

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		Beregnet areal	792
Etablert dato	11.05.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	240/1018
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	240/1018
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	06.05.2011	11/345	Tinglyst	240/244 (-791,9), 240/1018 (792)
Oppmålingsforr.	06.05.2011	Fradeling av grunneiendom	14.05.2011	240/104, 240/926, 240/927, 250/30

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630660.53	601399.96		Ja	792	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
JANNAT EIENDOM AS	Hjemmelshaver (H)	c/o Javed Iqbal, Haneborgveien 5	
S989440780	1/1	1470 LØRENSKOG	

Adresse

Vegadresse: Bekkeliveien 104

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	908 Vestre Bråten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300233136		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygging avlyst (BA)	15.07.2014

1: Bygning 300233136: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygging avlyst 15.07.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	293
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	293
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	134
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.07.2011	18.07.2011	
Bygging avlyst	15.07.2014	14.10.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	240/1018	230	5	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	240/1018	30	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	108	0	108	0	0	0
U01	1	55	0	55	0	0	0
U02	0	55	0	55	0	0	0



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.	240	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkeliveien 104, 1410 KOLBOTN								

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&kommunenummer=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 792 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Delareal 792 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare Delareal 792 m ² KPHensynsonenavn H110 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 792 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



Eiendom: 240/1018
Adresse: Bekkeliveien 104
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000



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 - 240/1018//



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 $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	792,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6630660,53	Øst	601399,96

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6630652,3	601380,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,85	
2	6630646,26	601414,95	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	34,91	
3	6630667,98	601419,36	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,16	
4	6630673,69	601390,21	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	29,70	
5	6630674,8	601384,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	



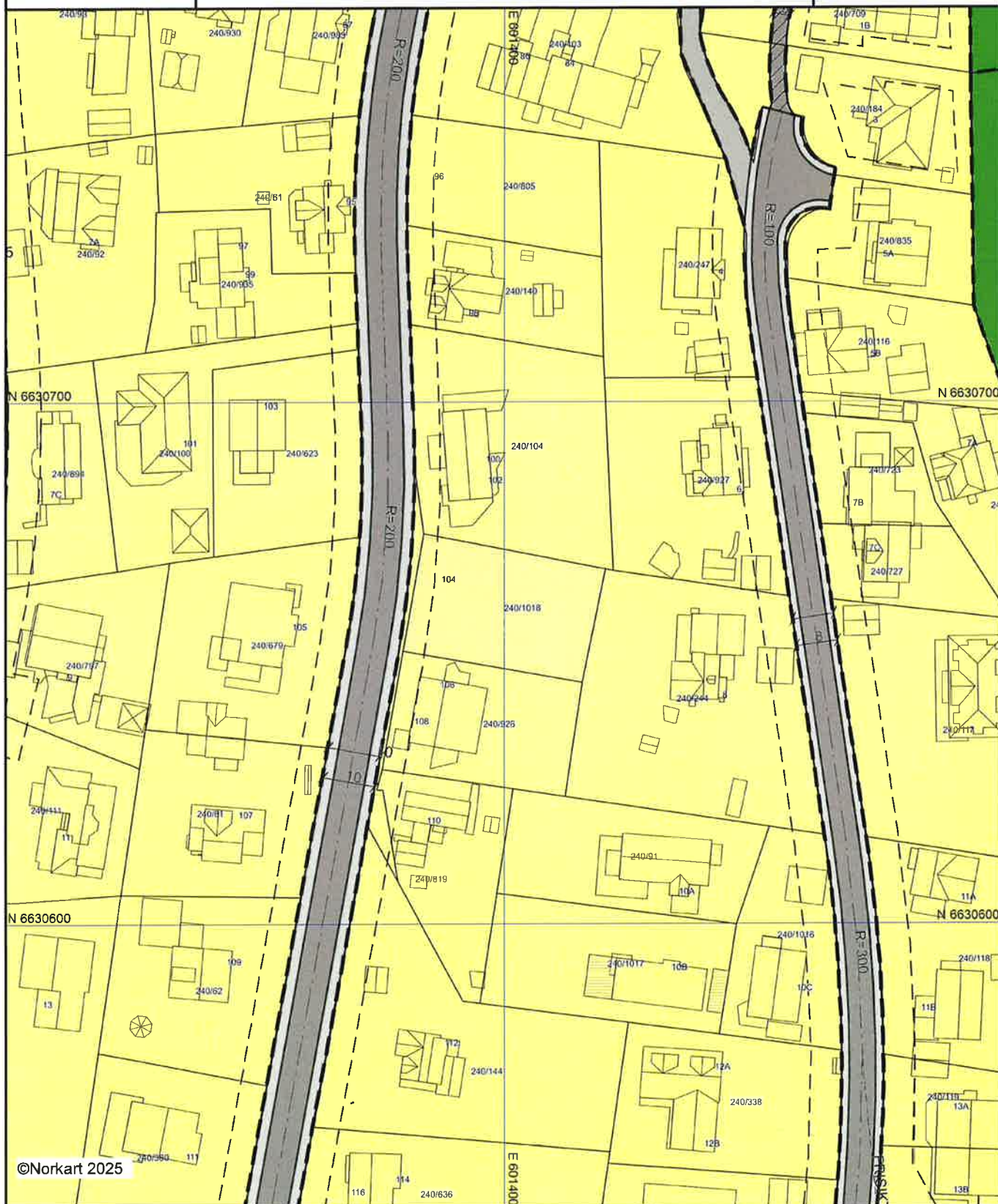
Reguleringsplankart

Eiendom: 240/1018
Adresse: Bekkeliveien 104
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



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
-  Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem m
-  Kjørveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulærtomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel



Eiendom: 240/1018
Adresse: Bekkeliveien 104
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:5000



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 - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Sykkelveg - framtidig



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 08.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkeliveien 104, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



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

Utskriftsdato:
09.12.2025

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Nordre Follo kommune			
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bekkeliveien 104, 1410 KOLBOTN								

Det er foreløpig ingen kommunale eiendomsavgifter tilknyttet denne eiendommen.

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.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 08.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkeliveien 104, 1410 KOLBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei
----------------------------	-----

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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

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 rensset 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



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 240/1018

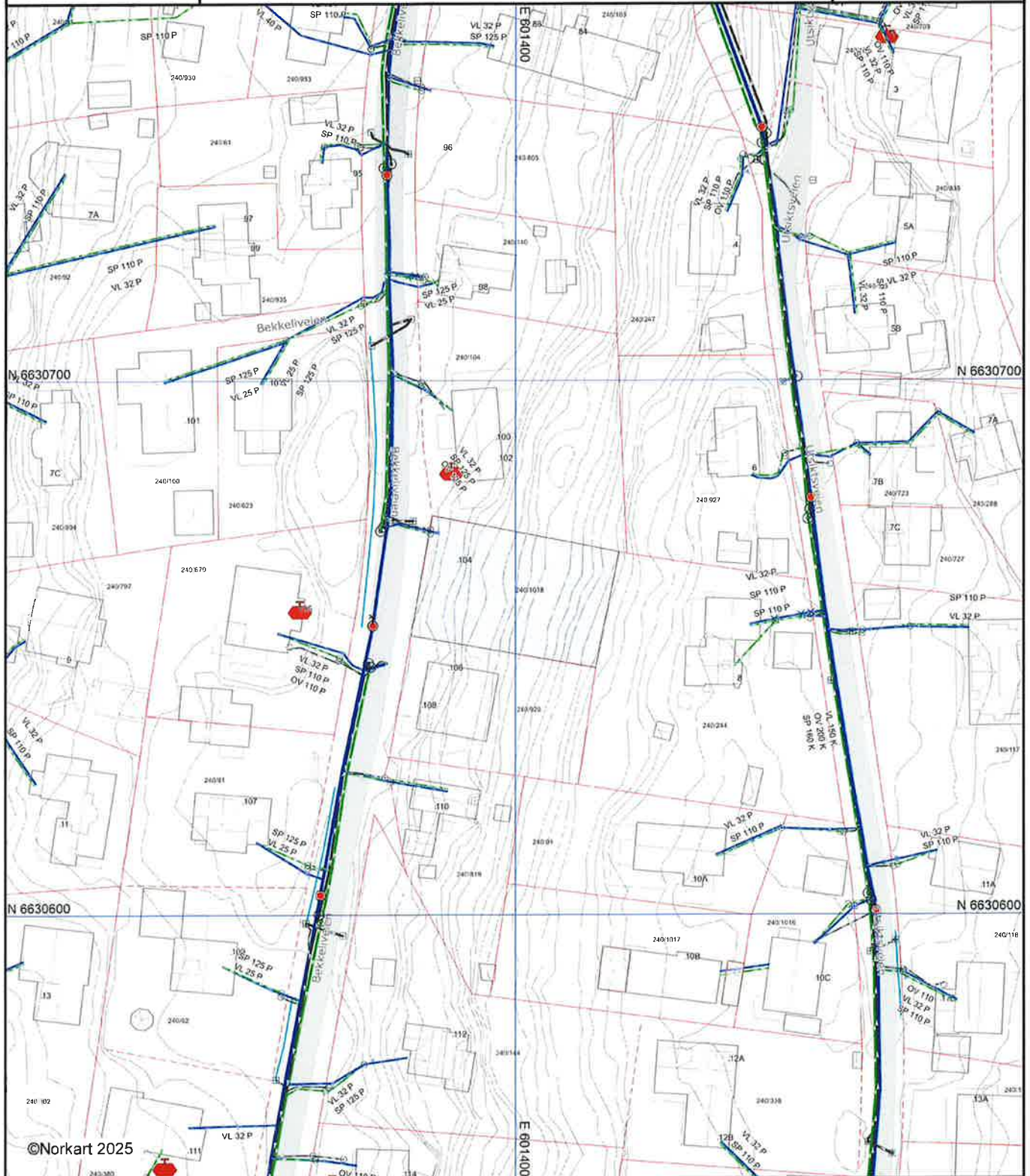
Adresse: Bekkeliveien 104

Dato: 08.12.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggroft åpen

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning punkt
-  Takplate
-  Takkant
-  Takoverbygg kant
-  Trapp Inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Gatenavn

Ahr Adressenummer

Ahr Gårds-, og bruksnummer

Adresser

. Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse
-  Eiendomsgrænse, usikker

Oljetank

 Oljetank

Tiltak

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

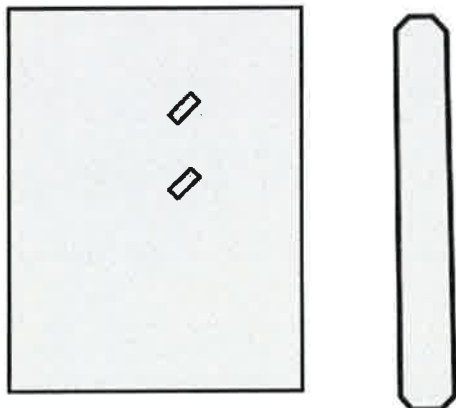
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.

	Basseng
	Fordrøyningsbasseng
	Brønn
	Fettavskiller
	Hydrant
	Bekkeinntak
	Bekkeinntak m. rist
	Kran
	Kum
	Kum med brannventil
	Oljeutskiller
	Overløp
	Pumpestasjon Overvann
	Pumpestasjon spillvann
	Pumpestasjon vann
	Reduksjonskum
	Sprinkieranlegg
	Utslippspunkt

-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Overvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Overvann pumpeledning
-  Overvann - Prosjektert
-  Overvann tunnel
-  Spillvannsledning
-  Spillvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Spillvann - Prosjektert
-  Spillvann pumpeledning
-  Spillvann tunnel
-  Vannledning
-  Vannledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Vann pumpeledning
-  Vann tunnel
-  Vann - Prosjektert

Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Utskriftsdato: 09.12.2025



Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bekkeliveien 104, 1410 KOLBOTN								

Eiendommen er ubebygd.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Nordre Follo
kommune

Utskriftsdato:
09.12.2025

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.	240	Bruksnr.	1018	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bekkeliveien 104, 1410 KOLBOTN								

Eiendommen er ubebygd. Det er sendt inn en søknad om oppføring av enebolig som det er gitt avslag på. Det er sendt inn en klage på avslaget som vil bli behandlet i Plan og byggesaksutvalget på nyåret.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype: Områderegulering
Vedtatt: 12.09.2016 Datert: 05.08.2016 Arkivsak: 15/1072
Gjennomføringsfrist: Ingen

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002

på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse: Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.

Frittliggende: Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.

Enebolig: Bygning med en boenhet.

Tomannsbolig: Bygning med to boenheter.

Boenhet: Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.

Uthus: Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.

Nettoareal: Eiendommens areal som er regulert til boligformål.

Blågrønn faktor (BGF): Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearronding

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflytning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken

Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei

Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m² BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner

Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnyttning – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnyttning H-2300B

Grad av utnyttning beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnyttning H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veiledning Grad av utnyttning H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøtningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m² til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570 1 i kommuneplan for Oppegård kommune

- a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
- b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
- c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
- d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
- f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
- g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
- h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

- a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
- b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.
- c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.
- d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tillegg følgende:

- a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.
- b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.
- c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.



Nordre Follo
kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-24/01976-20

Deres referanse:

Saksbehandler:
Geir Petterson

Dato:
28.08.2025

Avslag på søknad om oppføring av enebolig med integrert garasje

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 240/1018/0/0
Adresse: Bekkeliveien 104
Ansvarlig søker: SØREN YRAN AS
Tiltaket gjelder: Oppføring av enebolig med integrert garasje
Tiltakshaver: JANNAT EIENDOM AS

- Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.9.2016.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Ansvarlig søker oppgir at det ikke er mottatt nabomerknader.

Vedtak

- Nordre Follo kommune avslår søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra reguleringsbestemmelsene § 7.1 - *Terrengbehandling*.
- Nordre Follo kommune avslår søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra reguleringsbestemmelsene § 10.1 - *krav til størrelse på uteareal*.
- Nordre Follo kommune avslår søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3, til oppføring av bolig i Bekkeliveien 104. Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-2, reguleringsbestemmelsene for frittliggende småhusbebyggelse § 7.1 og reguleringsbestemmelsene § 10.1.

Vedtaket er svar på søknad mottatt 18.3.2024, komplett 21.8.2025.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

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 avslaget:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	D-01	31.5.2025	24/01976-18
Utomhusplan	E-11	31.5.2025	24/01976-18
Plan 1. etasje	E-01	31.5.2025	24/01976-18
Plan 2. etasje	E-01	31.5.2025	24/01976-18
Plan 3. etasje og Takplan	E-02	31.5.2025	24/01976-18
Snitt A	E-03	31.5.2025	24/01976-18
Terrengsnitt	E-07	31.5.2025	24/01976-18
Fasade nord og vest	E-04	31.5.2025	24/01976-18
Fasade sør og øst	E-05	31.5.2025	24/01976-18
Avkjørselsplan	D-02	31.5.2025	24/01976-18
Støttemur	E-06	31.5.2025	24/01976-18

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søkers opplysninger

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med integrert garasje. Tomten er bratt. Boligen oppføres i tre fulle etasjer over bakkeplan og tilfredsstiller krav til høyder.

Boligen ligger i samme avstand og struktur fra veien som nabobebyggelse, og utenfor planområdets byggegrense. Et flertall av formingsfaktorer er i samsvar med det fremtredende i nærområdet.

Avkjørselen tilfredsstiller avkjøringskrav og plass til manøvrering på egen grunn utenfor regulert veg.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 7.1 terrengbehandling, og reguleringsbestemmelsene § 10.1, krav til størrelse på minste uteareal.

Kommunens behandling av søknad om dispensasjon

Kommunen bemerker at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Hovedregelen er at bestemmelser i plan og i plan- og bygningsloven skal overholdes, og at permanente avvik skal gjøres gjennom endring av plan.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De handler om konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Lovgiver har likevel åpnet for at det gjennom dispensasjon kan gjøres unntak fra arealplaner, for eksempel der det for mindre tiltak fremstår som unødvendig tids- og ressurskrevende å gjennomføre planendring, og det for øvrig er ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn.

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 bak bestemmelsen det dispenseres fra, 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 vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Dette beror på en konkret vurdering som først og fremst skal ta utgangspunkt i en avveining av de allmenne hensynene som foreligger. Selv om vilkårene skulle være oppfylt har ikke kommunen plikt til å gi dispensasjon, jf. «kan». Det er opp til kommunens frie skjønn å innvilge en dispensasjon eller ikke, innenfor rammen av hva som er saklige og relevante hensyn etter plan – og bygningsloven.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven §18-1 – krav til opparbeidelse av vei

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18.1, krav til opparbeidelse av vei. Vi har oversendt søknaden om dispensasjon til virksomhet Vei, park og idrett som uttaler at dispensasjon fra plan og bygningsloven § 18.1 ikke er relevant for tiltaket. Se saksdokument 24/01976-5.

Byggesak legger dette til grunn og konkluderer med at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18.1. Søknaden blir av den grunn ikke behandlet.

Dispensasjon for terrengbehandling i strid med reguleringsbestemmelsene § 7.1

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 7.1 skal det ved oppføring av bygninger legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi og det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres.

I planbeskrivelsen går formålet med reguleringsplanen tydelig fram. Det presiseres at det skal legges det stor vekt på at fysiske inngrep, som gir uoprettelige skader på terrenget, skal begrenses. Videre står det følgende:

Terrenget innenfor planområdet er kupert og mangfoldig, noe som kan gi utfordringer ved utbygging på tomtene. Det kupert landskapet innebærer imidlertid også kvaliteter som i størst mulig grad bør ivaretas for fremtidige generasjoner. Det å kunne lese terrenglinjene og se de geologiske elementene gir lokalt særpreg og tilhørighet. Bevaring av naturtomter er viktig for å ivareta lokalt naturmangfold, og slike tomter er ofte svært gunstige for variert lek og rekreasjon. Det forutsettes derfor at utbyggerne forsøker å finne løsninger for å tilpasse bygningene til terrenget på tomtene, ikke at tomtene tilpasses bygget.

For omsøkte bolig er det sprengt ut en omfattende byggegrop som boligen plasseres inn i og det er ikke gjort noe forsøk på å tilpasse boligen til tomtens topografi. Tiltaket er derfor i strid med kravene til terrengbehandling og avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7-1.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen

Bygningen legges i terrenget, slik at det blir innkjøring til garasjeplan i fornuftig høyde. Slik kan masseuttak være hensiktsmessig og resterende tomt kan bli så lite berørt av terrengendringer som mulig. Gesims og høyder er nøye tilpasset de stedlige forhold slik at bygget føyer seg harmonisk inn i rekken av bebyggelse langs veien slik andre nærliggende og godkjente bygg er plassert.

Terrenget blir uendret mot nabogrenser, slik at dette er naturlige overganger mot naboer, slik terrenget er i dag, med tilstrekkelig avstand fra grenser når det gjelder skjæring/fylling. Situasjonskartet og plassering er justert siden opprinnelig ramme- søknad slik at dette skal være mest mulig bevaring av eksisterende terreng. På denne måten mener vi at de stedlige tilpassinger av ny bolig ikke tilsidesetter de hensyn som reguleringsbestemmelser har til hensikt å ivareta.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Byggesak har i brev anmodet tiltakshaver om å omprosjekttere boligen slik at boligen blir bedre tilpasset tomtens topografi. I vår veiledning har vi gitt følgende tilbakemelding:

- Boligen bør trappes i terrenget. Vår praksis er at vi kan godta en etasje plassert inn i terrenget.
- Totalhøyden og antall etasjer bør reduseres.
- Dere bør muligens planlegge for en mindre utnyttelse av tomten. En mindre bolig er lettere å tilpasse en tomt med krevende topografi.
- Dere bør vurdere å bryte opp boligen mer.

Tiltakshaver har valgt å ikke ta hensyn til våre anbefalinger og ønsker å opprettholde søknaden om omsøkt.

Tiltaket innebærer omfattende sprengningsarbeider. For å plassere boligen sprenges det ut en grop på over 10 x 12 meter. Det vil si en grop i fjellet på mer enn 130 m². Slik byggesak vurderer tiltaket er boligen ikke tilpasset eksisterende terreng og det er ikke gjort forsøk på å tilpasse seg reguleringsbestemmelsene.

Hensyn

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre at ny utbygging fører til store inngrep i terrenget som forringer landskapet og eksisterende vegetasjon. Tidligere Oppegård kommune har fortsatt en stor andel naturtomter som er bevart. Kommunen mener det vil være kortsiktig arealdisponering å legge opp til en utbygging av kommunen hvor det jevnt over gis tillatelse til store terrenginngrep som ikke kan tilbakeføres.

God terrengtilpasning påvirker en rekke kvaliteter og den lokale topografien bør være premissgivende for bebyggelsen. Ved å bevare eksisterende terreng sikres naturgitte kvaliteter som biologisk mangfold, berg og knauser, vegetasjon og klima og overvann. Det vil sjelden være mulig å bevare eksisterende terreng "urørt". Det er graden og kvaliteten av tilpasningen som må vurderes. Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og ikke omvendt.

Tomten er bratt. Bratte partier er mer sårbare for utbygging og tekniske inngrep enn slakere helninger. Bygging i bratt terreng krever derfor spesiell omtanke i planleggingen og det krever at man mobiliserer ressurser og faglig kompetanse. I omsøkte tiltak er det prosjektert en bolig som ikke tar hensyn til eksisterende terreng og tiltakshaver har ikke vist noen vilje til å prosjektere en bolig i henhold til reguleringsbestemmelsene. Utfordringene med å bygge i henhold til reguleringsbestemmelsene løses ved å gå veien om dispensasjon.

Byggesak har bedt om uttalelse fra Byutvikling og arealplanlegging for å få deres vurdering av tiltaket og om hensynet bak bestemmelsen til terrengtilpasning tilsidesettes. De uttaler:

«Byutvikling har vurdert at terrenginngrepene ved oppføring av ny bolig i Bekkeliveien 104 er større enn nødvendig. En hustype som er tilpasset terrengforholdene ved å trappe ned på flere nivåer i terrenget, vil kunne sikre boligkvaliteter og samtidig bidra til å redusere behovet for terrengarbeider. Etter vårt syn bør det kunne tilstrebes minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innenfor byggeområdet. En høy andel av utnyttelsen under terreng vil påvirke naturlys og inneklima negativt.»

På bakgrunn av dette konkluderer kommunen med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen må i tillegg vurdere om hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Tiltaket er et mindre tiltak i nasjonal sammenheng og selv om det gjøres store inngrep i terrenget vurderer vi at verken hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir tilsidesatt.

Kommunen kommer etter dette til at hensyn i lovens formål eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen konkluderer med at det første vilkåret for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen har derfor ikke hjemmel for å innvilge dispensasjon og søknaden om dispensasjon skal avslås.

Ettersom hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å ta stilling til om fordelene klart overstiger ulempene ved tiltaket. Vi vil likevel si litt om fordeler og ulemper ved tiltaket og vurdere kommunens «*kan skjønn*».

Fordeler og ulemper

Ved vurderingen av om fordelene er klart større enn ulempene, er det hovedsakelig samfunnsmessige fordeler, da særlig arealdisponeringshensyn, som kan tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler tiltakshaver vil ha ved en dispensasjon, *kan* være sammenfallende med objektive fordeler for eiendommen, men i de fleste tilfeller vil de ikke være relevante i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Kommunen mener det er mulig å prosjektere en bolig som er tilpasset terrenget og i henhold til reguleringsbestemmelsene. Byggesak ser derfor ingen samfunnsmessige fordeler med tiltaket slik det er prosjektert. Her viser vi til boken Pedersen, Sandvik .fl. Plan og bygningsrett (Oslo 2011) side 214 der det fremgår følgende:

«Hvis det tiltakshaveren ønsker kan oppnås på en annen måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon, vil det være et sterkt moment som taler mot at dispensasjon gis.»

Vi anser det som negativt at terrenginngrepet blir så omfattende. Det skaper store sår i fjellet som har stått der i millioner av år og det vil være umulig å tilbakeføre terrenget tilbake til det naturlige utgangspunktet.

Å tilpasse boligen til terrenget ville gitt flere fordeler. Det ville redusert behovet for omfattende grunnarbeid. Man ville sluppet fjerning av masser og unngått belastning på nærmiljøet med mindre trafikk fra lastebiler, støv, støv etc.

En bedre tilpasning til terrenget ville gitt arkitekten muligheter til å prosjektere en bolig med spennende arkitektur. Eksempelvis kunne det vært bygget en bolig med flere nivåer eller integrerte terrasser. En slik tilpasning kunne bidratt til å gi nærmiljøet særpreget.

Til slutt mener vi at en så høy andel av utnyttelsen under terreng vil påvirke naturlys og inneklima negativt. Vi konkluderer derfor med at fordelene ikke er klart større enn ulempene og at heller ikke det andre vilkåret er oppfylt.

Vi konkluderer derfor med at fordelene ikke er klart større enn ulempene, og at det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon heller ikke er oppfylt. Vi vil for ordens skyld også vurdere kommunens «*kan*»-skjønn subsidiært.

Kommunens «kan»-skjønn

Kommunen skal og må vurdere dispensasjonssøknaden opp imot planområdet som helhet. Dersom det gis tillatelse til tiltaket, vil det danne et mønster for senere avgjørelser og kommunen må åpne for at også andre eiendommer i planområdet kan bygges uten å ta nevneverdig hensyn til terrenget det bygges på. Det vil i realiteten medføre en uthuling av reguleringsplanens krav til terrengtilpasning og reguleringsbestemmelsene § 7.1 vil miste sin funksjon som styringsverktøy.

Småhusplanen og bestemmelsen om terrengbehandling er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal derfor ikke være en kulant sak å fravike en plan som er gjennomtenkt og vedtatt politisk. Vi anser derfor at det ikke er i tråd med ønsket politikk i kommunen å ikke innvilge dispensasjonen.

Det er bygget en bolig i på nabotomten i Bekkeliveien 100. Boligen kan til en viss grad sammenlignes med omsøkte bolig, men boligen i Bekkeliveien 100 er bedre tilpasset terrenget, og etablert med mindre terrenginngrep.

Boligen i Bekkeliveien 100 ble behandlet med utgangspunkt i en annen reguleringsplan. Reguleringsplanen for frittliggende småhusbebyggelse ble vedtatt 12.9.2016. Tillatelse til oppføring av enebolig i Bekkeliveien 100 ble fattet 10.2.2015. Byggesak anser at kommunestyret med småhusplanen ønsket å ta større hensyn til Oppegård sitt kupert og mangfoldige terreng. Vi mener derfor det er i tråd med ønsket politikk i kommunen å ikke innvilge dispensasjon.

Konklusjon

Kommunen konkluderer med at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og avslår søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7.1 - *terrengbehandling*.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 10-1 krav til størrelse på uteareal

I reguleringsbestemmelsene § 10-1 stilles det krav om at størrelse på uteareal skal være på minst 150 m² og at minst ¾ av utearealet skal etableres på terreng. I omsøkte tiltak er det prosjektert med 57 m² uteareal på terreng og 106 m² på takterrassen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 10.1.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen

Tomtens topografi som skrånende terreng tilsier at det er vanskelig å kunne plassere 150 m² uteareal som er mindre bratt enn 1:3, dersom man skal ivareta ønsket om lite terrengendringer/ skjæringer og fyllinger. Vi søker derfor dispensasjon fra dette kravet, slik at det kan aksepteres at utearealet er beregnet til 57 m² på terreng og 106 m² på terrasse.

Til sammen blir dette mer enn de 150 m² som er krav i reguleringsbestemmelsene, men fordelingen er ikke ¾ på terreng. Dette søkes det dispensasjon fra.

Det er en forstøtningsmur i bakkant av uteoppholdsarealet på terreng, og den kan begrenses til 1,5 meter for å unngå for store skjæringer og masseuttak.

Utforming av terreng og uteareal er plassert slik at det gir gode solforhold og bokvaliteter også med tanke på avstand fra vei. Vi mener at denne utforming medfører gode bokvaliteter og ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta på denne «bratte» tomt, som er regulert til boligformål.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Hensynet bak bestemmelsen om kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er å sikre at deler av det ubebygde arealet på tomten har tilstrekkelig kvalitet til å kunne benyttes som uteareal for lek og rekreasjon. Utearealet skal utformes slik at det gir mulighet for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill. Utformingen bør være slik at det gir mulighet for ulike typer aktivitet til alle årstider og arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre – uavhengig av funksjonsevne.

I omsøkte tiltak legges mesteparten av utearealet på takterrassen. Uteareal på terrassen gir mindre mulighet for ulike typer aktivitet til alle årstider og mindre muligheter for lek og spill. Utearealet på terrassen gir imidlertid muligheter for sosialt samkvem og gode muligheter for rekreasjon, men retter seg først og fremst mot voksne.

Byggesak har bedt om uttalelse fra Byutvikling og arealplanlegging som planmyndighet for å få deres vurdering av om hensynet bak bestemmelsen til om hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes. De uttaler:

«Vi ser at etablering av uteoppholdsareal på bakkeplan i samsvar med reguleringsbestemmelsen vil kreve omfattende inngrep i den naturlige terrengskråningen, herunder oppføring av høye støttemurer. Etter vår oppfatning vil slike tiltak være lite ønskelige, både med hensyn til landskapstilpasning og visuell kvalitet.

Det foreslåtte flate taket fremstår som godt egnet for etablering av takterrasse, og vil kunne utgjøre et verdifullt supplement til utearealet, særlig på eiendommen med krevende terrengforhold. Takterrassen vil kunne tilby bedre solforhold og høyere brukskvalitet enn det som er mulig å oppnå på bakkenivå.»

Planavdelingen kommer fram til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Byggesak er enig med Byutvikling og arealplanlegging og konkluderer på bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Kommunen må i tillegg vurdere om hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Tiltaket er et mindre tiltak og selv om uteareal er viktig for rekreasjon, barnelek og sosialt samkvem anser vi at verken hensynet bak lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen kommer derfor til at det første vilkåret for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Vi går videre til å vurdere det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon. Spørsmålet blir derfor om fordelene er klart større enn ulempene.

Fordeler og ulemper

På skrånende tomter kan man skape gode uterom og hager ved å tilpasse boligen til terrenget. Boligen kan blant annet benyttes til å støtte opp terrenget for å etablere hage. Byggesak mener også det kunne vært en løsning å rette seg etter veilederen til reguleringsbestemmelsene for frittliggende småhusbebyggelse hvor det fremgår følgende:

På bratte tomter bør man som hovedregel forsøke å terrassere terrenget og hente løsninger fra utforming av fjellhager ...» (Hensynet bak bestemmelsene for Frittliggende småhusbebyggelse side 7)

Kommunen mener derfor det er mulig å prosjektere en bolig i henhold til bestemmelsene. Det krever imidlertid vilje til å sette av ressurser og faglig kompetanse for å løse utfordringene med tomten.

Tiltakshaver har valgt, det byggesak anser som den raskeste og mest lettvinne løsningen. De prosjekterer en bolig, uten å ta innover seg de negative konsekvensene det fører til for den naturlige topografien. Utfordringene med å tilpasse boligen til tomten løses ved å gå veien om dispensasjon, framfor å rette seg etter reguleringsbestemmelsene. Byggesak ser derfor ingen samfunnsmessige fordeler med tiltaket slik det er prosjektert. Her viser vi også til boken Pedersen, Sandvik .fl. Plan og bygningsrett (Oslo 2011) side 214 hvor det fremgår følgende:

«Hvis det tiltakshaveren ønsker kan oppnås på en annen måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon, vil det være et sterkt moment som taler mot at dispensasjon gis.»

Byggesak mener det er uheldig at utbygger velger å gå for en enkel og kortsiktig løsning framfor å legge ressurser og faglig kompetanse i å skape gode utearealer på terrenget. En god tilpasning av boligen kunne gitt en unik bolig som var godt integrert i de naturlige omgivelsene. Vi konkluderer derfor med at fordelene ikke er klart større enn ulempene, og at det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Commented [JT1]: En kortsiktig, kostnadseffektiv løsning

Konklusjonen er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden om dispensasjon skal avslås.

Konklusjon

Kommunen konkluderer med at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og avslår søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 10.1 – *krav til minste uteoppholdsareal*.

Kommunens vurdering av tiltaket

Ny adresse

Søknaden ble sendt inn med adresse Bekkeliveien 19A. Eiendommen har endret adresse til Bekkeliveien 104, se saksdokument OPM-24/00590.

Vurdering av tiltaket

Tiltakshaver ønsker å oppføre en enebolig i 3 etasjer i Bekkeliveien 104. Boligen er prosjektert med flatt tak og takterrasse. Tomten er på 793,7 m². Terrenget faller bratt mot vest.

Boligen er prosjektert med et omfattende terrenginngrep. Boligen er ikke tilpasset den eksisterende topografien. Omtrent hele boligens høyde legges inn i terrenget og det sprenges ut en grop på mer enn 10 x 13 meter som boligen plasseres ned i. Boligen er et tydelig eksempel på hvordan terrengets særpreg er ignorert, uten spor av tilpasning til landskapet og boligen kunne vært plassert hvor som helst.

Boligen skiller seg ikke nevneverdig fra omkringliggende bebyggelse og byggesak anser at boligen har gode nok visuelle kvaliteter i seg selv. Byggesak mener imidlertid at boligen ikke har tilstrekkelig kvaliteter i forhold til dets naturlige omgivelser og til plassering i terreng. Byggesak konkluderer derfor med boligen ikke oppføres i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

I tillegg er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7.1 - Terrengbehandling og § 10-1, krav til minste uteareal. Byggesak har vurdert søknadene om dispensasjon og konkludert med at det ikke er hjemmel for å innvilge dispensasjon.

På bakgrunn av dette avslås søknad om oppføring av enebolig i Bekkeliveien 104.

Støttemur

Situasjonsplanen viser at det oppføres en støttemur i bakkant av boligen som i enden vinkles mot øst og vest på tomten. Støttemuren er sammenhengende og er ikke å anse som et mindre tiltak. Støttemuren skal derfor plasseres 4 meter fra nabogrense.

Byggesak har i sin tilbakemelding datert 13.12.2024 bedt om at det innhentes samtykke fra nabo for plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter eller at det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4. Vi har ikke mottatt nabosamtykke eller søknad om dispensasjon for oppføring av mur nærmere nabogrense enn 4 meter. Byggesak følger ikke dette forholdet opp ettersom det ikke er hjemmel for å godkjenne omsøkte tiltak.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2025 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Grunngebyr – per søknad	§ 2-1	3100	5 000
Avslag på søknad om oppføring av enebolig**	§ 2-3	3300	34 000
Behandling av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7.1*	§ 2-8	3802	8 960
Behandling av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 10.1*	§ 2-8	3802	8 960
Sum behandlingsgebyr			56 920

*Ved avslag betales 80 % av ordinært gebyr, jf. gebyrforskrift § 3-12.

Med hilsen

Geir Petterson
samfunnsgeograf, saksbehandler

Elisabeth Nygård
konstituert fagleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
SØREN YRAN AS

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
JANNAT EIENDOM AS
Nordre Follo kommune - Dispensasjoner til registrering

Klage på avslag på søknad om oppføring av enebolig med integrert garasje.
Oslo 15.09.2025

SAK 24/ 0197620, Bekkeliveien 104 (tidligere nr. 19)

Eiendom: gnr./bnr.240/1018

Adresse: Bekkeliveien 10

Ansvarlig søker: SØREN YRAN AS

Tiltaket gjelder: Oppføring av enebolig med integrert garasje

Tiltakshaver: JANNAT EIENDOM AS

Plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.9.2016.

Nabovarsel:

Søknaden er nabovarslet og det er ikke mottatt nabomerknader.

AVSLAG SOM PÅKLAGES:

Nordre Follo Kommune avslår søknad om rammetillatelse

Og avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 7, terrengbehandling

Og fra § 10 krav til størrelse på uteareal.

Nordre Follo kommune avslår også tiltaket fordi de mener at tiltaket er ikke i samsvar med PBL § 29-2

KLAGE OG OVERHOLDT FRIST:

Vi klager på vedtaket **innen tre uker** etter melding om vedtaket.

Tre uker etter 28.08.2025 er klagerfrist 17.09.2025, så klagefristen er overholdt med dette skriv datert 15.09.2025.

Vi viser til kommunens avslagsbrev med angivelse av tegninger som ligger til grunn for avslaget

ANSVARLIG SØKERS OPPLYSNINGER

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med integrert garasje. Tomten er bratt, minst 19 meter høyde fra veien i vest til grense i øst.

Boligen oppføres i tre fulle etasjer over bakkeplan og tilfredsstiller krav til høyder.

Boligen ligger i samme avstand og struktur fra veien som nabobebyggelse, og utenfor planområdets byggegrense. Et flertall av formingsfaktorer er i samsvar med det fremtredende i nærområdet.



ny bolig -illustrasjon fra syd-vest.



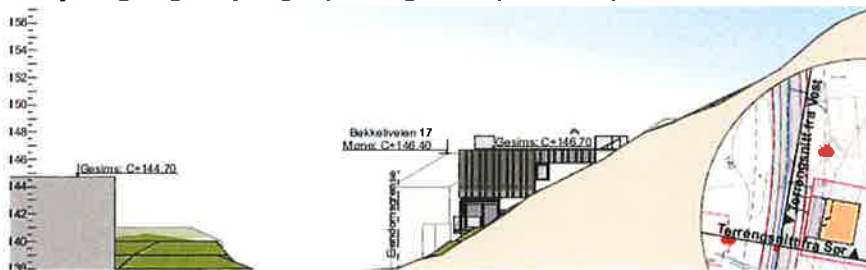
foto-illustrasjon ny bolig i omgivelser

Avkjørselen tilfredsstiller avkjøringskrav og plass til manøvrering på egen grunn utenfor regulert veg.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 7.1 terrengbehandling, og reguleringsbestemmelsene § 10.1, krav til størrelse på minste uteareal.

Søker legger til grunn at tomten er regulert til boligformål, og med småhusbebyggelse som overordnet krav til bebyggelsens karakter.

Det søkes om dispensasjon fra reg. Best § 7 vedr terrengendringer, siden det er en bratt tomt med nesten 20 meters fall fra øst til vest. Bygget er nøye tilpasset terrenget slik at terrenget ikke behøver å endres noe særlig, utover minimal tilpassing for innkjøring til garasje og tilpassing til uteplass i høyde i stille sone.



19 m høydeforskjell fra øst til vest

Vi legger vekt på at terrengendringer ikke er for å bygge ut mer enn nødvendig, Men kun en dyd av nødvendighet for å kunne utnytte denne spesielle tomten til planlagt boligformål.

På den måten er terrengtilpassingen planlagt hensiktsmessig og en dispensasjon vil ikke Medføre at hensikten i reguleringsbestemmelser blir tilsidesatt.

De nødvendige masseuttak til boligen frigir rom for garasje, kjeller og bolig, og kun det. Det blir ikke foretatt andre vesentlige masseuttak på tomten, ettersom det eksisterende terrenget planlegges å forbli der det er.

Her mener vi kommunens tolkninger/ krav er for strenge og at det burde kunne gis dispensasjon. Området rundt bolighuset er nøye prosjektert slik det blir uforandret slik det eksisterende terrenget er i dag. Kommunens anbefaling om terrasering av bebyggelse vil ikke redusere eller endre oppfattelsen av bygningen i landskapet.

Kommunen skriver i avslaget:

Terrenget innenfor planområdet er kupert og mangfoldig, noe som kan gi utfordringer ved utbygging på tomtene. Det kupert landskapet innebærer imidlertid også kvaliteter som i størst mulig grad bør ivaretas for fremtidige generasjoner. Det å kunne lese terrenglinjene og se de geologiske elementene gir lokalt særpreg og tilhørighet.

Vi mener det er nettopp det vi har prosjektert, siden over 70 % av tomten blir urørt Slik den er i dag. Det er vesentlig husets fotavtrykk som graves ut, med nødvendig minimum av bygge-grop. Kommunen «anbefaler» også en avtrappet bebyggelse noe som definitivt ikke vil redusere «fotavtrykket» og bebygget areal.

Utnyttelsen er i tråd med reguleringsbestemmelser.

Det søkes også dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal

Kommunen selv sier : Utearealet skal utformes slik at det gir mulighet for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill. Utformingen bør være slik at det gir mulighet for ulike typer aktivitet til alle årstider og arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre – uavhengig av funksjonsevne. På denne bratte tomten er det ikke lett å lage funksjonelle utområder til ballspill,

Men en fantastisk mulighet til naturområder, stier og lekearealer i skrånende terreng. I tillegg vil en takterrasse tilby gode arealer på 150 m² til sol, lek og sosialomgang.

Det søkes dispensasjon fordi kravet er størrelse på uteareal som ikke er lett å opparbeide Uten større terrenginngrep. En søknad om rammetillatelse og tilhørende Dispensasjonsøknad er ikke til hinder for fin bruk av denne naturtomten Tomten byr på ca. 600 m² utearealer på terreng, men store delere av dette er brattere Enn 1:3.

TILTAKSHAVERS BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJONEN

Tomtens topografi som skrånende terreng tilsier at det er vanskelig å kunne plassere 150 m² uteareal som er mindre bratt enn 1:3, dersom man skal ivareta ønsket om lite terrengendringer/ skjæringer og fyllinger.

Vi søker derfor dispensasjon fra dette kravet, slik at det kan aksepteres at utearealet er beregnet til 57 m² på terreng og 106 m² på terrasse.

Til sammen blir dette mer enn de 150 m² som er krav i reguleringsbestemmelsene, men fordelingen er ikke ¾ på terreng. Dette søkes det dispensasjon fra.

Kommunen skriver:

Terrenget innenfor planområdet er kupert og mangfoldig, noe som kan gi utfordringer ved utbygging på tomtene. Det kupert landskapet innebærer imidlertid også kvaliteter som i størst mulig grad bør ivaretas for fremtidige generasjoner. Det å kunne lese terrenglinjene og se de geologiske elementene gir lokalt særpreg og tilhørighet.

Bevaring av naturtomter er viktig for å ivareta lokalt naturmangfold, og slike tomter er ofte svært gunstige for variert lek og rekreasjon. Det forutsettes derfor at utbyggerne forsøker å finne løsninger for å tilpasse bygningene til terrenget på tomten, ikke at tomten tilpasses bygget.

VURDERING AV DISPENSASJON FRA

REGULERINGSBESTEMMELSENE § 10-1 KRAV TIL STØRRELSE

PÅ UTEAREAL

I reguleringsbestemmelsene § 10-1 stilles det krav om at størrelse på uteareal skal være på minst 150 m² og at minst ¾ av utearealet skal etableres på terreng. I omsøkte tiltak er det prosjektert med 57 m² uteareal på terreng og 106 m² på takterrassen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 10.1.

Utforming av terreng og uteareal er plassert slik at det gir gode solforhold og bokvaliteter også med tanke på avstand fra vei. Vi mener at denne utforming medfører gode bokvaliteter og ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta på denne «bratte» tomt, som er regulert til boligformål.

Kommunens Byutviklings-utvalg sier:

«Vi ser at etablering av uteoppholdsareal på bakkeplan i samsvar med reguleringsbestemmelsen vil kreve omfattende inngrep i den naturlige terrengskråningen, herunder oppføring av høye støttemurer. Etter vår oppfatning vil slike tiltak være lite ønskelige, både med hensyn til landskapstilpasning og visuell kvalitet.

Det foreslåtte flate taket fremstår som godt egnet for etablering av takterrasse, og vil kunne utgjøre et verdifullt supplement til utearealet, særlig på eiendommen med krevende terrengforhold. Takterrassen vil kunne tilby bedre solforhold og høyere brukskvalitet enn det som er mulig å oppnå på bakkenivå.»

Vi mener derfor at Kommunens avslag fra søknad om arealkravet er for strengt tolket, siden kommunen selv fraråder vesentlige terrenginngrep samtidig som det er et tiltak med nesten tilstrekkelig uteoppholdsareal og svært forsiktig ivaretagelse Av naturtomten slik den er. Planavdelingen kommer fram til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen også hevder at tiltakshaver har valgt den raskeste og mest lettvinte løsningen.

«Tiltakshaver prosjekterer en bolig, uten å ta innover seg de negative konsekvensene det fører til for den naturlige topografien. «

Vi mener det er en svært subjektiv antagelse. Vi mener at tiltaket og formen nettopp Er en ren arkitektonisk form, med fokus på å plassere en moderne struktur og form Uten å endre terrenget rundt, samtidig som det passer i bebyggelsens nærområde, Og legger til rette for gode bokvaliteter og uteområde.

På bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsen ikke blitt vesentlig tilsidesatt.

Kommunens skjønnsmessige vurdering av PBL § 29-2 stusser vi over.



~ foto-illustrasjon ny bolig i omgivelser

Omsøkt bolig er i midten i dette bildet.

Konklusjon på klagen:

Vi klager på avslag av dispensasjon fra reg best §7 om terrengendringer da det er For streng tolkning til dette kravet på en slik eiendom, når vi tydelig lar største delen av eiendommen være urørt, og kun bygger hus der vi mener det er nødvendig. Og vi klager på avslag av reg. Best § 10 om størrelse på uteoppholdsareal da kommunen selv jo bemerker at på en slik bratt tomt er det ikke ønskelig med terrengendringer for å ivareta kravet til uteoppholdsareal, og avviket er begrenset. Kommunens konklusjon om at tiltaket ikke er ihht. PBL § 29-2 mener det er i strid med kommunens praksis å utøve en så streng tolkning av krav til Visuelle kvaliteter at dette tiltak ikke kan tillates.

Mvh Søren Yran (siv ark.mnal)



Notat

Til: Tilsyn og juss

Kopi til:

Fra: Geir Petterson Byggesaksbehandling

Vår ref.
BYGG-24/01976-25

Dato
26.09.2025

Anmodning om behandling av klage

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 240/1018/0/0
Ansvarlig søker: SØREN YRAN AS
Tiltakshaver: JANNAT EIENDOM AS
Byggested: Bekkeliveien 19A
Søknaden gjelder: Rammetillatelse

Byggesak har mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av enebolig i Bekkeliveien 19A. Avslaget ble gitt 28.8.2025. Klagen ble mottatt 15.9.2025. Klagen er derfor sendt innenfor klagefristen. Klagen ligger i dokument 24/01976-24. Byggesak sitt vedtak ligger i saksdokument 24/01976-20

Byggesak har lest gjennom klagen og vurdert at det ikke er grunnlag for å ta klagen til etterfølgelse. Reguleringsbestemmelsene er strenge når det gjelder terrenginngrep. Byggesak har hatt som praksis at vi kan godta at en etasje plasseres inn i terrenget. Her er det vesentlig mer enn en etasje.

Klagen oversendes Tilsyn og jus for behandling.

Nær og nyskapende



SØREN YRAN AS
Welhavens gate 2B
0166 OSLO

Vår referanse:
KLAGE-25/01660-2

Deres referanse:

Saksbehandler:
Kjell Ivar Moland

Dato:
03.10.2025

Foreløpig svar i klagesak, Bekkeliveien 104

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 240/1018/0/0
Adresse: Bekkeliveien 104
Ansvarlig søker: SØREN YRAN AS
Tiltakshaver: JANNAT EIENDOM AS

Kommunen har mottatt deres klage datert 15.09.2025 på vårt vedtak datert 28.08.2025.

Klagen vil bli gjennomgått og vurdert av administrasjonen. Dersom vedtaket fastholdes, vil klagen bli forberedt for behandling i utvalg for plan og byggesak. Vi vil ta kontakt dersom vi har behov for ytterligere opplysninger under saksforberedelsen.

Vi kan ikke si noe nå om når saken eventuelt vil komme til behandling, men saksliste til utvalgets møter blir publisert på kommunens nettsider om lag to uker før hvert møte.

Med hilsen

Kjell Ivar Moland
juridisk spesialrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
JANNAT EIENDOM AS

Nær og nyskapende