for valgt løsning.

Tiltaket innehar tilstrekkelig visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Utomhus

Det første utkastet til utomhusplan er revidert i samsvar med uttalelser fra PLNK, og all terrengbearbeiding mot turveien i øst er nå i sin helhet plassert innenfor tiltakseiendommen. Bygningssjefen forutsetter at det gjøres en ny vurdering av om tilkoblingen til turveien kan gjøres slakere for å skape bedre forhold for brukere og for vedlikehold.

Bygningssjefen mener at endring av terrengmurer mot nord til organiske blokker gir en forbedret løsning for utbyggingsområdet og omgivelsene.

Utomhusplanen og tilhørende redegjørelse synliggjør intensjon om god kvalitet på de felles utearealene, men er noe uklar om endelig materialvalg. Dokumentasjon som viser valgt beplantning, belysning og møblering på lekeplasser og felles uteområder må sendes inn til aktuell igangsettingstillatelse. Oppgang fra kjeller er vist på utomhusplan og i illustrasjon «fugleperspektiv» til rammesøknaden. Det må innsendes ordinære plan- og fasadetegninger for dette bygningsvolumet for godkjenning sammen med til første igangsettingssøknad.

Parkering

Parkeringskjeller har parkeringsplasser for bil for alle boligene i planområdet. I tillegg er det boder og sykkelparkering i kjeller. Det er også avsatt plass for sykkelparkering på terreng. Trappehus fra parkeringskjeller til terreng er målsatt, men det er ikke redegjort for materialbruk på dette bygningsvolumet. Tegninger forutsettes innsendt for godkjenning.

Brannprosjektering

I brannkonseptet fremgår at det er fravik fra preakseptert løsning for § 11-7 i TEK17. Til første igangsettingssøknad må det dokumenteres hvilken alternativ analyse som er utført, og det må være erklært ansvar for uavhengig kontroll av brannkonseptet.

Grunnforhold

Foretaket Skanska har erklært ansvar for prosjektering av geoteknikk tiltaksklasse 2. I sin rapport vedlagt rammesøknaden oppgir foretaket at oppfylling av tomta vil gi økt skråningsstabilitet, og at videre prosjektering vil ivareta sikkerhet mot grunnbrudd ved oppfylling på tomta og andre inngrep.

Støy

Støyskjerm mot Kirkeveien behandles i sak 22/15360. I søknaden er opplyst at det i samsvar med reguleringsbestemmelsene § 3.5 benyttes vinduer med støyreducerende tiltak i boligblokkene.

Teknisk infrastruktur

Overordnede planer for vann og avløp er godkjent til rammetillatelse.

For eiendommen opprettholdes dagens avkjøring til offentlig vei via privat vei. Det er redegjort for at det opprettes friskt som vist i planen. Vei og trafikk påpeker at det ville gitt økt sikkerhet hvis gangveiføring over privat atkomstvei ble flyttet lengre bort fra Kirkeveien.

Rekkefølgebestemmelser

Teknisk plan for fylling mot Kirkeveien og mot tilgrensende gang- sykkelvei er dokumentert godkjent av Statens Vegvesen og av Bærum kommune, vei og trafikk, jf. § 9.1.

Skole- og barnehagekapasitet er analysert sikret ved innflyttingstidspunkt for prosjektet, jf. § 9.2.

Naturmangfold

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

SAKSBEHANDLINGSTID

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

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
6.7.2022	6.7.2022	3.2.2023	9.3.2023	4,9

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 1 587 300,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

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

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte «Orientering om klagerett». Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

Anita Cecilie Buzzi	Løkebergveien 25	1344	HASLUM
Magne Kinn Backe	Løkebergveien 27	1344	Haslum

Kopi til:

Marit Heidi Villø	Løkebergveien 7	1344	Haslum
Morten Skaarnes	Løkebergveien 9	1344	Haslum
Sara Helene Hagen	Ekeberglia 47b	1363	Høvik
SKANSKA NORGE AS	Postboks 1175 Oslo Sentrum	0107	OSLO
Terje Kvarme	Ekeberglia 47b	1363	Høvik
Terje Reinertsen	Løkebergveien 25	1344	Haslum
Thomas Longva Lindland	Løkebergveien 3	1344	Haslum

ArkivsakID: 22/5328

DOKUMENTLISTE

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

Tittel	Saksdokid
Vedlegg 01 - D-06 Situasjonsplan Blokk I J og K	6153566
Situasjonplan	6207635
Plan U1 Kjeller	6010577
Blokk I Plan 01	6207625
Blokk I Plan 02	6207626
Blokk I Plan 03	6207627
Blokk I Plan 04	6207628
Blokk I Takplan	6207629
Vedlegg 10 - A40 - 08 - Fasader - Blokk I	6153575
Blokk J Plan 01	6207630
Blokk J Plan 02	6207631
Blokk J Plan 03	6207632
Blokk J Plan 04	6207633
Blokk J Takplan	6207634
Vedlegg 11 - A40 - 09 - Fasader - Blokk J	6153576
Blokk K Plan 01	6207681
Blokk K Plan 02	6207682
Blokk K Plan 03	6207683
Blokk K Takplan	6207684
Vedlegg 12 - A40 - 10 - Fasader - Blokk K	6153577
Tverrsnitt A-A - Blokk I J og K	6207685
Langsnitt B-B - Blokk I J og K	6207686
Snitt A-D	6207687
Utomhus Illustrasjon	6207647
Utomhus teknisk	6207646
Vedlegg 36 - K59 LA92 Snitt Terengmur nord	6153609
Vedlegg 37 - K59 LA93 Snitt Murer Bygg D	6153615
Uttalelse Miljørettet Helsevern ved Folkehelsekontoret - Intern oversendelse - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6026396
Uttalelse vann og avløp - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6007469
Kirkeveien 59 - Va-Kart	6007670
Uttalelse barnehagekontoret - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6005126
Uttalelse fra Vei og trafikk - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6004451
Kryss- vei x gang-sykkelvei	6004470
Uttalelse MILO - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	5997945
Uttalelse fra Grunnskoleavdelingen - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	5987746
Uttalelse fra PLNK v Park - intern oversendelse utomhusplan - Kirkeveien	6233687

59 - boligblokk - rekkehus

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

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

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

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

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

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

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

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

KRAV TIL KLAGEN

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

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

UTSATT IVERKSETTELSE

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

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

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

SAKSKOSTNADER

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

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

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

Renovasjon

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

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

Strømløp

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

Fjernvarme

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

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særannmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

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

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

Nyttige adresser:

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



SKANSKA NORGE AS
Kai-Henrik Westby
Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

22/5328 - 25/18592/ANSORE

Dato:

04.03.2025

Adresse - Tiltak: Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus
Gnr/Bnr: 8/50
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Ansvarlig søker: LPO ARKITEKTER AS

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20

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

- Fra deler av reguleringsbestemmelse § 3.2 i planID 2017013, *Kirkeveien 59*, for kravet om å etablere 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr 100m² BRA bolig leilighet. Det tillates å redusere antallet parkeringsplasser fra 103 til 95 stk. for planområdet.
- Fra deler av reguleringsbestemmelse § 3.9 i planID 2017013, *Kirkeveien 59*, for kravet om at minimum 80% av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal. Det tillates å redusere andelen fellesareal til 75% av det samlede uteoppholdsarealet.

Revidert situasjonsplan og reviderte tegninger for boligblokk I, J og K, felles parkeringskjeller og utomhusanlegg godkjennes, jf. vedlagte dokumentliste (erstatte tidligere liste).

Høydeplasseringen fastsettes til:

kote + 33,0 for overkant gulv for garasjeanlegg

kote + 36,8 for overkant gulv 1. etasje blokk I

kote + 36,3 for overkant gulv 1. etasje blokk J

kote + 36,3 for overkant gulv 1. etasje blokk K

Koteangivelser er relatert til NN2000.

Vilkår 5) angående tegninger trappehus og vilkår 6) angående brannkonsept i rammetillatelse av 09.03.2023 anses oppfylt/kan utgå, se kommunens vurdering under.

For øvrig opprettholdes tillatelsen av 09.03.2023 med evt. senere tillegg.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Av gjennomføringsplan versjonsnr. 2, datert 23.08.2024, i j.post 24/178279 framgår det at det foreligger samsvarserklæring fra ansvarlig prosjekterende for endringene. Det er gitt tilbakemelding om at versjonsnr. ikke er oppdatert siden rammetillatelse, men datoer er oppdatert.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringssøknaden

Endringssøknaden inkluderer en endring av leilighetssammensetningen i de tre blokkene, hvor antall boenheter går fra 43 til 58 leiligheter. Antallet rekkehusenheter er det samme, men det er gjort endringer i utformingen av både blokker og rekkehus. Fotavtrykkene for blokkene er blitt noe større, mens for rekkehusene er de redusert. Volumoppbygningen er noe endret og forenklet, og noe av avtrappingen i toppetasjer er fjernet. Fargebruk, materialer og detaljering er videreutviklet, men vil også bli jobbet videre med i detaljfasen.

Byggesøknadene for tiltak innenfor planområdet er fordelt på følgende saker:

Sak nr.	Tiltak	Antall boenheter
22/5328 føringsak (denne saken)	Boligblokk I, J og K, parkeringskjeller, utomhus og teknisk infrastruktur	22 + 20 + 16
22/15361	Rekkehus A, B, D	5 + 6 + 3
22/15362	Rekkehus E, F, G, H	3 + 4 + 3 + 4
22/15360	Støyskjerm	
22/15359	Riving eksisterende bebyggelse	

Grad av utnytting for de tre boligblokkene i felt B er oppgitt til å være BRA 4950 m². 12 av de 58 leilighetene er under 50 m² så krav i reguleringsbestemmelse § 5.4 er oppfylt.

Det søkes dispensasjon fra parkeringskrav, og for omfordeling mellom privat og felles uteoppholdsareal, dispensasjonssøknadene begrunnes med:

Parkeringskrav:

I henhold til Pbl §19-1 søkes det på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra deler av reguleringsbestemmelsene § 3.2 for reguleringsplan, planid 2017013.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om å etablere 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr 100m² BRA bolig leilighet.

Planen og bestemmelsene er vedtatt i 2018 og baserer seg på kommuneplanens arealdel 2017-2035 hvor det var bestemt et fast antall p-plasser (1,2) per 100m² og ikke kun en øvre grense.

Tiltakshaver ser i stor grad at en parkeringsdekning på 1,2 per 100m² BRA er over behov og etterspørsel i dagens boligmarked.

Det foreslåes i Kommuneplanens arealdel 2022-42 å redusere parkeringsdekningen for sone 2, til maks 1,1 plass per 100m² BRA bolig leilighet og 1,2 p-plass per 100m² BRA rekkehus. KPAen ble vedtatt 21.06.2023, men punkt 17 er foreløpig ikke vedtatt grunnet innsigelser. Punkt 17 gir likevel en tydelig indikasjon på kommunens ønsker om dagens parkeringsdekning. Prosjektet ønsker med dette

å legge sin parkeringsdekning mellom 1,0 og 1,1 plass per 100m² BRA bolig leilighet og 1,2 plass per 100m² BRA bolig rekkehus.

Det er i omsøkt prosjekt planlagt 95 plasser i parkeringskjeller, opp mot 103p-plasser ved beregning av 1.2 per 100m² BRA, som er gjeldende krav i reguleringsplanen.

Det er 15 leiligheter flere i omsøkt prosjekt enn i tidligere godkjent rammesøknad. Det er en økt andel mindre leiligheter i det omsøkte prosjektet og man kan erfaringsmessig anta at det er en vesentlig mindre andel beboere i små leiligheter som har behov for egen p-plass. Prosjektet opprettholder 10% av parkeringsplassene forbeholdt besøkende og 5 % av parkeringsplassene er tilpasset forflytningshemmede.

Ved å legge parkeringsdekningen fra Kommuneplanens arealdel 2022-42 til grunn ser vi en positiv utvikling ved å minimere bygging av kjeller og mindre biltrafikk inn til området. Tiltakshaver ser at kravet i Kommuneplanens arealdel 2022-42 dekker behov og etterspørsel i dagens marked, spesielt med tanke på en større andel mindre leiligheter enn tidligere rammesøkt prosjekt.

Vi anser hensynet til reguleringsbestemmelsene som ikke vesentlig tilsidesatt, men med et større fokus på miljø og en fremtidsrettet parkeringsdekning i tråd med KPA for 2022-42.

Omfordeling mellom felles og privat uteoppholdsareal:

I henhold til Pbl §19-1 søkes det på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra deler av reguleringsbestemmelsene § 3.9 for reguleringsplan, planid 2017013.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om at minimum 80% av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal.

Hensynet bak reguleringen er å forstå som at man skal ha større fellesarealer på terreng og ved dette sikre at alle leilighetene oppover i byggene også får god tilgang på utearealer på lik linje med rekkehus og leiligheter på plan 01. Det antas at bestemmelsen også skal sikre at man skal kunne gå fritt rundt på hele anlegget, og at ikke større deler av området blir privatisert eller stengt av.

Prosjektet har slik det følger av reguleringen en høy andel rekkehus. Med rekkehustypologien følger en viss forventning om noe privat uteplass, særlig fra barnefamilier.

Områder nær inngang og vinduer vil oppleves privat. For å hindre eventuelle konflikter, og for å sikre samsvar mellom eiendomsforhold, faktisk bruk og vedlikeholdsansvar, ønsker tiltakshaver at privat uteareal kan følge det som oppfattes som naturlige avgrensninger i landskapsplanen. Dette har vist seg krevende å løse på en god måte innenfor gjeldende bestemmelser.

80% av MUA kravet skal være felles på terreng, dette utgjør et areal på 5830 m²

Illustrasjon under viser med gul skravur et samlet felles uteoppholdsareal på 5465m². Dette gir fellesarealer på 75% av totalt MUA krav, altså 5 % under kravet.



Områdene som er foreslått avsatt til private områder ligger helt inntil fasade og vil i stor grad allerede oppleves eller bli benyttet som privat uteplasser. Ved å privatisere og selge mindre deler av utearealet vil man sikre eierskap og vedlikeholdsplikt av området.

Det er fortsatt en stor andel felles MUA på terreng som sikrer tilstrekkelig felles uteareal for leilighetene oppover i byggene.

De private uteplassene holder seg unna eiendomsgrensene, så man opprettholder fri ferdsel rundt hele området. Dette gjør at man ivaretar felleskapet og intensjonen bak reguleringsbestemmelsene.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av planID 2017013; Kirkeveien 59 - detaljregulering, i kraft 04.04.2018.

Utdrag av reguleringsbestemmelser:

§ 3.2 Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr. 100 m² BRA. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.

Minst 10% av parkeringsplassene skal være for besøkende.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede

§ 3.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon, Perspektiv-Kirkeveien-A3 doknr. 3583140. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene

§ 3.8 Uteområdene innenfor planområdet skal være felles for felt B og felt BK 1 til 3. Uteareal som inngår i minste uteoppholdsareal skal ha støynivå lik eller under Lden 55 dB, jfr. §§3.9, 4.2 og 5.2.

§ 3.9 Minimum 80 % av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal og ligge på terreng, herav skal 25 m² per boenhet avsattes til lek. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sollys minst 5 timer ved jevn døgnet.

Bolig – Blokkbebyggelse, felt B

§ 5.1 Grad av utnyttning skal ikke overskride BRA = 5100 m².

§ 5.2 For hver 100 m² BRA boligareal skal det være minimum 50 m² uteoppholdsareal.

Uttalelser

Tiltaket har vært oversendt interne avdelinger til uttalelse. Uttalelsene i sin helhet følger vedlagt.

Vann og avløp

Det er oversendt i to omganger. Men etter komplettering hadde ikke Vann og avløp noen kommentarer, men viser til tidligere uttalelser i saken.

Vei og trafikk

«Kirkeveien har status som fylkesvei og er som sådan forvaltet av Akershus fylkeskommune. Saken må derfor oversendes Akershus til uttalelse.

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

Byggesak sin kommentar:

Det gjøres ikke endringer som påvirker forholdet til Fylkesveien, og saken er dermed ikke oversendt Akershus fylkeskommune på nytt.

PLNK v/naturmangfold – landskap - grønnstruktur

PLNK har i hovedsak hatt tilbakemeldinger på noen uklarheter i landskapsplanen med redegjørelse, overvannshåndteringen og kobling til turvei.

Det ble avholdt et møte for å gjøre avklaringer mellom PLNK og prosjektet, og suppleringer i ettertid har utkvittert de fleste spørsmålene. Overvannshåndtering ved hjørnet av bygg K, med den bratteste skråningen ned mot turvei, er endret noe. Når det gjelder koblingen til turvei fastholdes vilkåret fra rammetillatelsen om at tilkoblingen skal gjøres slakest mulig uten for store terrenginngrep.

PLNK oppsummerer ang. overvann (utdrag fra siste uttalelse):

«Vi vurderer at den viste løsningen er den beste man kan få til, gitt omfanget av utbyggingen og terrengforskjellene. Det forutsettes at løsningen etableres slik den er vist, og at tilsåing over erosjonsmatter samt utplantning av ny vegetasjon i skråningene følges opp til det er godt etablert.»

Renovasjon

Uttalelsen viser til føringer for renovasjonsløsninger og vedlegges.

Nabovarsling/merknader

Endringssøknaden er varslet til naboer i en relativt stor omkrets til prosjektet. Det er mottatt to nabomerknader som refereres under.

Den ene er fra beboer på gnr./bnr. 8/118

Merknaden er på engelsk. Men hovedbudskapet er at naboen er negativ til dispensasjon som går på utearealer siden folk trenger gode utearealer for å leve komfortabelt. I tillegg er det spørsmål om fremdrift for byggingen, og tidspunkter på dagen hvor det vil bli arbeidet på prosjektet.

Søkers kommentarer til merknaden:

Tiltakshaver viser til søknad om dispensasjon vedlegg B-02. Dispensasjonen omhandler en ny fordeling av uteoppholdsarealet for klarere ansvarsforhold og enklere vedlikehold. Dette vil ikke redusere mengden uteoppholdsareal for beboerne.

Tiltakshaver ønsker å ha en god og tett dialog med naboer, og vil informere om nærmere fremdrift når denne er avklart. Målsetting for prosjektet er byggoppstart noen måneder inn i 2025 og en byggetid på ca. 24 mnd.

Den andre er fra beboer på gnr./bnr. 8/46

Jeg er på uenig med ønsket om å redusere antall parkeringsplasser. Allerede nå er "jordet" som ligger vis à vis den planlagte innkjøringen til Prosjektet (nedgang til turveien), fullparkert med biler til folk som bor i nærområdet men uten egen parkeringsmulighet. "Mindre biltrafikk inn til området", som anføres som begrunnelse i søknaden, vil bare føre til at biler som er til overs flyter til de tilliggende områder og veier.

Søkers kommentarer til merknaden:

Det søkes dispensasjon for å kunne legge til grunn de krav til parkeringsdekning som ligger i Bærums gjeldende kommuneplan (KPA) vedtatt 21.06.2023. Tiltakshaver mener disse kravene samsvarer bra med faktisk behov og etterspørsel for prosjektet. Det bygges totalt 95 p-plasser for et prosjekt med 86 boliger. Flere av boligene er utformet med tanke på kjøpergrupper som ofte velger å ikke ha bil. Det er også avsatt plasser til gjesteparkering.

Kommunens vurdering

Visuelle kvaliteter

Det er gjort endringer på utformingen, både på blokker og rekkehus er volumene endret noe, i tillegg er detaljering i kledning, vindusutforming, og fargebruk kommet videre og tilpasser seg volumendringene.

Husene er blitt mer kompakte i utforming, med færre inntrukkede partier i toppetasjer, både på rekkehusrekker og blokkene. Dette er en forenkling av volumene, men samtidig er detaljeringen mer gjennomarbeidet, med vindus-størrelser og -plassering, panelfelter og bånd, rekkverk og fargebruk som løfter uttrykket. Fargebruken er med på å dele opp rekkehusrekkene, og variasjon i valør på ulike felt skaper en oppdeling av byggene. For eksempel der type rekkverk knytter seg til både fargevariasjon og materialvariasjon og skaper lesbare felt på rekkehusene med fin detaljering.



Denne videreutviklingen i detaljer vil være veldig viktig å videreføre i prosjektet nå som nedtrappingen av volumene er fjernet og forenklet.

Etter tilbakemelding ble internforskyvning mellom boenhetene i rekkehusrekke H gjeninnført, som blir en viktig kvalitet sentralt i uteområdene, og for beboerne i rekken.

Utomhus

Overvann:

Det ble holdt et møte mellom kommunen og prosjektet, hvor PLNK fikk klarhet i overvannshåndteringen siden området er flomutsatt og det stilles spesielle krav til

overvannshåndtering i reguleringsplanen. Overvann skal løses på egen grunn, hvor det ledes til fordrøyningsmagasin under bakken. Kravene i reguleringsplanen skal oppfylles, og det forutsettes at løsningene etableres som vist, og spesielt vegetasjon i skråninger følges opp til den er godt etablert.

Tilkobling til turvei:

Tilkoblingen til turvei i lavbrekket er vist slakere enn til rammetillatelsen. Det vil jobbes videre med koblingen frem mot IG for å oppnå en best mulig situasjon både med tanke på stigningsforhold, og behov for terrengendringer.

Trappeoppgang fra parkeringskjeller:

Det er sendt inn tegninger av trappeoppgangen fra kjeller på utearealet sør for rekkehus H i forbindelse med endringssøknaden, og vilkår 5 i rammetillatelsen anses dermed som oppfylt.

Brannprosjektering

Det ble i rammetillatelsen påpekt at det var fravik fra preakseptert løsning for § 11-7 i TEK17. Det ble satt som vilkår 6 at alternative analyser for brannkonsept skulle dokumenteres. Dette er ikke lenger relevant. Oppdatert brannkonsept (rev3 22.08.2024) har ingen avvik lenger, da avstand mellom rekkehus B og D er økt fra tidligere løsning. Vilkår 6) i rammetillatelsen kan dermed utgå.

Nabomerknader

Merknadene er kommentert av ansvarlig søker. De punktene som trekkes frem som negative er forholdene som det søkes om dispensasjon for, og kommunen vurderer dem særskilt nedenfor.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med deler av reguleringsbestemmelsene § 3.2 og deler av reguleringsbestemmelsene § 3.9 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Parkeringskrav

Hensynene bak parkeringskravet i § 3.2 er å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning til antallet boliger i planområdet. Kravet baserer seg på parkeringsnormen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt i 2018. Den gang hadde KPA et fast krav og ikke en øvre grense på antall parkeringsplasser. Parkeringskravet i reguleringsplanen er heller ikke differensiert mellom rekkehusleiligheter og leiligheter.

Antallet parkeringsplasser vil fortsatt være flere enn antallet boliger innenfor planområdet. Det er foreslått 95 plasser opp mot de 103 plassene som planens krav legger opp til, det er dermed ikke en drastisk reduksjon. Hensynet bak parkeringskravet anses å ikke bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Som fordeler ved å redusere parkeringsdekningen oppgir søker at det vil gi en redusert kjeller og føre til mindre biltrafikk inn på området. Det legges også vekt på at en lavere parkeringsdekning vil ha et

større fokus på miljø, og være i tråd med en fremtidsrettet parkeringsdekning. Som en fordel er også planområdet rett ved bussholdeplasser med busser både til Sandvika, Skøyen og Bekkestua, og det er heller ikke langt til Haslum T-banestasjon.

En ulempe i forhold til en lavere parkeringsdekning er muligheten for at behovet i området ikke vil bli dekket. Men med den foreslåtte leilighetssammensetningen er det etter tiltakshavers erfaring flere kjøpere som ikke har behov for egen parkeringsplass i dagens marked. Vi anser med bakgrunn i denne vurderingen at fordelene ved å dispensere er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordeling uteoppholdsareal

Hensynene bak fordelingen mellom privat og felles uteoppholdsareal i reguleringsplanens § 3.9 er å sikre gode utearealer for alle boenhetene, også leiligheter som ikke har egne uteplasser. Det skal etableres solfylte arealer for lek og rekreasjon som alle beboere skal dra nytte av.

Det er i dispensasjonssøknaden vist illustrert hvordan omfordelingen fra 80 % fellesareal til 75% fellesareal vil påvirke uteoppholdsarealene. De delene av fellesarealer som ønskes omfordelt til privat uteoppholdsareal er i nær tilknytning til rekkehusboligene, tett opp mot veggliv, og vil uavhengig av «status» oppleves private og lite egnet for fellesopphold. De sentrale områdene i planområdet, og arealer mellom husrekker og langs eiendomsgrenser vil fortsatt være fellesarealer og sikre at man kan bevege seg fritt rundt i planområdet.

Vi kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at hensynene bak § 3.9 blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

En fordel ved å gjøre denne omfordelingen fra felles til private uteoppholdsarealer vil være at arealene i tilknytning til rekkehusene vil holdes i orden og tilpasses eiernes bruk. De vil skape en mer hensiktsmessig trinnvis overgang fra de private boligene til fellesarealene. Og eiendomsforhold, faktisk bruk av områdene og vedlikeholdsansvar vil samsvare bedre.

En ulempe er at fellesarealene vil være noe mindre enn det er lagt opp til i reguleringen, selv om det totale uteoppholdsarealet ikke endres. Men i denne plansituasjonen, med det antallet boliger det er lagt opp til på dette arealet, oppleves fordelene ved den foreslåtte omfordelingen å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Etter at dispensasjon fra deler av reguleringsbestemmelser §§ 3.2 og 3.9 er gitt er det ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningslovgivningen og plangrunnlaget. Det gis endringstillatelse med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

SAKSBEHANDLINGSTID

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

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
26.8.2024	26.8.2024	22.1.2025	4.3.2025	5,9

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 252 000,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter regulativ 2024 for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagt «Orientering om klagerett». Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste

Kopi til:

Robert Wayne Portice	Fossveien 6	1363	Høvik
Walther Adolf Hermann Neuhaus	Løkebergveien 19	1344	Haslum

ArkivsakID: 22/5328

DOKUMENTLISTEDokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan med revidert tiltak	7073922
Situasjonsplan Blokk I J og K	7073926
Situasjonsplan Ny bebyggelse under terreng	7073925
Plan U1 Kjeller	6968437
Blokk I Plan 01	6968438
Blokk I Plan 02	6968439
Blokk I Plan 03	6968440
Blokk I Plan 04	6968441
Blokk I Takplan	6968442
Blokk J Plan 01	6968443
Blokk J Plan 02	6968444
Blokk J Plan 03	6968445
Blokk J Plan 04	6968446
Blokk J Takplan	6968447
Blokk K Plan 01	6968448
Blokk K Plan 02	6968449
Blokk K Plan 03	6968450
Blokk K Takplan	6968451
Blokk I - Fasader	6968452
Blokk J - Fasader	6968453
Blokk K - Fasader	6968454
Blokk I J og K - Tverrsnitt A-A	6968455
Blokk I J og K- Langsnitt B-B	6968456
Snitt A-D	6968457
Skjema Trappeoppgang	6968460
Snitt Murer Bygg K sør	6968461
Snitt Murer Bygg K og A	6968462
Snitt Terengmur nord	6968463
Snitt Murer Bygg D	6968464
Snitt O-R Terreng mot turvei	6968465
Oppriss fra Kirkeveien	6968466
Oppriss Øst og Nord	6968467
Utomhusplan illustrasjon A0	7148931
Utomhusplan teknisk A0	7148932
VA Plan	6968476
Uttalelse fra Vei og trafikk - endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6993120
Uttalelse Vann og avløp - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6991507
Uttalelse Vann og avløp vedr. endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	7083654

Tittel	Saksdokid
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - landskap - grønnstruktur til endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6977162
Uttalelse fra PLNK til endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	7081859
Uttalelse fra PLNK ang. overvann - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	7158894
Uttalelse fra Renovasjon - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6981392
Gebyrberegning endringssøknad	7210783

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

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

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

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

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

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

KRAV TIL KLAGEN

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

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

UTSATT IVERKSETTELSE

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

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

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

SAKSKOSTNADER

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

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

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

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsliktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

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

Strømløp

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

Fjernvarme

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

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særannmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

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

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/>

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ Vaktttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Avfall og gjenvinning Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl. Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.ledningsportalen.no For å melde om akutte hendelser/kabelskade se https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Akershus fylkeskommune Tlf.: 22055000 Internett: www.afk.no

KJØPEKONTRAKT LØKEBERGGRENDA

Selger: Skanska Bolig AS (heretter benevnt Selger)

Kjøper:	
(heretter benevnt Kjøper):	
E-post:	
Telefonnr.:	
Leilighetsnummer	

1. BAKGRUNN

Kjøper har inngått kontrakt om kjøp av eierseksjon i Løkeberggrenda. Nærværende kjøpekontrakt omhandler kjøp av **en ideell andel** (heretter Garasjeandelen) i garasjeanlegget under bebyggelsen, som planlegges fradelt som egen seksjon med eget snr (heretter Garasjeeiendommen). Garasjeandelen gir rett til å disponere en biloppstillingsplass i Garasjeeiendommen.

2. OM GARASJEEIENDOMMEN

Garasjeeiendommen inneholder parkeringsplasser, tekniske rom mv.

Garasjeeiendommen er planlagt organisert som et tingsrettslig sameie benevnt Løkeberggrenda Garasjesameie der ideell andel for parkeringsplassknyttes til seksjonseier.. Sameiere i Garasjeeiendommen er beboere i eierseksjonssameier/borettslaget i Løkeberggrenda som har kjøpt en Garasjeandel, samt eierseksjonssameiene som vil eie respektive andeler av fellesfunksjoner.

De nærmere regler for Garasjesameie vil utarbeides senere men hovedpunktene fremgår av vedtektene for boligsameiet som følger vedlagt. Det nevnes spesielt at Kjøper plikter å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen, samt trapp/heisadkomst/garasjeport og garasjeinnkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. En parkeringsplass (ideell eierandel) kan kun eies eller leies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Se for øvrig vedtektene.

Det vil være tilrettelagt for montering av elbillader ved parkeringsplassen, men selve ladeenheten inngår ikke i kjøpesummen.

3. KJØPESUMMEN – OVERTAKELSE – SKJØTE

Kjøpesummen er kr. 575.000,- («Kjøpesummen») betales slik:

Kr 575.000,- innbetales ved overtagelse av Garasjeandelen.

Selger tar forbehold om at det kan påløpe dokumentavgift ved overskjøting av Garasjeandelen. Årsaken til dette er uensartet praksis hos Kartverket. Eventuell dokumentavgift belastes Kjøper, oppad begrenset til kr. 14 910,-.

Ved overtakelse av Garasjeandelen skal resterende del av Kjøpesummen være inne på oppgjørsmegler sin konto. Når fullt oppgjør er innbetalt, skal Kjøper motta nøkler/adgangskort e.l. til P-anlegget slik at parkeringsplassen kan tas i bruk.

Selger innestår for at eiendommen ved overtakelsen er fri for pengeheftelser.

Overskjøting av Garasjeandelene vil skje samlet etter ferdigstillelse, kjøpesummen står på oppgjørsmeglers klientkonto frem til overskjøting har funnet sted.

4. RÅDIGHETSBEGRENSNINGER

Garasjeandelen kan overdras, jmfør § 2-4 i vedtektene.

5 HJEMMELSOVERFØRING

Grunnbokshjemmel til garasjeplassene planlegges overført til den enkelte kjøper ved tinglysing av et fellesskjøte når hele garasjeanlegget er ferdigstilt. Frem til dette tidspunkt vil utbygger være hjemmelshaver til hele garasjeanlegget. Hele kjøpesummen må betales før overtagelse finner sted, men en andel av kjøpesummen svarende til parkeringsplassen vil stå på oppgjørsmeglers klientkonto frem til overskjøting har funnet sted. Dog kan beløpet utbetales Selger dersom Selger på forhånd har stilt bankgaranti for hele beløpet overfor oppgjørsmegler eller kjøper. Kjøper svarer for sin andel av fellesutgiftene for garasjeanlegget fra overtagelse.

Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av at Garasjeeiendommen må bygges ut trinnvis og lang saksbehandlingstid i kommunen/Kartverket knyttet til fradeling av anleggseiendommen. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

6 FORBEHOLD

Garasjeplassen overtas samtidig med boligen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Selger tar et generelt forbehold om å endre organiseringen av Garasjeeiendommen dersom dette viser seg hensiktsmessig, og eventuelt som følge av krav fra offentlige myndigheter.

Videre tas det forbehold om midlertidig garasjenedkjøring frem til Garasjeeiendommen i sin helhet er ferdigstilt.

Denne kontrakt signeres via BankId

_____, den _____ 2025

Skanska Bolig AS

Kjøper

For Skanska Bolig AS
Gro Elisabeth Skahjem iht. fullmakt

Kjøper (e)