



Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Jon Cederbrand Arkitektur AS
Myrerskogveien 29B
0495 OSLO

Deres ref:

Vår ref:

22/3658-17 - 23/40334

Arkivkode:

GBNR-2/810, FA-L42

Dato:

25.08.2023

Delegert vedtak: 300/23

Midlertidig dispensasjon og rammetillatelse - Gbnr 2/810 - Tangenveien 212 - Nybygg bolig, adkomstvei og mindre terrengendringer

Tiltak: Nybygg bolig, adkomstvei og mindre terrengendringer
Byggested: Gbnr: 2/810 Tangenveien 212
Tiltakshaver: Hildegunn Skeide
Nøkkefaret 6
1452 NESODDTANGEN
Ansvarlig søker: Jon Cederbrand Arkitektur AS
Myrerskogveien 29B
0495 OSLO

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 om opparbeidelse av vei. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det gis rammetillatelse til oppføring av nybygg enebolig samt garasje, jf. pbl. § 20-2, jf. § 20-1.

Midlertidig dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Dispensasjonsforholdet varer inntil kommunen krever opparbeidelse av veianlegg i samsvar med pbl. § 18-1.
- Hjemmelshaver av gnr. 2 bnr. 810 må signere og tinglyse en veierklæring om at (veien) skal opparbeides, jf. pbl. § 18-1 tredje ledd, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m.
- Eiendommen gnr. 2 bnr. 810 skal bruke kjørevei Oksvalveien for utkjøring til Fv. 156 Tangenveien. Det tillates ikke utvidet bruk av veianlegget fra Grøndahls vei til Fv.

156 Tangenveien. Dette veianlegget er kun regulert til gang- og sykkelvei og er ikke egnet for ytterligere trafikk fra Grøndahls vei.

- Fellesadkomstvei skal etableres over eiendommen gnr. 2 gnr. 1113 og gnr. 2 gnr. 1115. Viser til fellesavkjøringsplan situasjonskart A10-08 rev. 06.03.2023. Eksisterende garasje på eiendom gnr. 2 bnr. 1113 skal rives for å etablere fellesadkomstvei.

Før det gis igangsettingstillatelse (IG) for tiltaket skal følgende vilkår være oppfylt:

- Søknad om tillatelse til tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett må sendes inn og være innvilget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligen, skal garasje på eiendommen gnr. 2 bnr. 1113 være ferdig revet.

Dispensasjon og tillatelse faller bort dersom arbeidet ikke igangsettes innen 3 år etter at dispensasjon og tillatelse er gitt. Dette gjelder også dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Beskrivelse av tiltak og dispensasjon

Tiltaket gjelder søknad om oppføring av nybygg bolig med frittliggende carport på eiendom gnr. 2 gnr. 810. Det skal etableres fellesadkomstvei over eiendom gnr. 2 gnr. 1113 og gnr. 2 gnr. 1115 for eiendommen gnr. 2 gnr. 810. Eksisterende garasje på eiendom gnr. 2 bnr. 1113 skal rives for å etablere adkomstvei.

Det ble innsendt søknad om oppføring av to eneboliger på eiendommen gnr. 2 bnr. 810. Ansvarlig søker ber kun om behandling av bolig C. Viser til mottatt e-post fra ansvarlig søker den 19.01.2023. Bolig B utgår fra søknaden.

Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 233,2 m² og et bebygd areal (BYA) på 183,2 m². Garasje/uthus inntil 36 m² inngår ikke i tillatt BYA viser til reguleringsbestemmelse pkt. 3.2 A.

Utnyttelsesgraden / totalt BYA / totalt BRA for eiendommen er etter tiltak 7,6 % / 183,2 m² / 233,2 m².

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 for krav om opparbeidelse av vei. Kommunen har mottatt begrunnelse for midlertidig dispensasjon i brev datert 07.04.2023.

Saksopplysninger

Det søkes om nybygg enebolig med frittliggende carport og boder på eiendom gnr. 2 gnr. 810. Gesimshøyde for eneboligen er 5,57 meter måt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det følger redegjørelse om fjerning av gjenstående grunnmur / ruin av tidligere fritidsbolig på eiendommen.

Det er innsendt støyutredning for eiendommene gnr. 2 bnr. 810 og gnr. 2 bnr. 1113 fra firmaet Planakustikk AS. Det er redegjort for KP 2022-2046 kommuneplanbestemmelse § 8

Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig og § 11 Støy. Det er vist at bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB.

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

Tegningsnavn	Tegningsnummer	Datert
21_TEGN_TegningNyFasade	A40-05 Fasade vest Hus C	29.11.2022
22_TEGN_TegningNyFasade	A40-06 Fasade øst Hus C	29.11.2022
23_TEGN_TegningNyFasade	A40-07 Fasade sør Hus C	29.11.2022
24_TEGN_TegningNyFasade	A40-08 Fasade nord Hus C	29.11.2022
28_TEGN_TegningNyPlan	A20-04 Plan 1. etasje Hus C	29.11.2022
A20_TEGN_TegningNyPlan	A20-03 Plan 2. etasje Hus C rev. A	25.04.2022
33_TEGN_TegningNyttSnitt	A30-04 Snitt Hus C	29.11.2022
35_TEGN_TegningNyttSnitt	A30-05 Langsnitt Hus C	29.11.2022
25_TEGN_TegningNyttSnitt	A30-03 Langsnitt Hus A	29.11.2022
A10-01 Situasjonsplan nybygg Tangenveien 212		06.03.2023
A10-13 Avkjørsel profil, plan og terrengendringer, del 2 nordvest		06.03.2023
A10-08 Avkjørselsplan felles		06.03.2023
A10-04 Utomhusplan felles		06.03.2023
A10-03 Situasjonsplan felles		06.03.2023

Det vises til gjennomføringsplan datert 25.04.2023 og erklæringer om ansvarsretter.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.12.2022. Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse i reguleringsplan Oksvalveien vedtatt 29.11.1985 revidert 21.11.1995.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen

Følgende bebyggelse er registrert i matrikkelen på eiendommen:

161 – Hytter, sommerhus ol. Fritidsbygg med bygningsnummer: 149383999
(Bygget er sammenrast ifølge bilde og redegjørelse innsendt i saken)

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen. Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 ansees ivaretatt. Til orientering skal enhver opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 6.

Kulturminnevern

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen. Støter man på et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven (kulml.) § 4 skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulml. § 8 andre ledd.

Nabovarsel

Alle naboer/gjenboere er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknaden. Det foreligger merknader fra hjemmelshavere av gnr. 2 bnr. 1040 og gnr. 2 bnr. 1478, Merknader er besvart av søker.

Merknadenes hovedmomenter:

Nabo gnr. 2 bnr. 1040, Tangenveien 210:

Det fremstår som høye, lange og dominerende boliger, samt stor garasje som ligger nærmere eiendomsgrense. Dette vil ødelegge vår uteplass på eiendommen gnr. 2 bnr. 1040.

Det er utrolig om kommunen gir dispensasjon for å bygge hus på eiendommene gnr. 2 bnr. 1115 og gnr. 2 bnr. 810.

Er vann og kloakkledningene dimensjonert for omsøkt utbygging? Vi går ut fra at overvannet fra eiendom gnr. 2 bnr. 968 blir ivaretatt.

Nabo gnr. 2 bnr. 1478, Munkefaret 6:

Kjørevei direkte fra Fv. 156 Tangenveien er smal og ikke tilrettelagt for alle som bruker veien i boligområdet. Det er observert trafikkfarlige hendelser, spesielt om vinterstid er det biler som står fast og lager kaos.

Ansvarlig søkers tilsvare:

Vi viser til dispensasjonssøknad med begrunnelse i redegjørelsen til innsendte tilleggsdokumentasjon i saken. Eiendommene er avsatt til boligformål i kommuneplanen og regulert til småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan, og atkomst er løst med felles atkomst over Grøndahls vei 5, gnr. 2 bnr. 1113.

Merknad fra nabo gnr. 2 bnr. 1040, Tangenveien 210 om ny enebolig med carport og boder på eiendommen gnr. 2 bnr. 810.

Vi har derfor tatt hensyn til merknaden og gjort følgende endringer av tiltaket sammenlignet med nabovarslet: Hus C er senket 0,75 m og carport med bod for hus C er senket 1,7 meter.

Vi viser til langsnitt og langfasader vedlagt søknaden. Gjennom å senke Hus C er kotehøyde for gesims på Hus C nå lavere enn gesimshøyden på bebyggelsen både i Tangenveien 210, mot nordvest, og i Grøndahls vei 17A og B, mot nord, - hhv 0,25 m og 0,4 m lavere. Lesbar høyde er ca. 2,9 meter lavere enn det regulerings- bestemmelsene tillater for hus med saltak.

For carport/boder tilhørende Hus C er kotehøyden på taket ca. 1,25 m lavere enn garasjene med tilsvarende flatt tak i Grøndahls vei 17A/B. Store ene- og tomannsboliger er vanlig i nærområdet. Lengder på 15-20 meter og også over 20 meter er ikke uvanlig. F.eks. er tomannsboligen som strekker seg over Tangenveien 210 og 212 ca. 23 meter lang, og den tettliggende bebyggelsen i Grøndahls vei 17A/B framstår med en samlet lengde på over 30 m.

Oppsummert er Hus C og tilhørende carport/bod godt plassert i terrenget og med lav høyde fra gjennomsnittlig planert terreng i forhold til hva som tillates i reguleringsbestemmelsene. Samtidig underordner Hus C seg gesimshøyden for den nærmeste bebyggelsen i både

Tangenveien 210/208 og Grøndahls vei 17A/B, og tilhørende carport er 1,25 m lavere enn garasjer som sett fra vest er plassert på så å si samme kotehøyde i terrenget.

Angående antall boenheter

Det omsøkes kun én boenhet per hus iht. gjeldende regelverk og praksis.

Trafikk

Ny bebyggelse skal benytte eksisterende avkjørsel i Grøndahls vei 5. Antall boenheter som skal bruke avkjørselen er tilsvarende som for flere andre felles avkjørsler i område.

Plasseringen god, og bedre enn for flere andre avkjørsler i nærheten. I dagens situasjon ligger den eksisterende dobbelgarasjen skrått i forhold til veien og har utkjøring direkte mot veien.

Når eksisterende garasje rives og avkjørselen justeres til å ligge vinkelrett på veien gir det en stor forbedring av trafiksikkerheten sammenlignet med dagen situasjon.

VA og overvann Det søkes om påkobling til offentlige ledninger. Kommunen har ikke innvendinger til foreslåtte tilkoblingspunkt. Det er tatt hensyn til overvann fra naboeiendommene mot øst, bl.a. 2/968, i prosjekteringen av overvannshåndteringen.

Uttalelser

Det har kommet inn en uttalelse fra Viken fylkeskommune den 18.08.2023.

«Planlagte tiltak er oppføring av boliger på oppgitte eiendommer som ligger i et regulert område avsatt til boligformål og planlagt ny bebyggelse kommer ikke i konflikt med regulert byggegrense. Atkomst er vist fra en bakenforliggende offentlig (kommunal) veg.

Eiendommene ligger i hovedsakelig i gul støyzone, men arealet nærmest Fv. 156 viser også en arealstripe med rød støyzone. Vi forventer at kommunen stiller krav i byggesaksbehandlingen som sikrer at støyforholdene innendørs og utendørs ikke overstiger kravene i støyretningslinjen T-1442. Vi ser det som lite ønskelig å motta søknader om støy skjermingstiltak mot Fv. 156 like etter at de planlagte boligene er oppført.

Kommunen ber om at Viken fylkeskommune som vegeier av Fv. 156 Tangenveien, uttaler seg til en mulig stenging av krysset Grøndahls vei/Tangenveien. Vi har ikke innvendinger til en slik stengning. Reguleringsplanen i dette området er imidlertid en eldre plan, som innebærer at kommunen kan hende bør fremme en oppdatert reguleringsplan for stengningen av den kommunale vegen Grøndahls vei mot Fv. 156 Tangenveien.

Vi vil anbefale at det ikke gis tillatelse til de planlagte nye boligene på eiendommene før Grøndahls vei er stengt mot Fv. 156 Tangenveien».

Tiltaket gir ikke annen innvirkning mellom naboeiendommer enn det som allerede er typisk i den eksisterende situasjonen. Innvirkningen på naboeiendommene er derfor godt under tålegrensen og innenfor det som må påregnes i et boligområde med denne type formål, og regulering og bebyggelsesstruktur.

Erklæringer

- Det foreligger tinglyst rett til adkomst for fellesadkomstvei over eiendommene gnr. 2 bnr. 1113 og gnr. 2 bnr. 1115, for eiendommene gnr. 2 bnr. 1113 og gnr. 2 bnr. 810.

Vurderingsgrunnlag ved dispensasjon

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Dispensasjon kan ikke gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Kommunen har myndighet til å gi varig og midlertidig dispensasjon. Midlertidig dispensasjon kan gis både med og uten tidsbegrensning, jf. pbl. § 19-3. Dispensasjon kan gis med vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det vil si at selv om vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt, åpnes det likevel for at kommunen kan avslå dispensasjonssøknaden. Kommunen har dermed et handlingsrom til å avslå dispensasjoner på bakgrunn av skjønn. Det kan for eksempel være at kommunen ønsker å stadfeste en reguleringsplan forut for videre utbygging av området, eller at andre hensyn gjør seg gjeldende som gjør det aktuelt å avslå dispensasjonssøknaden til tross for at vilkårene ellers er oppfylt.

Vurdering

Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1

Ved behandling av dispensasjonsforholdet er spørsmålet i hovedsak om riving nybygg bolig med carport medfører at hensynet bak pbl. § 18-1 blir vesentlig tilsidesatt ved midlertidig dispensasjon. Videre om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak plikten til å opparbeide vei, vann og avløp er å sikre nødvendig infrastruktur i et regulert område før området bebygges.

Det er vist til at vei i boligområdet Grøndahls vei har en tilsvarende plassering og utforming som regulert veianlegg i gjeldende reguleringsplan med unntak av veibredde. Regulert gang- og sykkelvei fra Fv. 156 Tangenveien brukes per i dag også som kjørevei for tilgrensende boligområdet og fungerer som en avlastning for krysset Tangenveien / Oksvalveien.

Det er søk om ny fellesavkjørsel fra gnr. 2 bnr. 1113 til Grøndahls vei, denne er prosjektert i samsvar med krav til avkjørsler etter gjeldende Veinorm for Nesodden kommune (Sakid 22/3659). Det etableres fellesavkjørsel for eiendommene for eiendommene gnr. 2 bnr. 1113, gnr. 2 bnr. 1115, gnr. 2 bnr. 810. Tidligere adkomst fra gnr. 2 bnr. 1113 Grøndahls vei 5 skal stenges, denne har vært plassert med utkjøring til regulert gang- og sykkelvei til Tangenveien.

Det stilles vilkår til midlertidig dispensasjon. Hjemmelshaver må tinglyse veierklæring for fremtidig veiopparbeidelse. Dette innebærer at kommunen til enhver tid kan kreve opparbeidelse av vei i henhold til reguleringsplanen. Det stilles også vilkår om bruk av kjørevei Oksvalveien for utkjøring til Tangenveien, dette for eiendommene gnr. 2 bnr. 1115 og gnr. 2 bnr. 810. Det tillates ikke utvidet bruk av veianlegget fra Grøndahls vei til Fv. 156 Tangenveien. Dette veianlegget er kun regulert til gang- og sykkelvei og er ikke egnet for ytterligere trafikk fra Grøndahls vei.

I dette tilfellet anser kommunen det slik at en tinglyst erklæring om fremtidig veiopparbeidelse, der kommunen på hvilket som helst tidspunkt kan kreve opparbeidelse i henhold til reguleringsplanen, krav om stenging av eksisterende avkjørsel fra gnr. 2 bnr. 1113 og etablering av ny avkjørsel til Grøndahls vei, samt vilkår om bruk av kjørevei Oksvalveien for utkjørsel til Fv. 156 Tangenveien, vil ivareta hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 18-1.

Etter en konkret vurdering anses ikke hensynet bak bestemmelsen for å være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre må man vurdere om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Tinglyst villighetserklæring anses å kompensere for de eventuelle ulemper midlertidig dispensasjon ellers ville gitt.

Søker har dokumentert at regulert avkjørsel utvides i samsvar med reguleringsplan «Oksvalveien». Krav til stigningsforhold, frisikt og snumulighet på egen eiendom er ivaretatt. Viser til ettersendte dokumenter mottatt den 07.04.2023.

Det er en fordel å samle avkjørsler for eiendommene gnr. 2 bnr. 1113, gnr. 2 bnr. 1115, gnr. 2 bnr. 810 med ny avkjørsel til Grøndahls vei. Samt at tidligere avkjørsel til regulert gang- og sykkelvei fra eiendommen eiendom gnr. 2 bnr. 1113 stenges ved etablering av ny avkjørsel.

Det er en ulempe at Grøndahls vei og Knuts vei ikke er opparbeidet. Eksisterende veianlegg følger regulert plassering med unntak av veibredde og krysset Grøndahls vei / Knuts vei.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved dispensasjon for å være klart større enn ulempene.

Vurdering av pbl. § 19-2

Selv om vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt, åpnes det for at kommunen kan avslå dispensasjoner på bakgrunn av skjønnsutøvelse, jf. pbl. § 19-2. I vurderingen skal kommunen

særlig legge vekt på om dispensasjon bør avslås med grunnlag i at kommunen ønsker å stadfeste reguleringsplan forut for videre utbygging av området, eller at andre hensyn gjør seg gjeldende som gjør det aktuelt å avslå dispensasjonssøknaden til tross for at vilkårene ellers er oppfylt. I denne saken er det ikke aktuelt for kommunen å avslå dispensasjonen på bakgrunn av "kan"-bestemmelsen.

Tiltak

Det er redegjort for at tiltaket er i samsvar med krav til utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, jf. pbl. §§ 29-1, 29-2 og 29-4.

Ansvarlig søker har redegjort for at eneboligen er tilpasset området. Eneboligens takform, volum, fasade og materiale gjenspeiler lokal arkitektur og uttrykk. Eneboligen en enkel og tydelig utforming med flatt tak. Bygningen, adkomst og funksjoner er tilpasset eksisterende terreng. Viser til ansvarlig søkers redegjørelse og følgebrev i sin helhet sakid: 22/3658 journalpost 1.

Konklusjon

Etter en konkret vurdering kan det ikke sees at hensynene bak plan- og bygningsloven § 18-1 blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan gis midlertidig dispensasjon.

Da dispensasjon kan gis og tiltaket er i samsvar med krav til utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense kan det gis tillatelse til tiltaket.

Det gis tillatelse til fellesavkjørsel og avkjøring til Grøndahls vei.

Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om igangsettingstillatelse før arbeider kan påbegynnes.

Saksbehandlingstid

Kommunens frister for å behandle søknader fremgår av pbl. § 21-7. Dersom manglene i en søknad er mindre vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra mottak av søknad. Dersom manglene i en søknad er vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra søknad er fullstendig. Det er søkers ansvar å levere en fullstendig søknad.

Handling	Dato	Handling	Dato	Antall dager
Søknad	08.12.2022	Mangelbrev	02.03.2023	12 uker
Tilsvare og ettersendt dokumentasjon med søknad om dispensasjon	28.04.2023	Oversendelse til uttalelse Viken fylkeskommune	14.07.2023	11 uker
Uttalelse	18.08.2023	Vedtak	25.08.2023	13 uker
Saksbehandlingstid (uker og dager):				13 uker

Gebyr

Gebyr er beregnet i henhold til gebyrregulativ for plan-, bygge- og delesaker i Nesodden kommune, gjeldende fra 01.01.2023. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Gebyrberegning:

Punkt	Artikkel	Tiltak	Beløp
3.7.1 a	70120	Første boenhet	31 050,-
3.7.1 d		Garasje (caport)	20 250,-
3.10.9	70169	Dispensasjon / midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei jf. plan- og bygningsloven § 18-1	9 450,-

3.1	70102	Overskridelse av saksbehandlingsfrist (- 25 % per uke)	-15 187,50
3.1.1	70111	Grunngebyr	2 700,-
3.3.1	70114	Registreringsgebyr matrikkel	675,-
3.7.1	70110	Tilsyn	3 375,-
Fakturagrunnlag			52 312,50,-

Fakturagrunnlag ettersendes:

Hildegunn Skeide
Nøkkefaret 6
1452 NESODDTANGEN

Med hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Thomas Hjeltne Svensen
avdelingsingeniør

Kopi til:

Hildegunn Skeide	Nøkkefaret 6	1452	NESODDTANGEN
Jørgen Orheim	Munkefaret 6	1456	NESODDTANGEN
Stein Kristiansen	Tangenveien 210	1456	NESODDTANGEN
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

Vedlegg:

1. Orientering om vedtak

Matrikkelregistrering

Matrikkelinformasjonen er ikke en del av vedtaket og kan dermed ikke påklages.

MATRIKSELREGISTRERING NYBYGG BOLIG

Tiltakshaver	Hildegunn Skeide Nøkkefaret 6 1452 NESODDTANGEN	
Søknadstype Sett kryss	Søknad om rammetillatelse	x
	Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn	
Dispensasjon(er) Sett kryss	TEK17	
	100-metersbeltet langs sjøen	
	Hensynssone (flom, kultur osv.)	
	Landbruks-, natur- og friluftsområde	
	Bestemmelse(r) i kommuneplan	
	Bestemmelse(r) i reguleringsplan	
	Arealformål i kommuneplan	
	Arealformål i reguleringsplan	
	Annet: Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1	x
Bygningstypekode	111 Enebolig	
Næringsgruppe	x	
BYA	183,2 m ²	

ETASJEINFORMASJON

Etasje	BRA bolig	BRA annet Eks. næring, garasje, bod
U etg.	107,8	7,6
1. etg.	117,8	-

HØYDEINFORMASJON

Mønehøyde	-	Gesimshøyde	5,57 m
------------------	---	--------------------	--------

BRUKSENHETSINFORMASJON

Antall bruksenheter	1
----------------------------	---

						Kjøkken Sett kryss		
	I hvilken etasje ligger inngangen til bruksenheten Eks. H0101	BRA	Antall rom	Antall bad	Antall WC	Ja	Nei	Felles
Bruksenhet 1	H0101	233,2	9	4	4	x		

VANN OG AVLØP

Vann Sett kryss		Avløp Sett kryss	
Offentlig	x	Offentlig	x
Privat		Privat	
Ingen		Ingen	

MATRIKKELREGISTRERING CARPORT OG BODER

Bygningstypekode	Næringsgruppe	BYA
181 – Garasje, uthus, anneks til bolig	Y	45,2

ETASJEINFORMASJON

Etasje	BRA garasje/bod Sett inn BRA for hver etasje
1 etg.	41

HØYDEINFORMASJON

Mønehøyde	-	Gesimshøyde	3,2
------------------	----------	--------------------	------------