

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLBAKKEN	Beregnet areal	1251.8
Etablert dato	16.12.1943	Historisk oppgitt areal	1252
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	123/117
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	123/117
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.02.1987			123/117 (-315), 123/896 (315)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.02.1987			123/117 (-37), 123/902 (37)
Skylddeling	16.12.1943			123/22 (-1252), 123/117 (1252)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625461.65	602894.07	0	Ja	1251.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RISENG PER HALVARD F241260*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	EIKÅSVEIEN 3B 1424 1424 SKI	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Øvreveien 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Vegadresse: Øvreveien 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus
-----------	-----------	------------	-----------

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148834148		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1962
2	301212659		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	03.07.2023
3	148834156		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	01.06.2023

1: Bygning 148834148: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.01.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	229
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	229
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	68
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmings typer	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1962	28.11.2003
Endre bygningsdata	18.08.2023	18.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvreveien 32	H0101	123/117	229	7	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 301212659: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 03.07.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	189
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	189
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	138
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1
------------------	-----------	------------------	---

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.06.2023	13.06.2023
Igangsettingstillatelse	03.07.2023	18.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvreveien 30	H0101	123/117	189	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	104	0	104	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0

3: Bygning 148834156: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 01.06.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.11.2003
Bygning revet/brent	01.06.2023	08.12.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	123/117	-	-	-	-	-



KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 56,54	
Avløp pr. m ³	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: [Gebyrliste](#)

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Nær og nyskapende



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 26.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvreveien 30, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
2256110129	279	31.12.2024	Stipulert forbruk	13

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nordre Follo
kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

RISENG PER HALVARD
EIKÅSVEIEN 3B
1424 SKI

Fakturanummer 100578758
Kundenummer 601764
Fakturadato 20.08.2025
Forfallsdato 20.09.2025
Bankkonto 1506 23 73404
KID 00601764100000169
Fakturabeløp NOK 995,48

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 02178
Deres ref.

Eiendom 123/117/0/0/4148 - Øvreveien 30
Eier RISENG PER HALVARD

Kommunale avgifter september 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	13,00	m3	45,23	1/1	010925-300925		49,00	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	13,00	m3	33,87	1/1	010925-300925		36,69	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	010925-300925		196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	010925-300925		312,60	15%
HELÅRSRENOVASJON MINDRE	1,00	Stk	2139,20	1/1	010925-300925		178,27	25%
GEBYR FEIING/TILSYN MED FYRINGSANLEGG	1,00	P.Lø	355,00	1/1	010725-300925		88,75	
Netto							861,71	
MVA							133,77	
Øreavrunding							0,00	
Å betale NOK							995,48	

Grunnlag MVA middel sats: 594,69, MVA: 89,20
Grunnlag MVA høy sats: 178,27, MVA: 44,57

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordfollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturerings@nordfollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.



Nordre Follo
kommune

Utskriftsdato:
26.08.2025

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Nordre Follo kommune			
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvreveien 30, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer for september 2025 med forfall 20.09.2025 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for august 2025 med forfall 20.08.2025 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig fra og med 20. juni 2025. Tidligere ble gebyrene fakturert i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.



Grunnkart

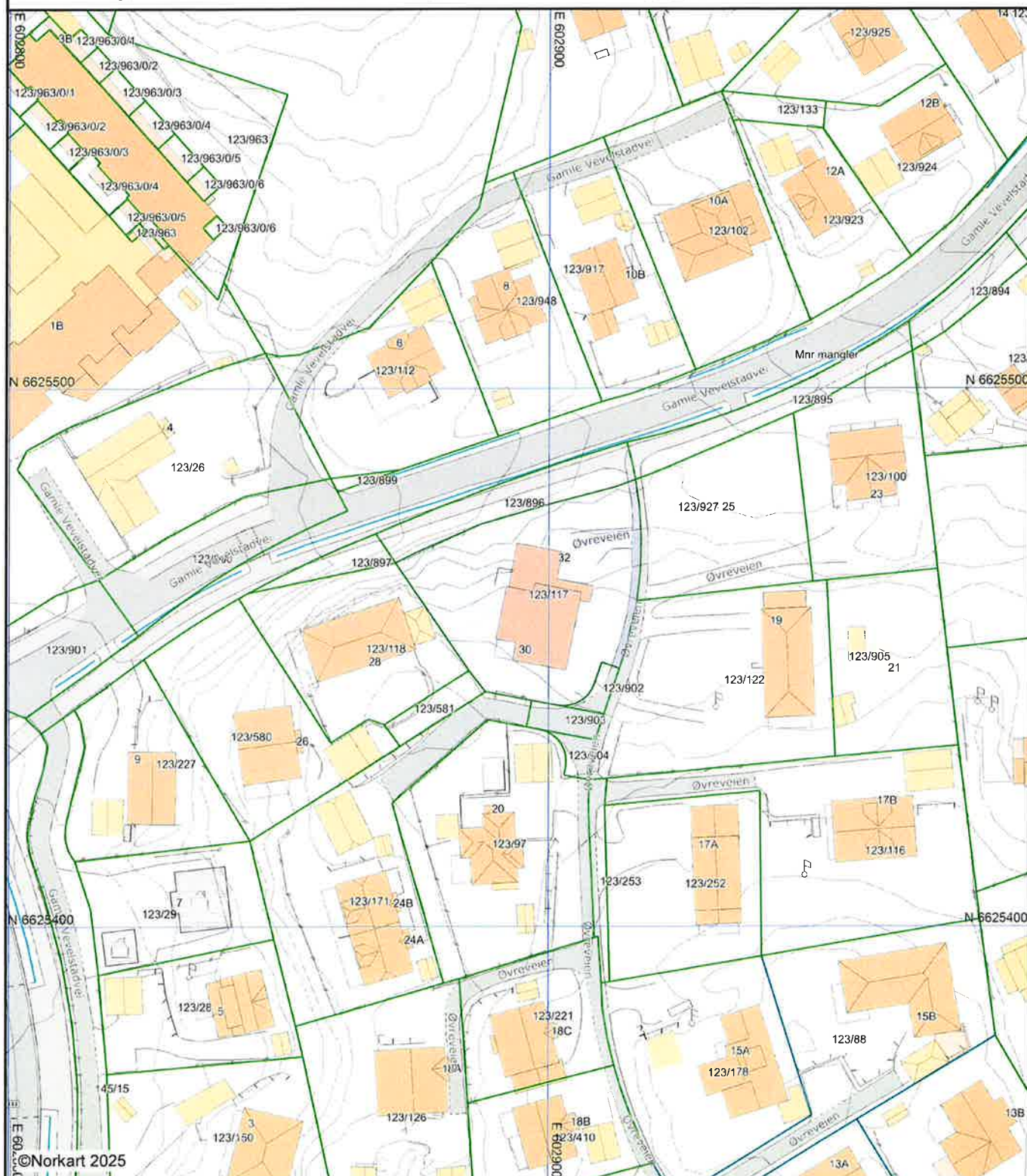
Eiendom: 123/117
Adresse: Øvreveien 30
Dato: 26.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune

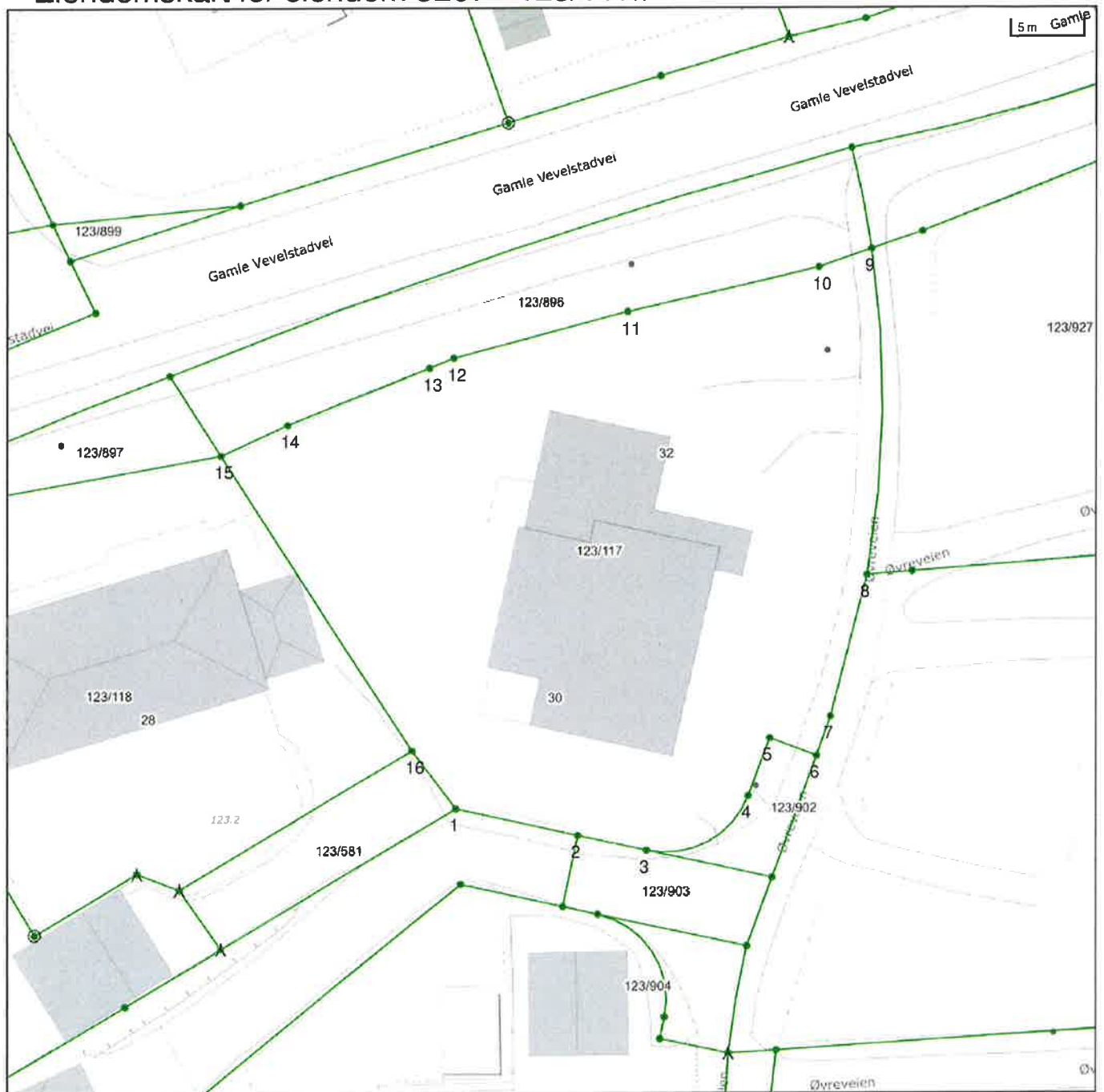
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje aktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 3207 - 123/117//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje flått	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktbeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpopunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 251,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6625461,65	Øst	602894,07

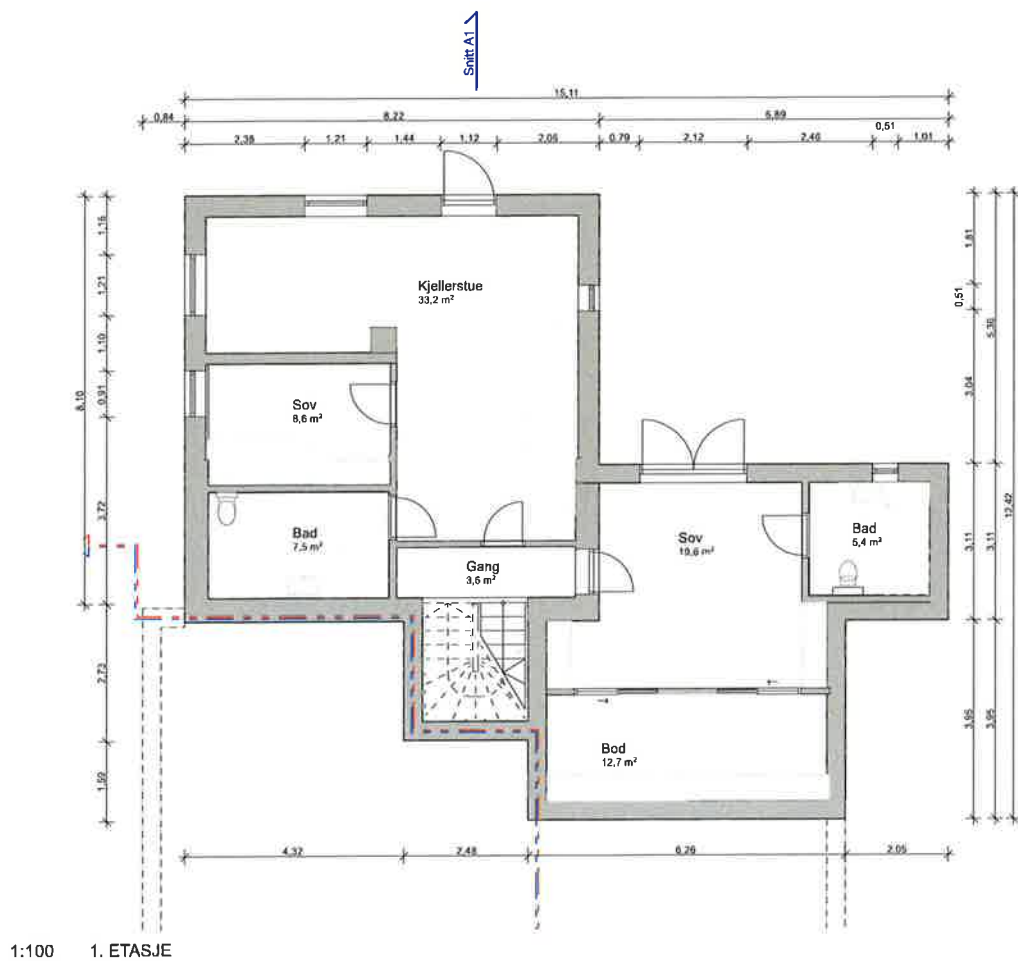
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6625443,54	602888,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
2	6625441,92	602896,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,74	
3	6625441,02	602901,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,86	
4	6625444,96	602908,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,57	6,02
5	6625448,99	602909,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25	
6	6625447,87	602913,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
7	6625450,61	602914,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,89	
8	6625460,48	602916,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,13	
9	6625483,04	602916,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,66	70,04
10	6625481,67	602912,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	
11	6625478,23	602899,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,51	
12	6625474,72	602887,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,53	
13	6625473,98	602885,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
14	6625469,79	602875,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,52	
15	6625467,55	602871,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
16	6625447,47	602885,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,33	



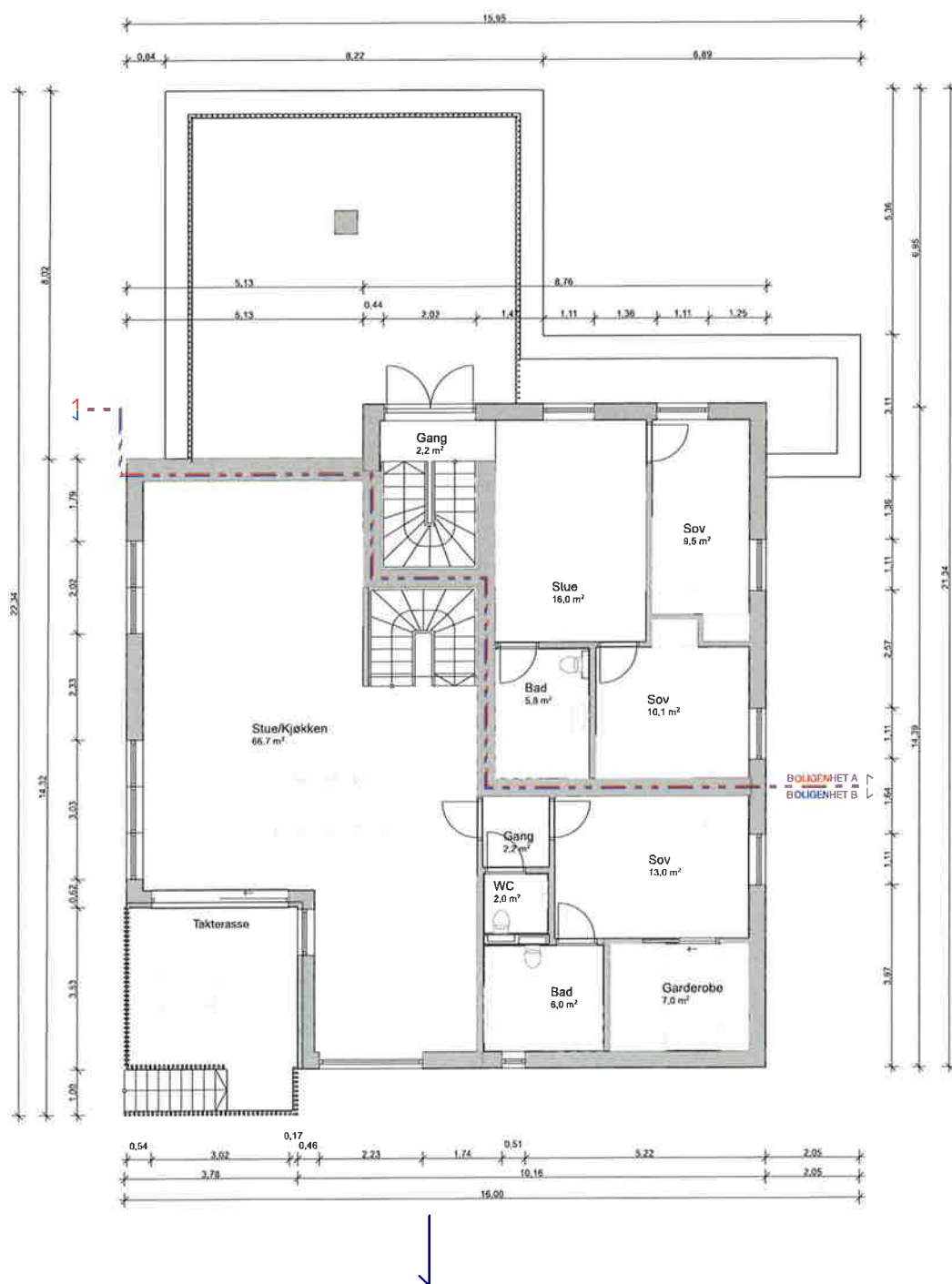




11.03.2014	RAMMESØKNAD SNITT A)	VEDLEGG E 04	PRE-INDOM AS
	ØVREVEIEN 22 Øvreveien 22, 1405 LANGHUS	GNR BNR 123/17	



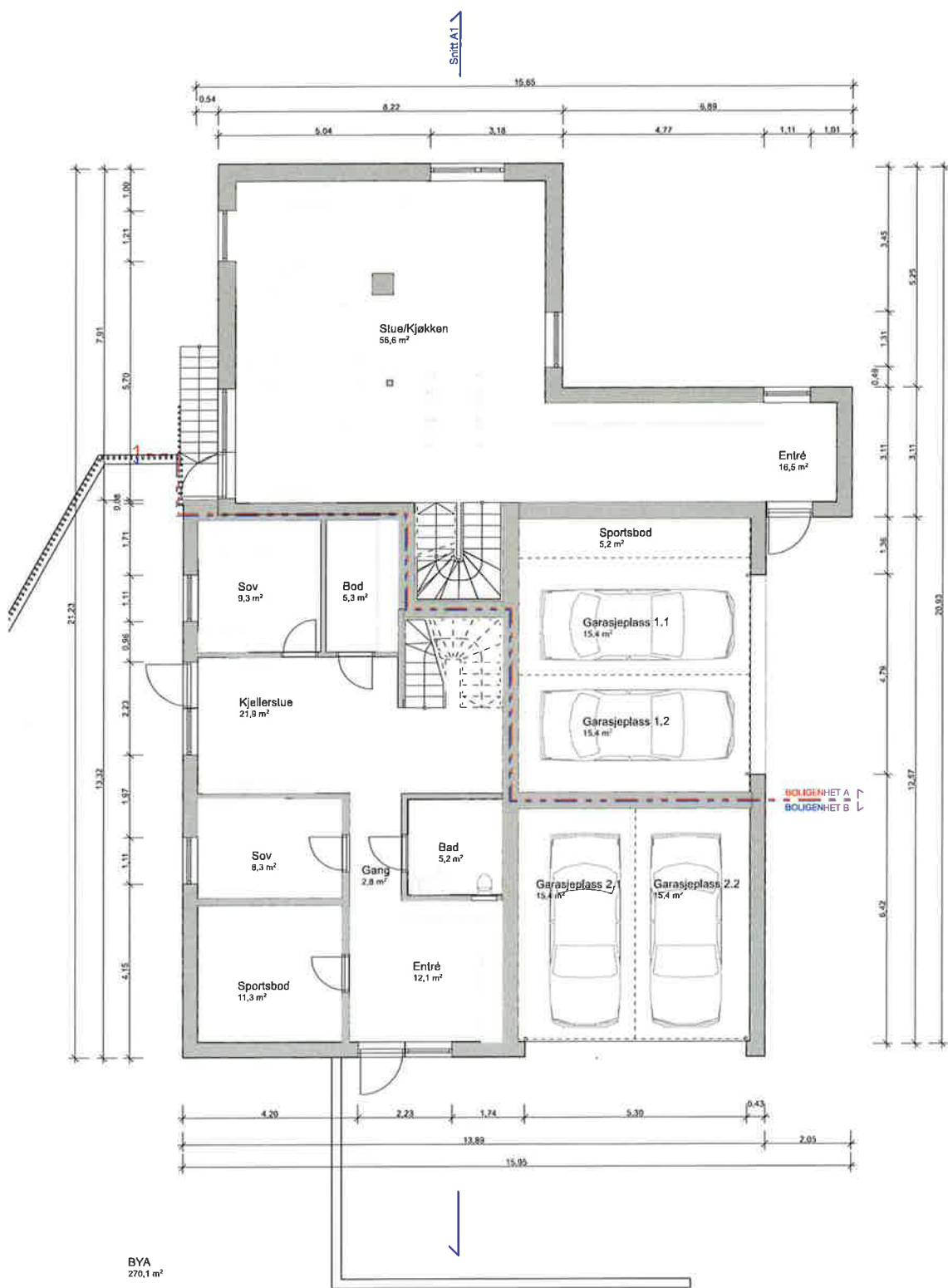
Prosjekt 22.12.07 A2 1/100	RAMMESØKNAD PLAN 1 ØVREVEIEN 22 Øvreveien 22, 1405 LANGHUS	VEDLEGG: E 01 GNR BNR 123/17	PREBENDOM AS P.O. 1001 1001 1001 T. 1001 1001 1001 F. 1001 1001 1001
-------------------------------------	---	---------------------------------	---



1:100 3. ETASJE



Tegning E03 A21 R3	A3 1:100	RAMMESØKNAD PLAN 3 ØVREVEIEN 22 Øvreveien 22, 1405 LANGHUS	VEDLEGG: E 03 GNR BNR 123/17	PREENDOM AS 1405 LANGHUS 1405 LANGHUS 1405 LANGHUS
-----------------------	-------------	---	---------------------------------	---



1:100 2. ETASJE

Prosjekt E02 A2H102	Rammesøknad Plan 2 Øvreveien 22 Øvreveien 22, 1405 Langhus	Vedlegg: E 02 GNR BNR 123/17	PPE-ENDOM AS Prosjektleder: [Name] Tegner: [Name] Kontrollant: [Name]
------------------------	---	---------------------------------	--



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI**Telefon:** 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvreveien 30, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 252 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Delareal 1 252 m ² KPHensynsonenavn H110 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	150 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=150)
Navn	FELT P1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2102/150_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 104 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 147 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



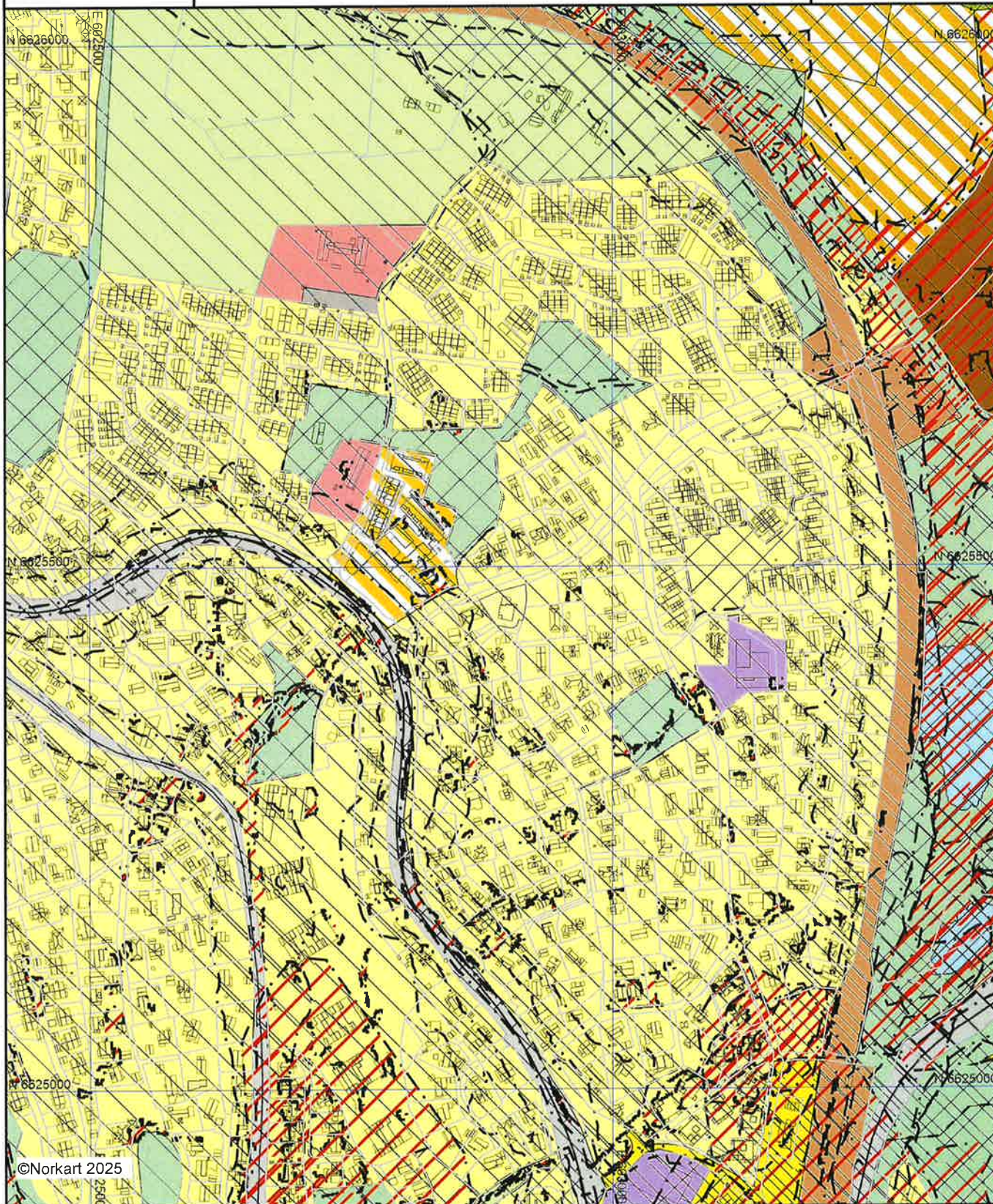
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 123/117
Adresse: Øvreveien 30
Dato: 26.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Frnområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende

SKI KOMMUNE

Reguleringssjef

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT P1, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt: 17.09.86
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt: 17.09.86

Dato: 21.11.88

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulerte til følgende formål:

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
- byggeområde for forretning/kontor
- byggeområde for allmennyttig formål
- off. trafikkområde friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.

Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31).

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.

Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende.

Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming

Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan i den forbindelse kreve at byggemelding også viser fasadeoppriss av nabobygninger, eventuelt at planlagt og eksisterende bebyggelse er vist i modell. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod.

Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.

Tomannsbolig er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som **sammenhengende bebyggelse**.

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave en-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal

Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE C

a. I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. i

d. Krav til samlet plan

Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønstre. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påses at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomte/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører Økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskrovet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

a. Området skal nyttes til forretning/kontor.

b. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er 0,25.

Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

d. Evt. boliger i området

Det tillates innredet boliger i 2 etg.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer.

Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.

Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomte kan ikke nyttes til lagring.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI/ERVERVSFORMÅL

a. Området skal nyttes til industri/erverv.

Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, andre forurensninger eller uakseptable trafikkbelastninger tillates ikke. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

b. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er 0,30.

Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

d. Evt. boliger i området

Det tillates ikke oppført boliger i området.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer.

Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.

Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

h. Atkomst

Felt E3 skal ha kjøreatomst fra Parkvegen.

§ 9. BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNUTTIGE FORMÅL

a. Området skal nyttes til forsamlingshus m.v.

b. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er 0,25.

Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c . Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

d. Evt. boliger i området

Det tillates ikke oppført boliger i området.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomte kan ikke nyttes til lagring. Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

h. Atkomst

Avkjørsel fra Gamle Vevelstadveg tillates ikke.

§ 12. FRIOMRÅDE, FELT F 1 - 4.

a. I felt F1 kan det anlegges barnepark. Bygningsrådet kan tillate oppføring av nødvendige bygninger og konstruksjoner i tilknytning til drift av barneparken.

b. I felt F2 og F3 kan det anlegges kvartalslekeplass m/tilhørende konstruksjoner og bygninger etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 13. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG OG NÆRING, BN1 OG BN2**a. Formål.**

Områdene skal nyttes til bolig og næring. Med næring menes her forretning, kontor og lettere industrivirksomhet. Det tillates ikke industrivirksomhet som er til sjenanse for boliger. Virksomheter som etter planutvalgets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, andre forurensninger eller uakseptabel trafikkbelastning tillates ikke. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

b. Tomteutnytting

Maksimal tillatt bebygd areal er 30% BYA for BN1 og 20% for BN2.

c. Byggehøyder og takform.

Maksimal tillatt gesimshøyde over gjennomsnitt terrengnivå er 9,00m for BN1 og 6,00m for BN2. Gesimshøyden finnes ved å regne ut snittet av høydene på bygningens hjørner over planert terreng, jf. Miljøverndepartementets veileder 1205 "Grad av utnyttning." Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med vinkel mellom 27 og 32 grader. Mønehøyde skal ikke overstige gesimshøyden med mer enn 5 m.

d. Krav til samlet plan / utomhusplan.

Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av det faste utvalg for plansaker. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, felles leke- og oppholdsareal, atkomst, parkering, vareinntak samt utomhusarealer for øvrig.

e. Utendørs lagring.

Den ubebygde del av tomte kan ikke nyttes til lagring.

§13. er føyd til i samsvar med kommunestyrets vedtak av 07.03.01 vedr. endring av reguleringsplanen for feltene BN1 og BN2.

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Avkjørsel



Nordre Follo
kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.

Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller rensert og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Nær og nyskapende

Besøksadresse

Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse

Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

☎ (+47) 02178

🏠 nordrefollo.kommune.no
f facebook.com/nordrefollokommune

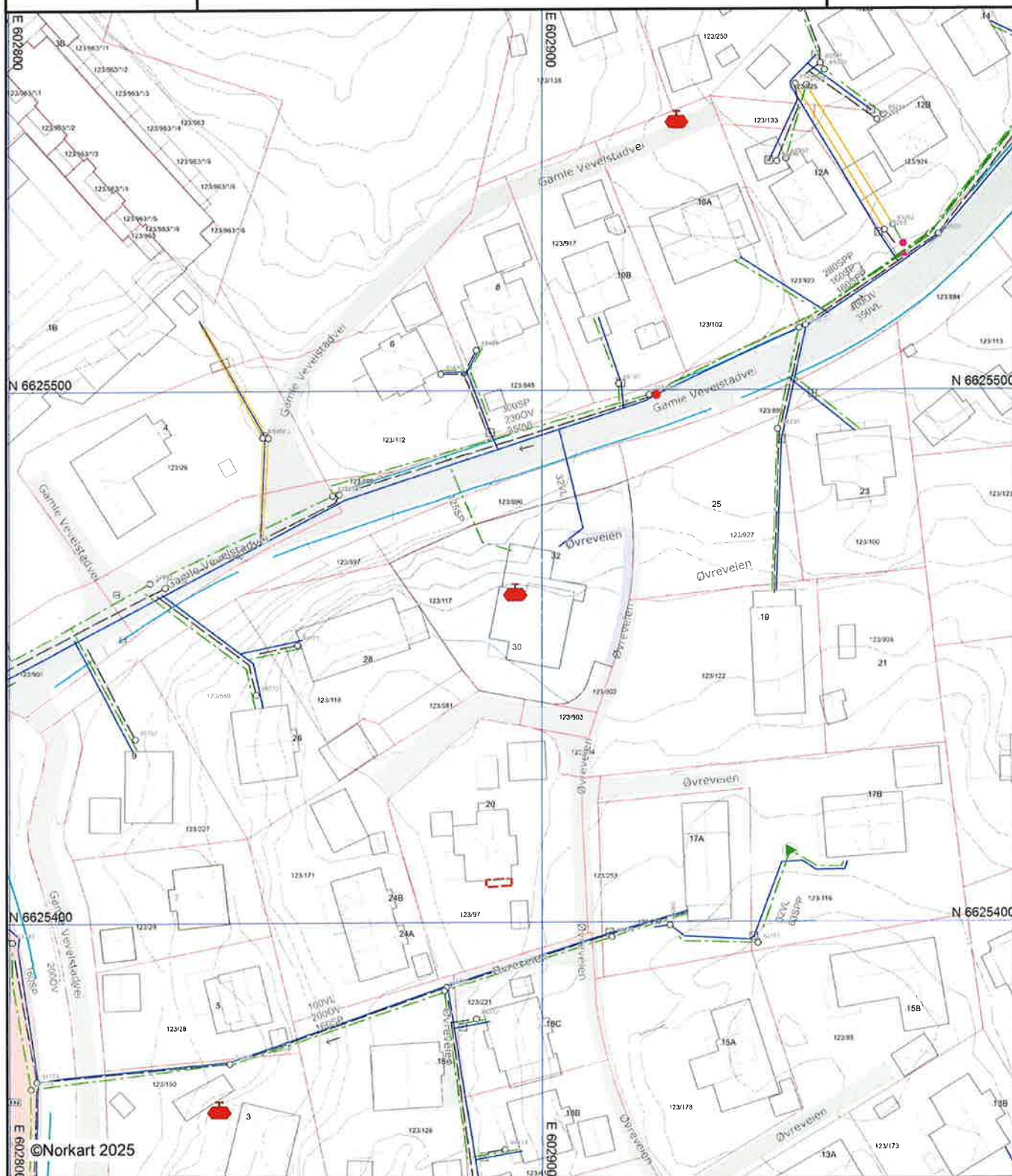
✉ postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648



Eiendom: 123/117
Adresse: Øvreveien 30
Dato: 26.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Ahr Tekst på ledning

Ahr Tekst på kopling

Ahr Brannventil på koplingutstyr

Overvannsledning

Spillvannsledning

Vannledning

Brannventil

Fallretning

Grenpunkt

Kum_Spillvann

Kum_Overvann

Kum

Kran

Pumpestasjon, spillvann

Sluk

Sluk m/sandfang

Utviser

Koplingspunkt (generelt)

Gatenavn

Ahr Adressenummer

Ahr Gårds-, og bruksnummer

Nedlagt VA-ledning

Nedlagt VA-ledning

Adresser

Adressepunkt

Oljetank

Oljetank

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Tiltak

Godkj. Nybygg



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-22/01776-15

Deres referanse:

Saksbehandler:
Geir Petterson

Dato:
03.07.2023

Igangsettingstillatelse til etablering av tomannsbolig

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 123/117/0/0
Adresse: Øvreveien 22
Ansvarlig søker: PPE EIENDOM AS
Tiltaket gjelder: Etablering av tomannsbolig
Tiltakshaver: PPE EIENDOM AS
Rammetillatelse: 8.6.2023

Vedtak

Nordre Follo kommune gir igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til etablering av tomannsbolig. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 16.6.2023, komplett 3.7.2023.

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Dispensasjonen gjelder bare for dette tiltaket		8.6.2023	
2. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.	8.6.2023	3.7.2023
3. Det må foreligge godkjent sanitærabonnement fra Virksomhet Vann og avløp	Før igangsettingstillatelse.	8.6.2023	15.6.2023
4. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest med	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	

Nær og nyskapende

tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.			
5. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: • høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesims • alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng) • avstand til grenser og nabobygninger • inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
6. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon/stikningskart av forstøtningsmur som viser (med x, y og z koordinater): • Støyskjermenes start og sluttunkt. Høyde ved terreng og topp støyskerm • Støyskjermenes avstand til grenser og nabobygninger		8.6.2023	
7. Syninger av tilkoblingspunkt og vannmåler må være gjennomført i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
8. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
9. Atkomst og parkering skal være opparbeidet i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
10. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	8.6.2023	

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at rammetillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Dato:17.1.2023	15.5.2023	22/1776-12
Utomhusplan	Vedlegg D01	15.5.2023	22/1776-12
Plan 1. etasje (boenhet i nord)	Vedlegg E01	15.5.2023	22/1776-12
Plan 2. etasje (begge boenheter)	Vedlegg E02	15.5.2023	22/1776-12
Plan 3. etasje (begge boenheter)	Vedlegg E03	15.5.2023	22/1776-12
Snitt A1	Vedlegg E04	15.5.2023	22/1776-12
Fasade nord og vest	Vedlegg E05	15.5.2023	22/1776-12
Fasade sør og øst	Vedlegg E06	15.5.2023	22/1776-12
Fasade nord med støyskjerm	E07 A40-03	15.5.2023	22/1776-12

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 22/1776-17. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 30.6.2023, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les er i plan- og bygningsloven § 23-1.

Kommunens kommentar

Ansvarlig søker har dokumentert at vilkårene for igangsetting i rammetillatelsen er oppfylt. Kommunen gir igangsettingstillatelse på dette grunnlaget.

Godkjent søknad om sanitærabonnement ligger i sak 23/12657.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Igangsettingstillatelse	Vnr. 550	Gebyrregulativet § 3-11	kr	12 100,-
Sum behandlingsgebyr			kr	12 100,-

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. SAK10 § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Med hilsen

Geir Petterson
Samfunnsgeograf, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
PPE EIENDOM AS

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark



Nordre Follo
kommune

Utskriftsdato:
26.08.2025

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Nordre Follo kommune			
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvreveien 30, 1405 LANGHUS								

Det er foreløpig kun git igangsettelsestillatelse for denne eiendommen.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-22/01776-23

Deres referanse:

Saksbehandler:
Geir Petterson

Dato:
16.02.2024

Endringstillatelse med dispensasjon

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 123/117/0/0
Adresse: Øvreveien 30 og 32
Ansvarlig søker: PPE EIENDOM AS
Tiltaket gjelder: Etablering av tomannsbolig
Endring gjelder: Endring av terreng og økt kotehøyde gesims, nytt vindu i østfasade, endring av trapp og støttemur på vestfasaden
Tiltakshaver: PPE EIENDOM AS
Rammetillatelse: 8.6.2023
Igangsettingstillatelse: 3.7.2023

- Eiendommen er regulert frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reguleringsplan for Felt P1, Langhus, vedtatt 26.1.2005.
- Tiltakshaver har søkt om deling av eiendommen, se sak 23/837
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 206,2 m². Eiendommen får et BYA på 274 m² etter tiltaket. 4 parkeringsplasser er integrert i boligen og opptar ikke bebygd areal.
- Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 418,2 m². Bolig A har et bruksareal på 229,2 m² og bolig B har et bruksareal på 189 m².
- Tiltakets høyeste gesimshøyde er 6,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesimshøyde er 6 meter. Det er søkt om dispensasjon fra kravet til gesimshøyde.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 23,83 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 24 %.
- Søknaden og dispensasjonen er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt nabomerknader.
- Det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom på eiendommen, se sak 23/837

Vedtak

- A. Nordre Follo kommune gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for oppføring av bolig i strid med reguleringsbestemmelsene § 4 c) gesims- og mønehøyde.
- B. Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til endring av gitt tillatelse.

Nær og nyskapende

Endringen gjelder:

- Endring av terreng og økt kotehøyde på gesims
- Innsetting av et ekstra vindu på østfasaden
- Endring av trapp og støttemur på vestfasaden

Tillatelsen er svar på søknad mottatt 9.1.2024, komplett 9.2.2024]. Dette er vilkårene for tillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Dispensasjonen gjelder bare for dette tiltaket		20.1.2024	
2. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.	8.6.2023	3.7.2023
3. Det må foreligge godkjent sanitærabonnement fra Virksomhet Vann og avløp	Før igangsettingstillatelse.	8.6.2023	15.6.2023
4. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
5. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: • høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesims • alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng) • avstand til grenser og nabobygninger • inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
6. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon/stikningskart av forstøtningsmurer som viser (med x, y og z koordinater): • Støyskjermenes start og sluttpunkt. Høyde ved terreng og topp støyskjerm • Støyskjermenes avstand til grenser og nabobygninger		8.6.2023	
7. Syninger av tilkoblingspunkt og vannmåler må være gjennomført i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	

8. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
9. Atkomst og parkering skal være opparbeidet i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	8.6.2023	
10. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	8.6.2023	

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at førstegangsvedtaket (ramme- eller ett-trinnstillatelse) er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Dato:17.1.2023	15.5.2023	22/1776-12
Utomhusplan	Vedlegg D01	09.2.2024	22/1776-28
Plan 1. etasje (boenhet i nord)	Vedlegg E01	15.5.2023	22/1776-12
Plan 2. etasje (begge boenheter)	Vedlegg E02	15.5.2023	22/1776-12
Plan 3. etasje (begge boenheter)	Vedlegg E03	15.5.2023	22/1776-12
Snitt A1	Vedlegg E04	09.2.2024	22/1776-28
Fasade nord og vest	Vedlegg E05	09.2.2024	22/1776-28
Fasade sør og øst	Vedlegg E06	09.2.2024	22/1776-28
Fasade nord med støyskjerm	E07 A40-03	09.2.2024	22/1776-28

Ansvar

Gjennomføringsplanen som gjelder for tiltaket, er journalført i saksdokument 22/1776-17. Denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 30.6.2023, gjelder også for endringstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les er i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Det søkes om endring av gitt rammetillatelse for Øvreveien 30 og 32.

Endringsoversikt:

- Endring av terreng
- Økning av gesimshøyde med 30 cm
- Endring av trapp og støttemur på vestfasaden.
- Innsetting av et ekstra vindu på østfasaden

På grunn av økt gesimshøyde søkes det om dispensasjon fra maksimal tillatt gesimshøyde.

Det foreligger også en søknad om dispensasjon for endring av høyde på støttemur/støyskjerm mot Gamle Vevelstadvei. Ansvarlig søker har foreløpig valgt å trekke søknaden om endring av støttemur/støyskjerm. Denne dispensasjonssøknaden blir av den grunn ikke behandlet.

Nabomerknader

Det er kommet inn merknader til nabovarselet. Følgende har kommet med merknad til tiltaket:

- Steinar Andresen, Øvreveien 19 og 25, datert 24.11.2024

Nabomerknaden omhandler følgende:

- Bygget hindrer lys og utsikt for nabo
- Bygget avviker fra omkringliggende bebyggelse
- Ber om at det ikke blir gitt dispensasjon til økning av kotehøyde for gesims

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknadene

Søker vi ser til at vedlagte solstudier viser omsøkte situasjon og situasjon med gesimshøyde iht. reguleringsplanen. Søkers vurdering er at disse viser at det er meget liten forskjell i solforholdene på Øvreveien 19 og 25.

Høydebestemmelsene i reguleringsplanområdet er satt til gjennomsnittlig planert terreng. Til forskjell fra bakenforliggende tomter som ligger på et relativt flatt platå, faller terrenget på Gnr./Bnr. 123/117 relativt sterkt mot Gamle Vevelstadvei. Bakgrunnen for dispensasjon er også et ønske om å beholde den eksisterende boligen. Dette gjør at bebyggelsen vil måtte trappes ned med terrenget og bebyggelsen kommer da uheldig ut med den gjeldende måten å beregne gesimshøyde på.

Søker viser også til Kommunal og Moderniseringsdepartementets (KMDP) veileder «Grad av utnyttning» s.44 4. avsnitt står følgende:

«Gesims- og mønehøyde måles vanligvis i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør høyden bestemmes i forhold til eksisterende eller planert terreng»

Søker mener at dersom man hadde revet eksisterende bebyggelse og oppført nytt bygg ville det med stor sannsynlighet blitt like høyt eller høyere enn omsøkte tiltak, selv om det var iht. gjeldende bestemmelser. Det vises ellers til redegjørelse for dispensasjon når det gjelder fordelene ved å beholde eksisterende bolig istedenfor å rive.

Søker viser også til at selv om gesimshøyden i prosjektet overskrider gesimshøyde med 70 cm så ligger «mønehøyden» (med flatt tak) 1,8 m under maksimal mønehøyde i gjeldende reguleringsplan

Søker mener derfor at omsøkte tiltak ikke urimelig hindrer nabos tilgang til utsikt og sol og heller ikke utover det et nytt bygg iht. gjeldene reguleringsplanbestemmelser ville gjort.

Kommunens vurdering av nabomerknadene

Bakgrunnen for at det søkes om økt gesimshøyde er at gulv i 2. etasje i eksisterende bolig ligger høyere enn det man la til grunn i prosjekteringsgrunnlaget. I følge ansvarlig søker har det vært utfordrende å prosjektere med den eksisterende bygget fordi man ikke visste hva som ble avdekket ved åpning av konstruksjonene. I tillegg har det vist seg at boligen har behov for større dimensjoner enn forutsatt for å tilfredsstille tekniske krav.

Kotehøyden på gesimsen øker med 30 cm fra opprinnelig rammetillatelse. Ny kotehøyde blir +126,51 mot tidligere +126,21. Omsøkte bolig ligger i god avstand fra naboer. Den blir liggende over 30 meter fra Øvreveien 19 og med god avstand fra en eventuell bolig i Øvreveien 25 som enda ikke er bebygd.

Byggesak mener at en økning av gesimshøyden på 30 cm ikke vil være til nevneverdig ulempe for nabo. Solstudien viser den nye boligen ikke gir vesentlig endring av solforhold på nabotomtene. Avstanden er som nevnt god og vi anser at boligen i liten grad vil hindre lys og luft mellom boligene i området. I tillegg ser vi at storparten av den synlige fasaden mot Øvreveien 19 vil være på rundt 6 meter. Vi anser at det er en høyde som kan aksepteres.

Byggesak anser at området kjennetegnes av en variert bebyggelse og at omkringliggende bebyggelse ikke er spesielt enhetlig. Takform og møneretning varierer. Vi viser også til at det er blokkbebyggelse i nærheten. Vi mener derfor det er rom for å bygge med flate tak i området.

Byggesakskontoret kan derfor ikke se at den prosjekterte boligen medfører en ulempe som tilsier at tiltakshavers ønske ikke kan godkjennes. Nabos merknad blir av den grunn ikke tatt til følge.

Dispensasjon – bygging i strid med tillatt gesimshøyde

Tiltaket er prosjektert med en gesimshøyde i strid med reguleringsbestemmelsen § 4 c. og avhengig av dispensasjon.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen

Tiltakshaver opplyser at det søkes om ombygging av eksisterende enebolig til tomannsbolig med flatt tak. Bygget vil trappes i det fallende terrenget ned mot Gamle Vevelstadvei i nord. Bakgrunnen for å søke dispensasjon er å beholde eksisterende bolig og legge til en boligenhet med to etasjer. På grunn av hellende terreng mot Gamle Vevelstadvei vil fasadene til den ombygde eksisterende hus-delen ligge 190 cm under tillatt gesimshøyde, mens nyere del vil ligge 70 cm over gjeldende gesimshøyde.

Om hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt sier søker at tatt i betraktning av at terrenget på tomten er skrånende, bygget er trappet og alle fasader er under 6 m er deres vurdering at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes i vesentlig grad.

Søker viser til at endring i lys og utsiktsforhold blir med trappingen av bygningskroppen liten. Videre at fordelene ved er at man får tatt vare på store deler av bygningskroppen til det eksisterende bygget. Både fortetting og gjenbruk av bygningsmasse er viktige virkemiddel i å nå klimamålene. Søkers vurdering er at fordelene er vesentlig større enn ulempene ved en evt. innvilget dispensasjon.

For en mer utførlig redegjørelse fra søker, se saksdokument 22/1776-21.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

For at tiltaket skal kunne realiseres, kreves det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4 c.) – *Gesims- og mønehøyder*.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Følgende vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

- hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Hensynet som ligger til grunn for bestemmelsen er å begrense bygningenes høyde og volum og på den måten sikre at småhuskarakteren ivaretas. Videre skal man ta hensyn til naboers og de omkringliggende eiendommenes lys- og utsiktsforhold.

Ut ifra innsendte tegningsgrunnlag, avstand til nabogrenser og høydeforskjeller i terrenget anser byggesak at oppføring av boligen med høyeste gesims på 6,7 meter ikke vil få stor betydning for naboers og omkringliggende eiendommers luft-, lys- og solforhold sammenlignet med en bolig med gesimshøyde på 6 meter. Vi viser også til innsendt sol- og skyggediagram som viser at naboene blir lite påvirket av omsøkte bolig.

På bakgrunn av overnevnte konkluderer byggesak med at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Videre må vi vurdere om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene:

Byggesak er positiv til at det eksisterende boligen kan benyttes. Økt oppgradering av eksisterende bygg har en positiv effekt på å redusere klimagassutslipp. Byggesak mener derfor det er en fordel at man kan bruke og ruste opp eksisterende bygningsmasse framfor å rive og bygge nytt.

Høydeforskyvningen mellom gammel bolig og ny bolig reduserer terrenginngrepet men gjør samtidig at gjennomsnittlig planert terreng øker mer enn hva som ville vært tilfelle dersom tiltakshaver hadde valgt å legge begge boenhetene på samme plan. Ansvarlig søker har i den forbindelse vist til en uttalelse fra kommunal- og distriktsdepartementet hvor det argumenteres for at bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør ta utgangspunkt i eksisterende eller planert terreng for å bestemme høyden på boligen. Det er imidlertid ikke gjort i reguleringsbestemmelsene for eiendommen, og byggesak må ta utgangspunkt i gjeldene bestemmelser. Vi ser at høyden på synlige fasader er på omtrent 6 meter. Vi anser at høyden ikke påvirker naboer eller omgivelser negativt.

Selv om høydeforskyvningen mellom gammel bolig og ny bolig gjør at boligen kommer i strid med kravene til gesimshøyde gjør forskyvningen at boligen får et mindre massivt uttrykk i motsetning til om hele boligen hadde blitt plassert på samme plan. Samtidig gir det boligen en mer variert utforming og et mer spennende estetisk uttrykk. Vi mener det er positivt for omgivelsene.

Byggesak ser ingen vesentlige ulemper ved tiltaket, men registrerer at nabo er negativ til økning i kotehøyde. Vi anser at nabo ikke blir nevneverdig berørt av tiltaket. Vi har vurdert tiltaket ut fra høyde- og volumvirkningen, terrengutformingen, avstand til omgivende bebyggelse, tomtestørrelse og estetisk utforming. Vi har kommet fram til at fordelene klart overstiger ulempene ved tiltaket.

Kommunens «kan»-skjønn

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Byggesakskontoret ser ingen gode begrunnelser for å ikke innvilge dispensasjon. Byggesakskontoret har vurdert faren for presedensvirkning. I småhusbestemmelsene fra 2016 i Oppegård kommune er krav til gesimshøyde regulert for flate tak og pulttak. Der er gesimshøyden regulert til 7 meter. Vi mener derfor presedensvirkningen er liten for småhusområdene i Nordre Follo kommune.

Konklusjon

Kommunen konkluderer med at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innvilger søknaden om dispensasjon for bygging i strid med regulert gesimshøyde, jf. reguleringsbestemmelsene § 4 c).

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt, men kommenterer bare forholdene som vi skal/må ta stilling til, som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen.

Endring av terreng

Eksisterende og nytt terreng er vist på fasadetegningene. Terrengendringene er forholdsvis beskjeden selv om gjennomsnittlig planert terreng blir noe høyere etter terrengendringen. Byggesak anser likevel ikke at boligen fremdeles er godt tilpasset eksisterende terreng. Vi har kommet fram til at vi ikke ville ha reagert negativt dersom dette hadde vært terrengtilpasningen som ble sendt inn i opprinnelig søknad.

Endring av kotehøyde for gesims

Kotehøyden på gesimsen øker med 30 cm fra opprinnelig rammetillatelse. Ny kotehøyde blir +126,51 mot tidligere +126,21. Av fasadetegningene går det fram at storparten av den synlige fasaden mot naboer vil være på rundt 6 meter. Vi anser at det er en akseptabel høyde. Vi mener det er positivt at boligen trappes i terrenget, noe som medfører at boligen fremstår som mindre massiv.

Endret trapp og støttemur mot vest

Mot vest fjernes en lengre støttemur og erstattes med en mindre mur. Muren er oppgitt til å være under 1,5 meter. I tillegg flyttes en trapp ut fra huskroppen slik at det kan etableres en liten veranda på vestfasaden. Byggesak mener endringen er positiv for det estetiske uttrykket.

Innsetting av vindu på østfasaden

Innsetting av vindu på østfasaden påvirker ikke byggets karakter og er godt tilpasset boligen. Byggesak har ingen ytterligere kommentar til endringen.

Flytting av garasjeport fra sør- til øst fasade

Flytting av garasjeport er godkjent i rammetillatelsen, og blir ikke vurdert som en endring av gitt tillatelse. Se tegning av fasade øst i saksdokument 22/1776-12.

Konklusjon

Det er innvilget dispensasjon for oppføring av bolig i strid med tillatt gesimshøyde. Tiltaket er ellers i samsvar med regulert utnyttelse, og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Merknader fra naboer er vurdert. Byggesak har konkludert med at nabomerknadene ikke blir tatt til følge. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Kommunaltekniske forhold

Vann og avløp

Godkjent søknad om sanitærabonnement ligger i sak 23/12657

Nordre Follo kommune har innført krav om syning. Vi gjennomfører to syninger: 1. Ved tilkobling av stikkledning til kommunale ledninger. Kommunen skal være til stede og se tilknytningspunktet før det graves igjen. 2. Etter installering av vannmåler. Kommunen skal se at vannmåleren er riktig installert, og at spillvannsledningen er riktig koblet. Stikkledningenes trasé vil også bli sjekket.

Begge syningene må være gjennomført før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dere må varsle Vann og avløp minst tre dager før ønsket tidspunkt for syning.

Renovasjon

Til søknad om igangsettingstillatelse skal plasseringen av renovasjonsbeholdere vises på situasjonsplanen som følger søknaden. Renovasjonsbeholdere skal plasseres på hardt underlag uten trinn etc. og på tømmedager skal beholderne stå maksimalt 7 meter fra veiskulder.

Renovasjonsabonnement skal bestilles skriftlig med e-post til postmottak@nordrefollo.kommune.no

Mer informasjon finnes på Follo Ren sine nettsider.

Vei, atkomst og parkering

Atkomst til eiendommen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Virksomhet Vei og park har gitt ny avkjørselstillatelse til tiltaket, se saksdokument 23/8179-7.

Hvis dere skal endre atkomsten, må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker. Den nye atkomsten skal tegnes inn på situasjonsplan som legges ved endringssøknaden.

Husk at vei, atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav, før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Kontroll av opparbeidet avkjørsel kan forekomme. Eiere av avkjørsler som ikke oppfyller kommunale krav vil få pålegg om utbedring.

Gravemelding

Hvis dere skal grave i offentlig grunn eller vei, må dere kontakte virksomhet Vei og park først.

Plassering og beliggenhetskontroll

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, se plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningen. Her fremgår det at nederste del av boligen har en kote + 117,89 moh. for overkant gulv i 1. etasje. Den øvre del av boligen har en kotehøyde + 120,64, moh. for overkant gulv i 1. etasje. På bakgrunn av dette godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Ansvarlig søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende inn plasseringsdokumentasjon (stikningskart) som viser:

- høyde overkant gulv i 1. etasje
- alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)
- avstand til grenser og nabobygninger
- inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Endring av gitt tillatelse – småhusbebyggelse	Vnr. 3041	Gebyrregulativet § 2-13	kr	19 500,-
Dispensasjon fra tillatt gesimshøyde	Vnr. 3802	Gebyrregulativet § 2-8	kr	10 600,-
Sum behandlingsgebyr			kr	30 100,-

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. SAK10 § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Med hilsen

Geir Petterson
Samfunnsgeograf, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
PPE EIENDOM AS

Kopi til:
Steinar Andresen
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Steinar Andresen
Nordre Follo kommune - Dispensasjoner til registrering