



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-22/00207-29

Deres referanse:

Saksbehandler:
Elisabeth Nygård

Dato:
09.08.2023

Tillatelse til oppføring av tomannsbolig - Holteveien 38

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 239/33/0/0
Tiltaket gjelder:

Vedtak

Saksopplysninger

Byggested:	Holteveien 38 – gnr./bnr. 239/33
Tiltakshaver:	JANNAT EIENDOM AS
Tiltak:	Tomannsbolig
Ansvarlig søker:	BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik
Søknad mottatt:	10.11.2021
Søknad komplett:	06.07.2023

- Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til områdeplan for frittliggende småhusbebyggelse – småhusplanen, planid. 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 155 m². Eiendommen får et BYA på 227 m² (medregnet parkeringsareal på 72 m²) etter tiltaket.
- Tomannsboligen har et bruksareal (BRA) på 375,54 m². Eiendommen får et BRA på 385,54 m² etter tiltaket.
- Tiltakets gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesimshøyde er 7,0 meter.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 20,58 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 22 %.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt nabomerknader.
- Vi har fått uttalelser fra virksomhetene Vei og park og Vann og avløp.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til oppføring av en tomannsbolig i Holteveien 38, gnr./bnr. 239/33. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 10.11.2021, komplett 06.07.2023.

Nær og nyskapende

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest skal sendes inn av ansvarlig søker.
2. Dere må sende inn dokumentasjon på tiltakets plassering før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
3. Kommunen må ha gjennomført syning av tilkoblingspunkt og vannmåler før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
4. Dere må opparbeide atkomst og parkering etter kommunale krav før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
5. Dere må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.
6. Utvendig bod må være oppført før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen 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.

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	Situasjonskart	06.07.2023	22/207-35
Utomhusplan	Situasjonskart	09.06.2023	22/207-32
Plan underetasje	Underetasje, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Plan 1. etasje	1. Etasje, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Plan 2. etasje	2. Etasje, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Takplan	Takterrasse, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Snitt	Snitt S-01, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade nord	Fasade nord, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade sør	Fasade sør, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade øst	Fasade øst, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4
Fasade vest	Fasade vest, datert 04.11.2021	21.11.2021	22/207-4

Ansvar

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

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 22/207-32. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 8, datert 02.06.2023, 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 mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av en tomannsbolig.

Det er søkt om tillatelse til riving av eksisterende tomannsbolig, samt om tillatelse til oppføring av ny. Rivesaken er behandlet separat, jf. sak 21/1024.

Ny tomannsbolig plasseres sentralt på eiendommen, omtrent på samme sted som den opprinnelige boligen. Søknaden er revidert flere ganger hva gjelder adkomst og etablering av parkeringsplasser. Det er gitt ny avkjøringsstillatelse, og eiendommen vil få ny avkjøring nordvest på eiendommen.

Det er ikke søkt om tillatelse til oppføring av garasje, men parkeringsplasser på 2 x 36 m² er vist på situasjonskartet. Disse etableres vest på eiendommen, mot Holteveien. I tillegg er det vist oppført en frittstående utvendig bod på 10 m².

Ansvarlig søkers opplysninger

Søker skriver at den omsøkte tomannsboligen er designet med et «modernistisk formspråk» som er typisk for sin tid. Det er valgt klare rektangulære og lukkede volum med flatt tak. Prosjektet har estetiske kvaliteter som for eksempel ut fra valg av tre som hovedmateriale forholder seg til nærområdet på en god måte. Stående trepanel er hovedmaterialet, og fasaden er geometrisk oppdelt med liggende og stående trepanel. Bolig vil få en enhetlig og nedtonet fargebruk som gir et naturnært uttrykk som estetisk vil passe godt inn i området.

Videre skriver søker at flatt tak demper høydevirkningen kontra et hus med for eksempel saltak som ville gitt et langt mer dominerende volum.

Under prosjektering er det lagt vekt på gode uteromskvaliteter, og bevaring av eksisterende trær og vegetasjon.

Nabomerknader

Tiltaket ble først nabovarslet den 29.10.2021. I tillegg er det etter omprosjektering sendt ut nabovarsel den 10.08.2022, den 02.11.2022 og den 21.03.2023.

Det har kommet merknader fra flere naboer.

Merknader fra Jon Lykke, Holteveien 40A. Merknad er sendt den 22.03.2023.

- Nabo mener adkomst til eiendommen bør skje via allerede etablert løsning som er felles for eiendommene nr. 36 og nr. 38. Det synes unødvendig å etablere ny adkomst i det nordvestre hjørnet.

Merknad fra Erik Bern, Holteveien 43A. Merknad er sendt den 03.04.2023.

- Nabo motsetter seg adkomst på nordvestre del av tomten fordi den da legges inntil turvei, og det kan oppstå farlige situasjoner dersom bilfører ikke er oppmerksom. Dette er også gangadkomsten til Holteveien 40 A, B og C. Den foreslåtte løsningen bør ikke aksepteres på grunn av trafiksikkerhet.
- Det fremgår av tegningene at eksisterende adkomst skal stenges, noe som medfører at Holteveien 36 må etablere en ny og antall adkomster vil øke i et område som allerede har stor trafikkbelastning.
- Nr. 38 har vært bolig for en familie med mulighet for utleie, og den nye boligen vil medføre en dobling av antall boenheter og økende trafikk. Nabo mener dette kan bli utfordrende og farlig med tanke på myke trafikanter om innkjørsel kommer sammen med tursti.
- Ny adkomst vil fjerne gateparkering, og vil gi færre steder for snødeponi.
- Drenering og hellingsgrad er en utfordring.
- Eksisterende adkomst mellom nr. 36 og 38 kan ikke stenges, da det er fellesvei for nabo.
- Nabo ønsker ikke flere adkomster ved lekeplass, tursti, skole- og barnehagevei, fordi det kan bli utrygt for barna.

Merknad fra Linda Brudvik Bern, Holteveien 43A. Merknad er sendt den 04.04.2023.

- Merknad er lik merknad fra Erik Bern, se ovenfor, og gjentas derfor ikke.

Merknad fra Glenn Kragfoss, Holteveien 36. Merknad er sendt den 26.03.2023. Det er tidligere også sendt inn merknader den 07.11.2021 og per epost til kommunen den 22.02.2022.

- Nabo skriver at tomtene siden etablering og bygging i 1954 har hatt felles adkomstvei opp bakken og til baksiden av begge husene. Siden nåværende eier kjøpte Holteveien 36 har begge eiendommene brukt adkomstveien og parkert oppe ved husene.

Nytt situasjonskart viser at garasjeanlegg vil kreve at de tar i bruk nåværende felles adkomst og med det forhindrer Holteveien 36 sin adgang til å benytte felles vei. Det er en uakseptabel løsning for Holteveien 36 å miste sin nåværende adkomst til egen parkering oppe ved huset.

Tidligere innsendte merknader:

- De bestrider tomtegrensen, da de tidligere har fått bekreftet av kommunen at denne går midt i veien. Det er også viktig at veien ivaretas under byggearbeidet, da de er avhengig av tilkomst helt opp.
- Siden bilvei er felles, må de enes i fellesskap om endelig sluttløsning på vei.
- De ønsker befaring før arbeidet igangsettes, for å dokumentere beskaffenhet på deres hus før sprengningsarbeid starter.
- Endret innkjøring vil bli plassert rett ved skogsstiens adkomst, og derfor utgjøre en stor fare for skolebarn, barnehagebarn og andre turgåere som ferdes på stien daglig. Denne faren eksisterer ikke i dag, og vil påvirke hele nabolaget.

Merknad fra Anja Fjellheim, Holteveien 36. Merknad er sendt den 26.03.2023.

- Merknad er lik merknad fra Glenn Kragfoss, se ovenfor, og gjentas derfor ikke.

Merknader fra Kjersti Marie Ellewsen, Holteveien 39C. Merknad er sendt den 09.11.2021.

- Planene om å rive og bygge ny tomannsbolig med moderne utforming blir stygt og lite miljøvennlig.
- Gaten består av bebyggelse fra 50-tallet. På siden mot fjorden er bebyggelsen rekkehus som er tegnet av Thilo Schoder, disse er ikke vernet her i kommunen, men dette er gjort i Kristiansand.
- Holteveien 38 er bygget samtidig med rekkehusene, og har opprinnelig torams-vinduer og slak takvinkel. Fargesetting er typisk for 50-tallet, og passer godt inn i bomiljøet.
- Det vises til Nordre Follo kommunes bærekraftsmål, samt til Oslos klimastrategi, og det anføres at man ved å rive et eksisterende bygg for å oppføre et nytt, i stor grad bidrar til utslipp. Nabo mener det vil være en mye bedre strategi å rehabilitere eksisterende bygg.
- Det vises til reguleringsplanen som sier at «tilbygg og garasjer skal ha materialer, utførelse og dimensjoner, farger etc. tilvarende opprinnelig utførelse». Det vil være merkelig å rive et bygg i tre for å sette opp et med mye glass som ikke passer inn i eksisterende bygningsmiljø.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknadene

Til merknad fra Erik Bern, Holteveien 43A:

Nabomerknadene har i stor grad vært knyttet til bekymringer knyttet til barns bruk av stien på nordsiden, og mulig økt risiko knyttet til dette. Søker skriver at de har imøtekommet dette ved at oppstillingsplasser etableres nede på eiendommen. Slik vil de unngå eventuell risiko knyttet til bratt utkjøring/adkomst til øvre del av tomten, og det vises til siste utsendte nabovarsel.

Til merknad fra Glenn Kragfoss og Anja Fjellheim, Holteveien 36:

Søker skriver at merknaden/innsigelsen synes å bero på en misforståelse, det skal ikke etableres et nytt garasjeanlegg ved veien, kun biloppstillingsplasser. Dette vil ikke på noen måte forhindre bruken av oppkjørselen for nr. 36.

Søker har også tidligere sendt inn følgende kommentar til merknader fra Kragfoss:

1. Tiltaket er omprosjektert og det er ikke felles avkjørsel for begge tomter.
2. Tomtegrensen er ikke bestridt. Tiltak på Holteveien 38 berører ikke naboens tilkomst med sin bil.
3. En felles løsning for vei er et privatrettslig forhold som må løses mellom eiere og er således ikke til hinder for byggesøknaden. Tiltaket er omprosjektert og det er ikke lagt opp for felles avkjørsel med naboen eiendom.

Befaring for å dokumentere beskaffenhet på naboen hus og grunnmur kan avtales med tiltakshaver/entreprenørfirma før selve byggingen begynner. Vi har ingen kommentarer til dette utover det som er nevnt.

Til merknad fra Jon Lykke, Holteveien 40A:

Søker skriver at det vurderes å være en bedre løsning å oppgradere avkjørselen til den tidligere garasjen, og viser til at det er gitt avkjøringstillatelse. Det vises til nabovarselet, der de bekymringer som var flagget, langt på vei er eliminert ved at biloppstillingsplassene etableres nede på tomten.

Til merknad fra Linda Brudvik Bern, Holteveien 43A:

Søker skriver at de må forutsette at bilførere og andre alltid tar tilstrekkelig hensyn til andre trafikanter, særlig myke trafikanter. De kan ikke se at de argumenter som anføres innebærer en utilbørlig eller uakseptabel risiko. Når det gjelder stigningsforhold og drenering vises det til betingelser for avkjøringstillatelsen. Hva gjelder antall boenheter viser søker til at det er det samme antall boenheter i det nye bygget som det som ble revet, og at det er mulig at det tidligere kun var en bil tilknyttet eiendommen, men at det umulig kan tillegges vekt i en ny byggesak. Videre skriver søker at eier av Holteveien 38 ikke har ønske om å stenge adkomstveien for nabo i nr. 36. Avslutningsvis bemerkes det i forhold til trafiksikkerheten at det er lagt opp til at man snur på egen eiendom, i motsetning til tidligere ved bruk av garasjen.

Til merknad fra Kjersti Marie Ellewssen:

1. Det vises til estetisk redegjørelse for utforming av den nye tomannsboligen med de valgene som er tatt i prosjekteringsfasen med tanke på materialvalg, farge og dimensjoner etc.
2. Vi har ikke utført noen vurderinger av arkitekturen til Thilo Schoder og har heller ingen kommentarer til bygg som er tegnet av ham, og hvorfor hans arkitektur i Nordre Follo ikke er vernet. Vi har heller ingen kommentarer til hvorfor mange av hans hus er vernet i Kristiansand kommune. Det bes om at naboen tar kontakt med kommunen for finne mer informasjon om dette.
3. Vi har ingen kommentarer til hvordan Nordre Follo kommune skal nå FNs bærekraftsmål og har heller ikke gjort noen vurderinger av hvordan kommunen skal gjennomføre disse i kommuneplanleggingen (Kommuneplan 2018-2030). Naboen bes om å ta kontakt med kommunen for å finne svar på sine spørsmål om klimaendringer, utslipp, bærekraft og kommunens strategi for å nå klimamålene. Dette er tema som er utenfor vår fagkompetanse.

Søker ber om at de innkomne merknadene ikke tillegges vekt, og at det gis tillatelse til tiltaket som omsøkt.

Kommunens vurdering av nabomerknadene

Om behov for ny adkomst

Søknader etter plan- og bygningsloven blir ikke behovsprøvd, men vurderes opp mot gjeldende regelverk. Etablering av ny adkomst samt utvidet bruk krever avkjøringstillatelse fra Virksomhet Vei og park. Så fremt avkjøringstillatelse er gitt, har Byggesak ingen hjemmel til å kreve at eiendommen benytter opprinnelig adkomst.

Om trafiksikkerhet

Det fremkommer av nabomerknader at naboer er bekymret for trafiksikkerheten ved etablering av ny adkomstvei nord på eiendommen, da spesielt med hensyn til myke trafikanter. Ved etablering av ny adkomstvei forutsettes det at trafiksikkerheten ivaretas, og kun dersom sikkerheten ivaretas vil det bli gitt tillatelse. Kommunens veimyndighet er riktig instans til å vurdere at sikkerheten er ivaretatt, og de har i vedtak av

16.05.2023 gitt tillatelse til avkjøring. Byggesak forutsetter at forhold som friskt o.l. ivaretas ved etablering av adkomsten.

Om stenging av eksisterende adkomst

Eksisterende adkomst er felles med Holteveien 36, og har vært det siden eiendommene ble bebygd på 1950-tallet. Ut fra de opplysningene kommunen har fått, foreligger det ikke en tinglyst rett, heller ikke en skriftlig avtale om rett til adkomst. Hvorvidt eksisterende adkomstvei opp til Holteveien 36 vil kunne benyttes eller ikke er å anse som et privatrettslig forhold som må avklares partene imellom. Det samme gjelder bruk under anleggsperioden.

En eventuell ny avkjøring til Holteveien 36 vil kreve avkjøringstillatelse, og dette må innhentes fra virksomhet Vei og park.

Antall boenheter

Tidligere bruk av eiendommen er ikke relevant for kommunens vurdering i en byggesak, det avgjørende er at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, dette inkluderer gjeldende reguleringsplan. Oppføring av en tomannsbolig i Holteveien 38 er i samsvar med plan. Det følger videre av reguleringsbestemmelse § 5 at det innenfor en boenhet er tillatt med rom for utleie.

Gateparkering og snølagring

Det er av nabo kommentert at ny adkomst vil fjerne gateparkering og gi færre steder for snødeponi. Holteveien 38 er kommunal, og forhold som dette må ivaretas av virksomhet Vei og park. De har gitt avkjøringstillatelse, og byggesak har ingen hjemmel til å kreve at gateparkering opprettholdes.

Om drenering og hellingsgrad

Det er sendt inn en plan for overvannshåndtering, og dette arbeidet er ansvarsbelagt. Overvann forutsettes ivaretatt på egen eiendom.

Om eiendomsgrense

Nabo har i tidligere innsendt merknad bestridt tomtegrensen mot sør, og skriver at denne tidligere av kommunen er bekreftet å gå midt i veien.

Vi kjenner ikke til tidligere uttalelser vedrørende grensen, men denne ble nylig oppmålt (i mars 2022), og er å anse som nøyaktig.

Sprengningsarbeid

Befaring før sprengningsarbeid settes i gang vil være et privatrettslig forhold og må avtales mellom partene.

Estetikk

Nabo skriver at å rive eksisterende og oppføre ny bolig med moderne utforming blir stygt og lite miljøvennlig. Det vises til at gaten består av bebyggelse fra 1950-tallet, og at rekkehusene på vestsiden er tegnet av Thilo Schoder. Rekkehusene er ikke vernet, men dette er gjort i Kristiansand. Holteveien 38 ble bygget samtidig som rekkehusene og passer godt inn i bomiljøet.

Nordre del av Holteveien består hovedsakelig av eldre konsentrert bebyggelse fra 1950-tallet, mens det i området sør for Holteveien 38 er oppført småhusbebyggelse. Det nordre området omfattes også av en annen reguleringsplan. Selv om mye av småhusbebyggelsen er gammel, er det også oppført enkelte bygg i nyere tid, dette gjenspeiles av byggestilen. Byggestilen er mer variert sør for Holteveien 38. Nye tiltak vil normalt oppføres med en annen stil enn eldre bebyggelse, og det er ikke vedtatt verken vern eller en hensynssone i området med tanke på å bevare bebyggelsen.

I etablerte boligområder vil det over tid skje endringer, som her ved oppføring av et nybygg. Byggestil endres over tid, og hva som tillates styres hovedsakelig av reguleringsbestemmelsene. Ved å vedta en reguleringsplan som

tillater blant annet flate tak har kommunen åpnet opp for at ulike byggestiler kan blandes i eksisterende boligfelt, og det skal en del til for at tiltakets kvaliteter blir vurdert å være i strid med pbl. § 29-2.

Den omsøkte tomannsboligen er i samsvar med plan hva gjelder utforming, størrelse og høyde, og skiller seg ikke nevneverdig ut i forhold til annen småhusbebyggelse i området. Valgt takform er i samsvar med plan, og selv om det ikke er andre boliger med flate tak i umiddelbar nærhet, finnes det eksempler på ulik takvinkel på saltak, og det ligger en bolig med valmet tak rett sør for Holteveien 38.

Tiltakets visuelle kvaliteter er etter kommunens skjønn tilfredsstillende både i forhold til omgivelsene og tiltakets egenskaper i seg selv.

Konklusjon

Nabomerknadene tas ikke til følge.

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

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.

Vurdering av tiltaket

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310 i kommuneplanen, med fare for kvikkleire i grunnen. I henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare som følge av naturforhold. Det er i søknaden vedlagt en redegjørelse for grunnforholdene, jf. SAK10 § 5-4 bokstav g. Redegjørelsen er utarbeidet av fagkyndig foretak og det konkluderes med at tiltaket ikke vil påvirke områdestabiliteten negativt, og at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Geoteknisk vurdering er journalført i saksdokument 22/207-25.

Det forutsettes at avstand fra fyllingsfot til eiendomsgrense er minst 1,0 m ved terrengbehandling.

Den omsøkte tomannsboligen er i samsvar med regulert grad av utnyttelse, gesimshøyder og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Kommunaltekniske forhold

Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

Vann og avløp

Søknaden viser tilknytning til kommunale vann- og avløpsledninger i Holteveien 38 via eksisterende stikkledninger, se situasjonskart, 22/207-35. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vann og avløp.

Virksomhet Vann og avløp uttaler følgende:

«Vi har ingen innsigelser til det omsøkte tiltaket ifm. kapasitet på kommunal vannledning og overvannshåndtering...»

Virksomhet Vann og avløp har videre den 10.02.2022 godkjent søknad om vann- og avløpsarbeid.

Nordre Follo kommune har innført krav om syning av VA. Det skal gjennomføres to syninger, og begge må være gjennomført før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dere må varsle virksomhet Vann og avløp minst tre dager før ønsket tidspunkt for syning. Informasjon om tilkobling og kontakt finner dere [her](#).

Overvann

Vedlagt søknaden er en redegjørelse og kart som viser løsning for håndtering av overvann, se saksdokument 22/207-35. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vann og avløp.

Tiltaket kan påvirke overvannsforholdene. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å håndtere overvannet på egen eiendom, slik at det ikke er til ulempe for andre. Les mer i plan- og bygningsloven § 27-2, kommuneplanen § 4.2 og reguleringsbestemmelse § 14.

Renovasjon

Plasseringen av renovasjonsbeholdere er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Renovasjonsbeholdere skal plasseres i tråd med kommuneplan 2019–2030 § 4. Renovasjonsabonnement skal bestilles skriftlig med e-post til: gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no.

Vei, atkomst og parkering

Atkomst til eiendommen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Dokumentasjonen er oversendt til virksomhet Vei og park.

Virksomhet Vei og park har i vedtak av 16.05.2023 gitt tillatelse til endring av eksisterende avkjørsel i forbindelse med oppføring av tomannsbolig på eiendommen.

«I henhold til veglova §§ 40-43 gis det tillatelse til oppgradering/endring av eksisterende avkjørsel som vist på vedlagt tegning «D-101 – Situasjonsplan_Holteveien_38». Avkjøringsstillatelse forutsetter at:

- Byggetillatelse blir innvilget*
- Avkjørselen skal utformes på en slik måte at overvann, søle, grus osv. ikke blir ledet inn på den offentlige veien.*
- Mellom veibane og 50 cm mot eiendomsgrense skal være kun asfalt eller grus.*

Tillatelsen gjelder kun opparbeidelse av avkjørsel fra offentlig veggrunn og fram til eiendomsgrensen, og gis på følgende vilkår:

- 1. Det må sendes inn dokumentasjon på at kravene til avkjørsel gitt i kommunens veinorm er oppfylt før oppgradert/endret avkjørsel tas i bruk.*
- 2. Avkjørselen skal opparbeides iht. vedtaket.*
- 3. Behandlingsgebyr etter kommunens gebyrregulativ på kr 4.370.- må betales innen forfall.*
- 4. Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.»*

Husk at vei, atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav, før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Gravemelding

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

Plassering og beliggenhetskontroll

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

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningen, hvor det fremgår at høydeplasseringen er kote + 101,4 moh. for overkant gulv i underetasje.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon 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:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	4 400
Registreringsgebyr –første bruksenhet	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	1 300
Registreringsgebyr – andre bruksenhet	Vnr. 21	Gebyrregulativet § 3-3	kr	180
Saksbehandlingsgebyr tomannsbolig	Vnr. 81	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	40 200
Sum behandlingsgebyr			kr	46 080

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

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Elisabeth Nygård
juridisk rådgiver

Ellen Anita Holterhagen
Virksomhetsleder Byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:

BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik

Kopi til:

Fjellheim Anja

FOLLO BRANNVESEN IKS

Nordre Follo kommune - Vei og Park

Jon Lykke

Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak

Linda Brudvik Bern

Erik Bern

Kjersti Marie Ellewsen

Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

JANNAT EIENDOM AS

Glenn Kragfoss