

Cleve Broch AS  
Tornsangerveien 11  
1360 FORNEBU

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
21/9309 - 22/5746/LUNN 20.01.2022

Adresse - Tiltak: Bankveien 1 - riving garasjerekker - to nye garasjeanlegg  
Gnr/Bnr: 19/572  
Tiltakshaver: Nadderudskogen Huseierlag A L  
Ansvarlig søker: Cleve Broch AS

---

## RAMMETILLATELSE MED DISPENSASJON

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

---

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

- Fra reguleringsplan Nadderud, nordre del, planID 1953003, for plassering av to garasjeanlegg i to etasjer i strid med detaljert plankart og § 2, jf. også kommuneplan for Bærum kommune § 2.2 bokstav d.
- Fra regulert byggegrense mot vei i reguleringsplan for Nadderud, nordre del, planID 1953003 jf. veglova § 29.

Søknad om riving av eksisterende garasjeanlegg og oppføring av to nye garasjeanlegg, samt ny avkjørsel til Wilh. Wilhelmsens vei, godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Høydeplasseringen fastsettes til kote + 82,24 for overkant gulv 1. etasje for garasjeanlegg A, og til kote + 82,4 for overkant gulv 1. etasje for garasjeanlegg B, relatert til NN2000.

Merknader i uttalelse fra Vei og trafikk og Vann og avløp forutsettes ivaretatt.

---

### ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 31.05.2021, jp.post 21/108876.

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

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Eyvind Lyches vei 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](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

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

### **IGANGSETTING AV TILTAKET**

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

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

### **BESKRIVELSE OG VURDERING**

#### **Søknaden**

Garasjeanlegg:

Det søkes på vegne av Nadderudskogen Huseierlag om riving av eksisterende garasjerekker (4 stk), disse fremkommer på riveplan, samt oppføring av to nye garasjeanlegg. Nye garasjeanlegg oppføres i to etasjer og med svakt skrånende saltak (helning 5 grader som eksisterende) og sedumplanter på takflatene. Garasjeanleggene oppføres med høyder i tråd med pbl § 29-4.

Garasjeanlegg A, i Wilh. Wilhelmsens vei, måler 38,6 x 17,5 meter og er plassert tilnærmet likt der eksisterende bygg ligger i dag. Avstand til regulert veigrunn er 3,5 meter og midt vei 10,3 meter. Det er 4 meter til nabogrensen i nordvest. Det oppgis et BYA på 675,8m<sup>2</sup> for garasjeanlegg A.

Garasjeanlegg B, i Bankveien, måler 17,5 x 17,0 meter og er plassert i tråd med pbl § 29-4, avstand til nabogrenser. Det oppgis et BYA på 297,8m<sup>2</sup> for garasjeanlegg B.

Det søkes i tillegg om ny avkjørsel, avkjørsel nr. 2 for garasjeanlegg B til Wilh. Wilhelmsens vei. Det er vist bredde på 5 meter for begge avkjørsler og frisikt i tråd med frisiktskravet.

Boder er ikke en del av søknaden. Dette er bekreftet i epost fra ansvarlig søker mottatt 10.01.2022.

Det søkes om dispensasjon fra bebyggelsesplan, og reguleringsbestemmelse § 2. Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

*Nadderudskogen Huseierlag har i dag totalt 58 garasjeplasser for 114 leiligheter. 52 av disse er fordelt på to områder - nederst i Bankveien og nederst i Wilhelm Wilhelmsens vei. Huseierlaget arbeider med planer for å erstatte disse med to bygg for totalt 94 – 98 nye plasser. Dette vil bedre parkeringsmulighetene betraktelig, og øke trafikksikkerheten i vårt område. Nye garasjeplasser vil tilfredsstillende dagens krav til størrelse på en oppstillingsplass. I tillegg kan vi opplyse at dagens garasjer er i en så dårlig forfatning at de må rives. De nye garasjeplassene er tilpasset dagens krav til størrelse, og for å bygge på arealet som er avsatt til parkering, planlegges det to etasjer. En underetasje og en etasje på bakkenivå.*

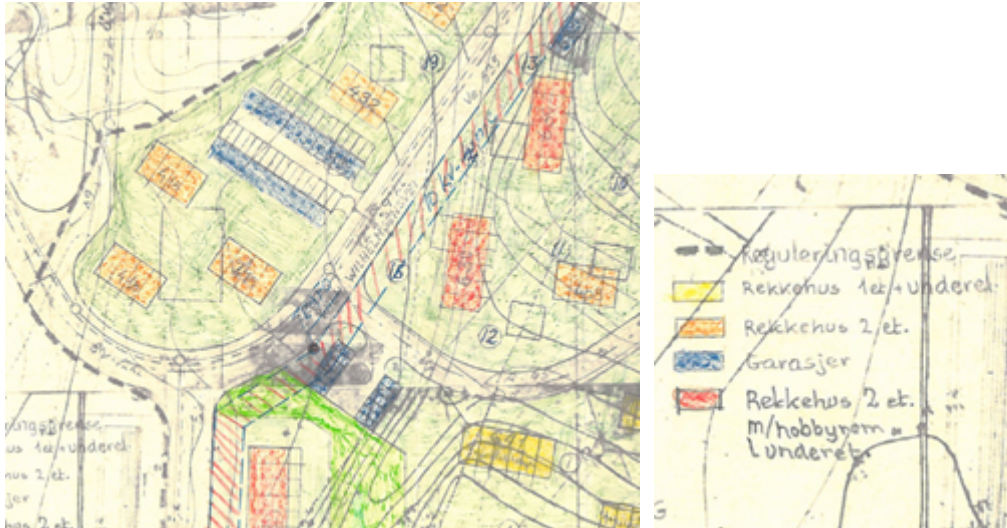
Det søkes i tillegg om dispensasjon fra byggegrense mot vei. Byggegrensen mot kommunal vei følger veiloven av 1912 med endring av 1938 og er 7,5 m fra formålsgrense vei. Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

Det nye garasjeanlegget vil være plassert med lik avstand som dagens garasjer. Vi mener derfor at det er gode nok grunner til å gi dispensasjon i dette tilfellet. Berørte naboer er godt orientert om endringer, plasseringer og forhold gjennom styret i Nadderudskogens Huseierlag samt deres tilgang til informasjon som legges ut internett for beboerne. Tiltakets plassering er ikke endret siden første nabovarsling. Plassering av byggene er også godt informert til veigruppen i kommunen.

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Nadderud, nordre del, planID 1953003, ikrafttredelse 3.1.1959. Revidert bebyggelsesplan er godkjent 09.04.1959.

Utklipp fra bebyggelsesplan:



Relevante bestemmelser:

2. Området skal utnyttes til beboelse med de boligtyper og etasjetantall som fremgår av tegnforklaringen. De viste garasjebygg skal oppføres i en etasje. På villatomtene plasseres garasjer etter bygningsrådets godkjenning.
3. Hus i samme gruppe skal hva høyde, takvinkel og farge angår utføres slik at de utgjør et harmonisk hele.

Kommuneplanens arealdel (KPA) vedtatt 4.4.2018 har bestemmelser som supplerer reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

Relevante bestemmelser:

§ 2.2 d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.

§ 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser

§ 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

## **Uttalelser**

### Vann og avløp

Hele uttalelsen ligger vedlagt, her følger et utdrag:

#### *4. Restriksjonsbelte*

*Det øverste garasje anlegget som ligger ved Wilh. Wilhemsens vei ligger nærme restriksjonsbeltet til offentlige vann og avløpsanlegg og må ikke avvike fra innsendte situasjonsplan.*

*Offentlige vann- og avløpsledninger har et restriksjonsbelte på 4 meter til hver side målt fra ytterkant ledning, jf. Teknisk forskrift-17 §§15-7, 15-8. Tiltak må ikke oppføres i ledningsanleggets restriksjonsbelte, og det må ikke foretas terrengendringer som kan føre til endret overdekning av ledningsanlegget. Restriksjonsbeltet gjelder for øvrig også for grunnboring.*

### Vei og trafikk

Har gitt en tilbakemelding til søker i forkant av innsendt byggesøknad som var vedlagt rammesøknaden. Her stilles følgende forutsetninger for godkjenning av avkjørsel nr 2 til garasjeanlegg bygg B:

- *Avkjørselen må detaljeres nærmere og det må dokumenteres at den får tilfredstillende fall. 1:8 er krav, eventuelt kan 1:6 tillates med varmekabler.*
- *Frisikt må fremkomme av situasjonsplan.*
- *Arealet mellom garasjeanlegget og fortau/vei må opparbeides på en måte som hinder parkering, slik biler står i dag (som vist på street-view).*
- *T.O. vurderer vei og trafikk å gjøre tilpasninger ved den gamle bussholdeplassen, rette ut fortauet (som følge av lommen ikke er i bruk lenger). Dette vil også sikre lenger avstand til nedkjøringsrampen.*

Uttalelse på innsendt søknad fra vei og trafikk ligger vedlagt.

## **Nabovarsling/merknader**

Tiltaket er nabovarslet og det er merknader fra beboere internt på eiendommen. Det er vist til en omfattende prosess med beboermøter som synes å ivareta merknaden. Beboere internt på eiendommen regnes ikke som naboer etter plan- og bygningsloven, jf. § 21-3, utdypet i SAK 10 § 5-2 veiledning til første ledd, og kommunen referer derfor ikke disse. Bygningssjefen kan ikke åpenbart se at de privatrettslige forhold ikke skulle være i orden slik søknaden er fremstilt for kommunen.

## **Bygningssjefens vurdering**

### Visuelle kvaliteter pbl §29-2

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Tiltakene ble først omsøkt som to volumer med flatt tak. Bygningssjefen anbefalte en omprosjektering i brev datert 20.08.2021, hvor det ble stilt spørsmålstegn ved garasjeanleggenes kompakte bygningskropp, ny bygningstype, samt fraværet av eksisterende garasjerekkers form, volumoppbygging og takform. Tiltakene ble omprosjekter med svakt skrånende saltak og sedumplanter på takflaten for å harmonere bedre med omkringliggende bebyggelse. Det ble argumentert for at fortsatt var ønskelig med ett bygg i 2. etasje og ikke oppdelt i to rekker slik dagens situasjon er, for å imøtekomme dagens krav til parkering, fordeler hva gjelder vedlikehold, adkomst, sikkerhet til p-plassene vinter som sommer.

Revidert forslag medfører en mer tilpasset situasjon der takform henter inspirasjon av elementer fra nærmiljø, hvor takvinkel er det samme som for eksisterende garasjerekker. Dermed fremstår ikke

garasjeanleggene like fremmed som først omsøkt. Det er også positivt at det legges sedumplanter på takflaten da takflaten også er synlig for omkringliggende rekkehus. Bygningssjefen anser visuelle kvaliteter å være tilstrekkelig ivaretatt jf. pbl § 29-2.

#### Dispensasjon fra reguleringsplan/bebyggelsesplan

Tiltaket er i strid med bebyggelsesplan og bestemmelse § 2 om garasjebygg i kun 1 etasje 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.

Hensynene bak detaljerte reguleringsplaner er å fastsette bygningsplassering og hvor det skal være ubebygde områder. Detaljplaner sikrer enhetlig utbygging og utforming av bebyggelsen, et ordnet bebyggelsesmønster, visuelle kvaliteter i den enkelte bygning og bygningene imellom, atkomst, uteoppholdsarealer og parkering.

Garasjeanleggene plasseres tilnærmet der eksisterende garasjerekker er plassert i dag, som inntegnet på bebyggelsesplan. Det er et sterkt behov for oppgradering av eksisterende garasje som heller ikke imøtekommer dagens behov for størrelse eller mulighet for lading av el-bil. Volumene er noe høyere enn dagens garasjer og utformingen fraviker fra eksisterende oppdeling i rekker som følger av bebyggelsesplanen. Det er gjort justeringer på utformingen underveis for å bedre tilpasse bygde og naturlige omgivelser. Samme takvinkel som eksisterende garasjerekker har er overført til de nye garasjene som er utformet med saltak. Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at hensynene bak reguleringsplanen 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.

Garasjeanleggene har nesten tilsvarende plassering som eksisterende garasjeanlegg og det er en fordel for området at det gjenoppføres nye garasjeanlegg i 2 plan som ivaretar beboernes behov for overdekket parkeringsplasser, slik at dagens gateparkering kan minimeres.

Bygningssjefen kan ikke se at det er noen nevneverdige ulemper ved omsøkt dispensasjon utover den generelle ulempe å fravike planer. Etter en samlet vurdering anses fordelene å være klart større enn ulempene.

#### Dispensasjon fra byggegrense mot vei

Garasjeanlegg A i Wilh. Wihlemsens vei er plassert med minste avstand 3,5 meter til formålsgrense vei, og Garasjeanlegg B er plassert 5,8 meter fra formålsgrense mot Bankveien. Byggegrensen mot kommunal vei følger veiloven av 1912 med endring av 1938 og er 7,5 m fra formålsgrense vei.

Tiltakene er i strid med byggegrensen mot vei 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.

Formålet med å fastsette byggegrenser langs offentlige veier er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljø, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelsen og veien. Hensyn til trafiksikkerhet og veivedlikehold omfatter frisikt langs vei, reservasjon av areal for veivedlikehold og eventuell framtidig veiutvidelse. I miljømessige hensyn inngår visuelle hensyn; byggegrensen skal holde veiens kant- og sidearealer åpne og ubebygde, sikre luft og åpenhet mot veien og et ryddig bebyggelsesmønster langs veitraséen. Byggegrensen skal således bidra til å hindre fortetting langs vei.

Tiltaket har liten konsekvens for området. Vei- og trafikkenheten i Bærum kommune har funnet omsøkt løsning og innkjørsler som tilfredsstillende. Tiltaket med plassering tilnærmet som eksisterende garasjer, som skal rives, og setter ikke hensynene bak ovennevnte bestemmelse vesentlig til side. Garasjeanlegg B er trukket noe lengre vekk fra vei enn eksisterende garasje noe som anses som en fordel.

Bygningssjefen kan ikke se at det er noen nevneverdige ulemper ved omsøkt dispensasjon. Fordelene er i dette tilfelle felles garasjeanlegg som dekker beboernes behov for tilfredsstillende parkeringsløsning. Etter en samlet vurdering anses fordelene å være klart større enn ulempene.

#### Naturmangfold

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

#### **SAKSBEHANDLINGSTID**

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

<b>Mottatt</b>	<b>Mangelfull</b>	<b>Fullstendig</b>	<b>Vedtak</b>	<b>Saksbehand- lingstid [uker]</b>
1.6.2021	1.6.2021	17.12.2021	20.1.2022	<b>4,9</b>

#### **GEBYR**

Faktura for behandlingsgebyr **kr 56 700,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune og utregning ligger vedlagt.

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

Byggetiltak kan også medføre andre gebyrer, som f.eks. 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

Inghild Skramstad Lunn  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

**Vedlegg:**

Liste over godkjente dokumenter og relevante uttalelser  
Generelle opplysninger

**Kopi til:**

Nadderudskogen Huseierlag A L	c/o Akershus Økonomi AS Postboks 494	1302	SANDVIKA
-------------------------------	---	------	----------

ArkivsakID: 21/9309

**LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER**

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

<b>Tittel</b>	<b>Saksdokid</b>
Situasjonsplan	5698094
Riveplan	5698097
Utomhusplan	5698095
Avkjøringsplan	5698096
Plan 1. etasje	5618495
Plan 2. etasje	5698098
Snitt Markering	5698099
Snitt Garasjeanlegg	5698100
Snitt Garasjeanlegg	5698101
Fasader bygg A - nordøst og nordvest	5698105
Fasade bygg A - sydøst og sydvest	5698104
Fasade bygg B - nordøst og nordvest	5698102
Fasade bygg B - sydvest og sydøst	5698103
Uttalelse Vann og avløp - Bankveien 1 - garasjeanlegg	5477960
Bankveien 1 VA-kart	5478661
Uttalelse fra Vei og trafikk - Bankveien 1 - garasjeanlegg	5476835
Gebyrberegning 21_9309	5733496



## **GENERELLE OPPLYSNINGER**

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

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

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

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

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

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

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

### **Øvrige instanser og myndigheter**

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

# ORIENTERING OM KLAGERETT

## HVEM KAN KLAGE?

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

## HVA KAN DU KLAGE PÅ?

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

## KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

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

## KRAV TIL KLAGEN

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

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

### UTSATT IVERKSETTELSE

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

### KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

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

### SAKSKOSTNADER

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

### KOMMUNENS ADRESSE

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

eller

Bærum kommune  
Plan- og bygningstjenesten  
Postboks 700  
1304 Sandvika

## NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert 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 m<sup>2</sup>, uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m<sup>2</sup> og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

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

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

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

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

### **Renovasjon**

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

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

### **Strømløse**

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se [www.elvia.no](http://www.elvia.no)

### **Fjernvarme**

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se [www.oslofjordvarme.no](http://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](http://www.baerum.kommune.no/stoy)

### Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:vams@baerum.kommune.no">vams@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/va">www.baerum.kommune.no/va</a>  Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:veiogtrafikk@baerum.kommune.no">veiogtrafikk@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/">www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</a>
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/byggesak">www.baerum.kommune.no/byggesak</a>	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:renovasjon@baerum.kommune.no">renovasjon@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/renovasjon">www.baerum.kommune.no/renovasjon</a>
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a>	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: <a href="http://www.geomatikk.no">www.geomatikk.no</a> <a href="http://www.gravemelding.no">www.gravemelding.no</a> Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: <a href="mailto:post@abbr.no">post@abbr.no</a> Internett: <a href="http://www.abbr.no">www.abbr.no</a>	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a>	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: <a href="http://www.viken.no">www.viken.no</a>