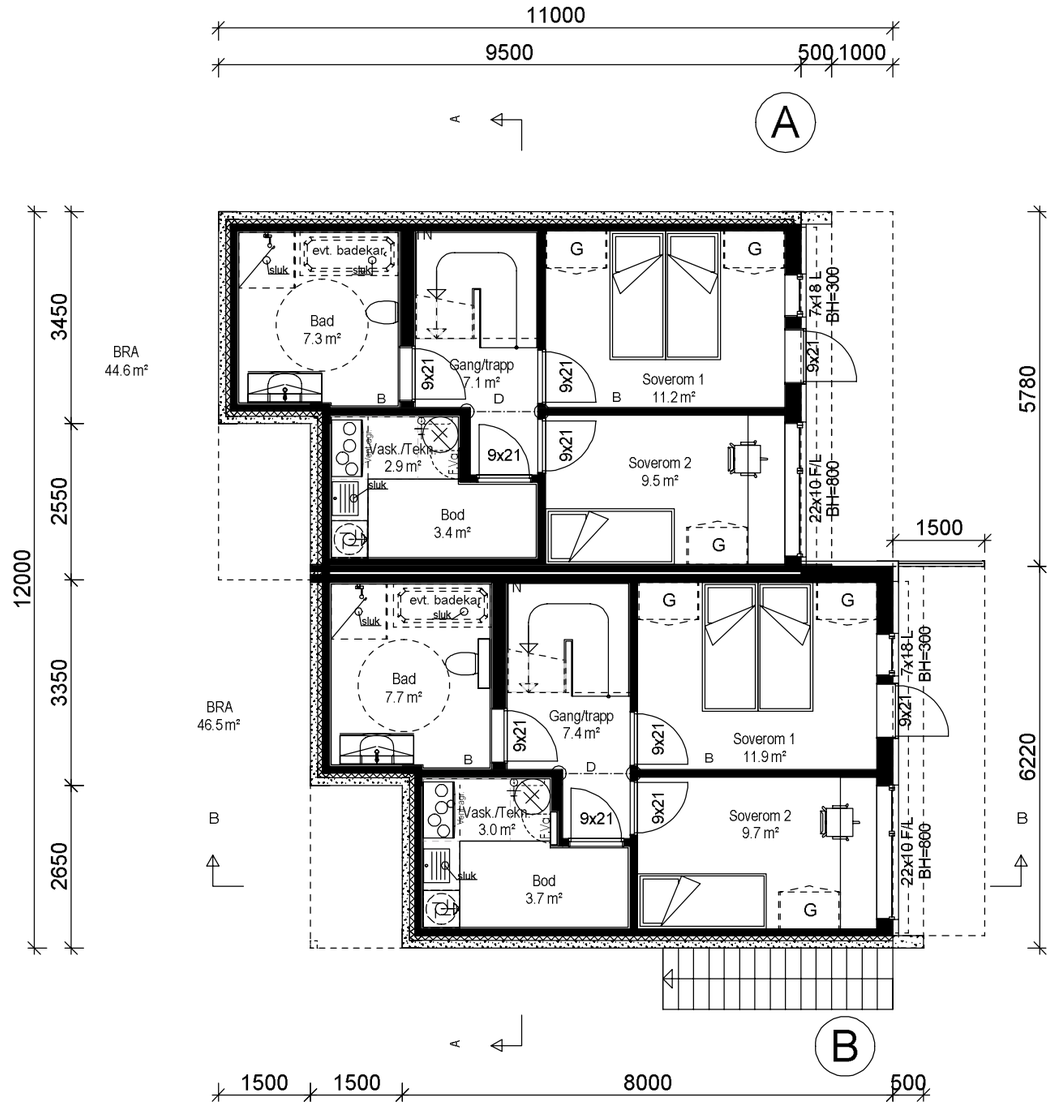


Underetasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Plan Underetasje

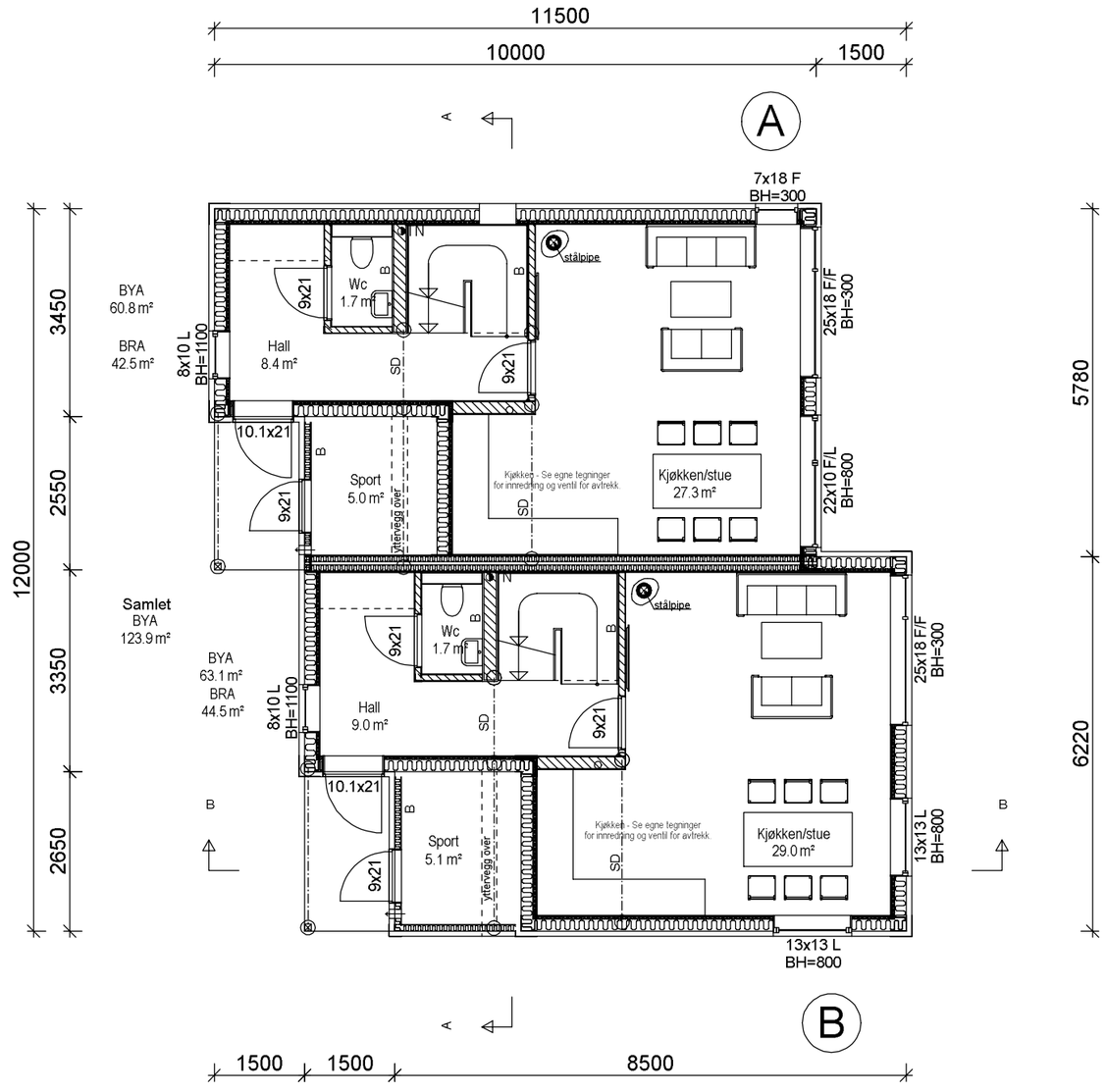
LIERHUS
www.lierhus.no

Tiltakshaver: Morten Gustavson
Byggeplass: Tunheimbakken
Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole	Type:
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 501	
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227	

ARKITEKTKONTORET IHT
med vom for begeistring
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



1. etasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Plan 1. etasje

LIERHUS

www.lierhus.no

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 502

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

Type:

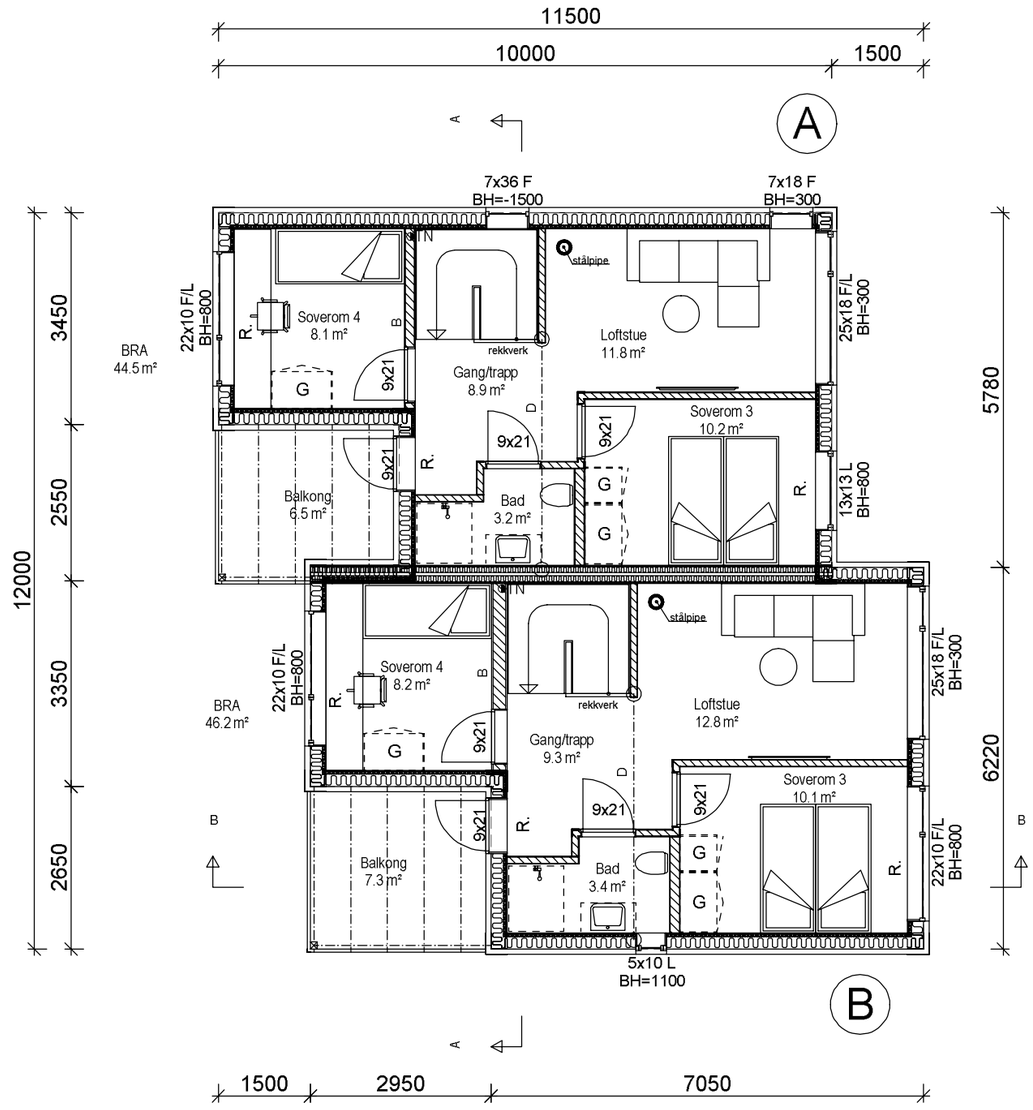
ARKITEKTKONTORET IHT

med vom for begeistring

www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



2. etasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Plan 2. etasje

LIERHUS

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole | Type:

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 503

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

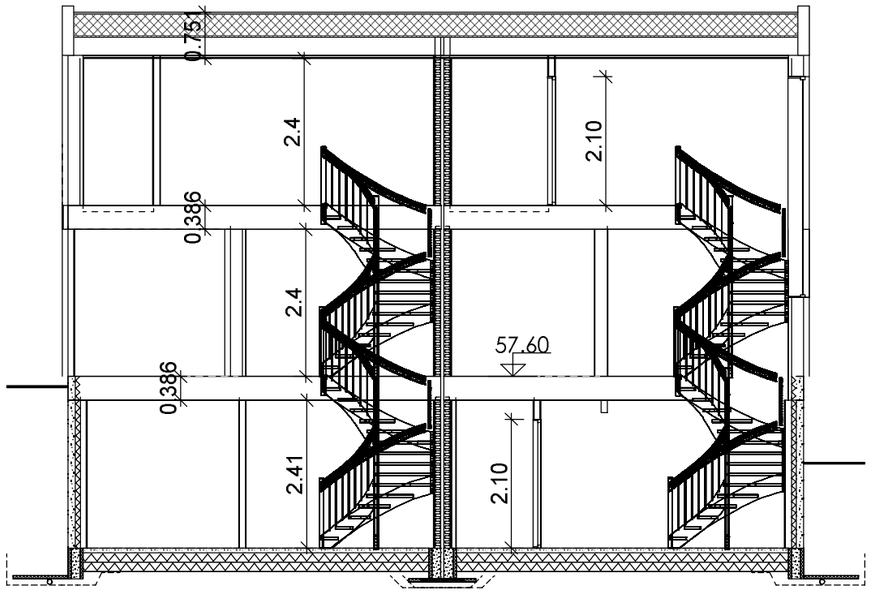
www.lierhus.no

ARKITEKTKONTORET IHT

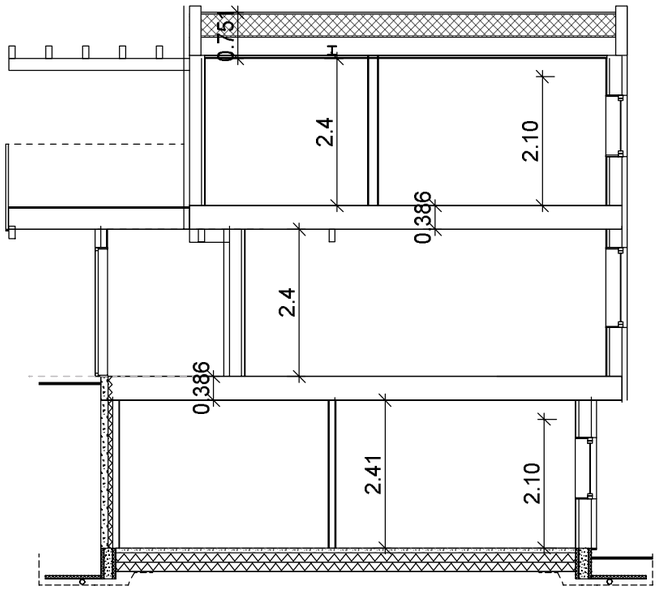
med vom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Snitt A-A



Snitt B-B

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Snitt

LIERHUS

www.lierhus.no

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 504

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

Type:

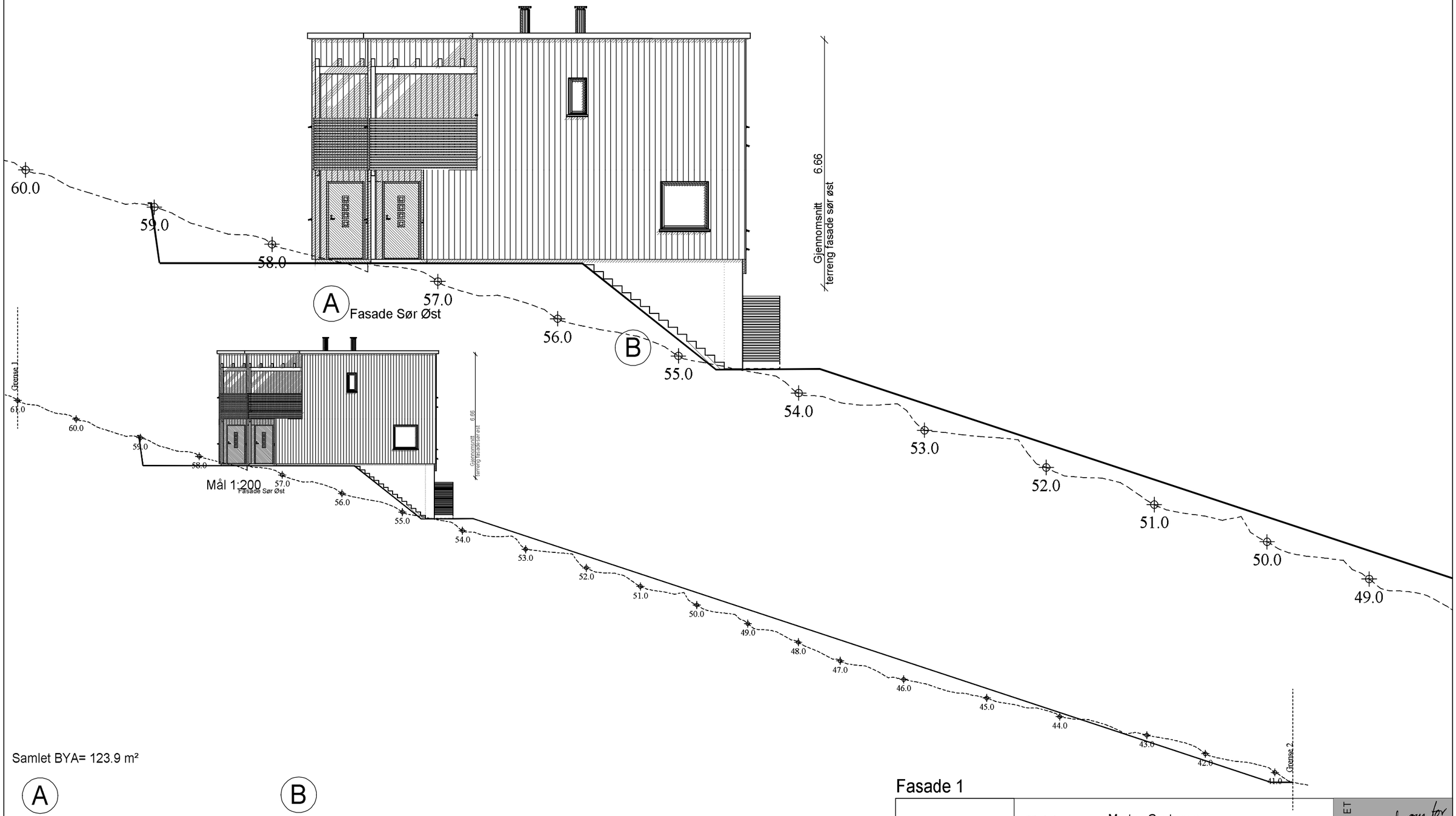
ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Data Design System

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Samlet BYA= 123.9 m²

A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Underetasje	44.6	0.0	44.6
1. etasje	42.5	5.0	47.5
2. etasje	44.5	0.0	44.5
SUM :	131.6	5.0	136.6
BYA :	60.8	0.0	60.8

B

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Underetasje	46.5	0.0	46.5
1. etasje	44.5	5.1	49.6
2. etasje	46.2	0.0	46.2
SUM :	137.2	5.1	142.3
BYA :	63.1	0.0	63.1

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasade 1

LIERHUS

www.lierhus.no

Data Design System

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole | Type:

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 510

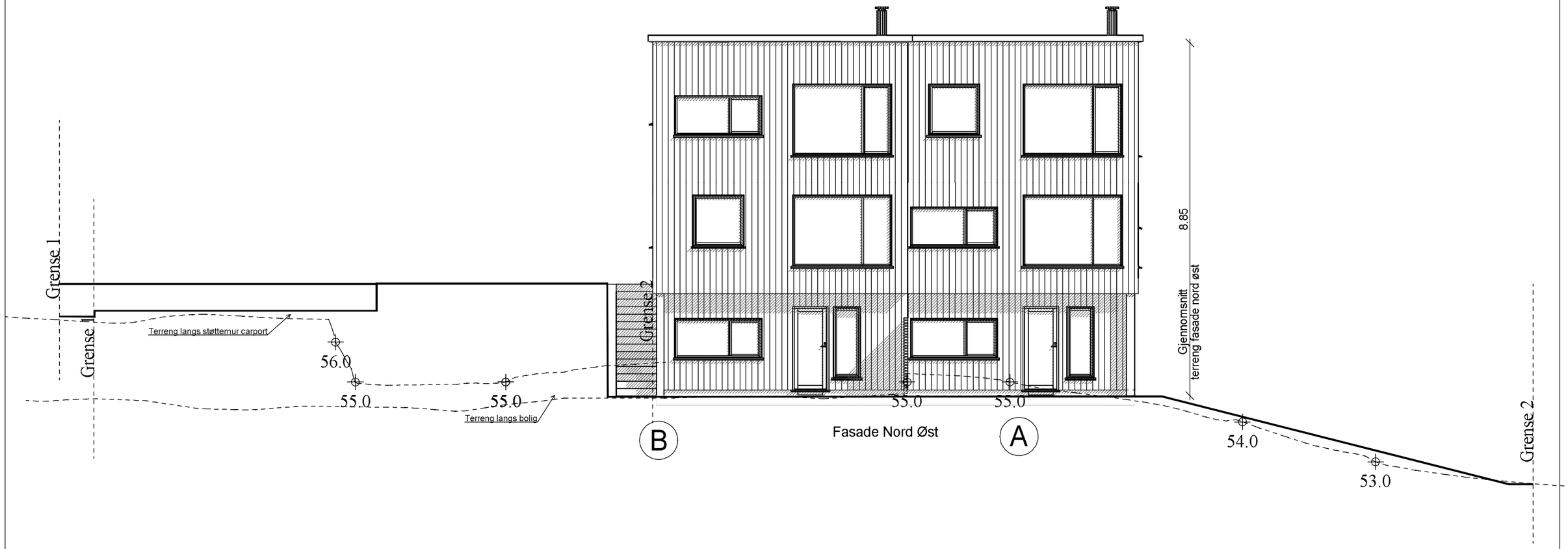
Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

ARKITEKTKONTORET IHT

med vom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasade 2

LIERHUS

www.lierhus.no

Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
Byggeplass:	Tunheimbakken		
Kommune:	Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt:	Solveig Hole	Type:
Dato: 23.05.22	Tegn.nr:	511	
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT:	mogu/8227	

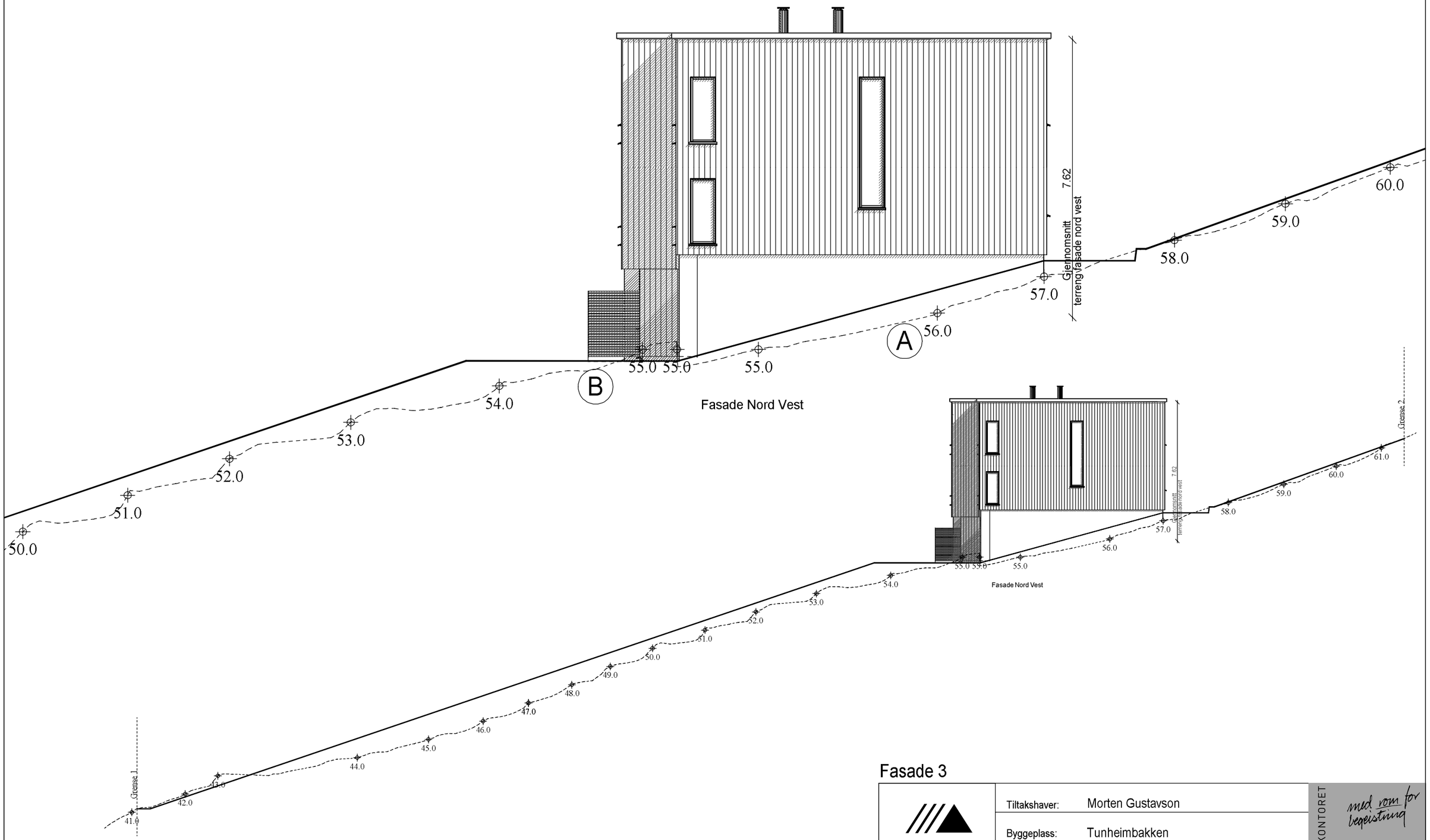
DATA DESIGN SYSTEM

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Fasade 3

LIERHUS

Tiltakshaver:	Morten Gustavson
Byggeplass:	Tunheimbakken
Kommune: Bærum	G.nr: 65 B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 512
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227
Type:	

www.lierhus.no

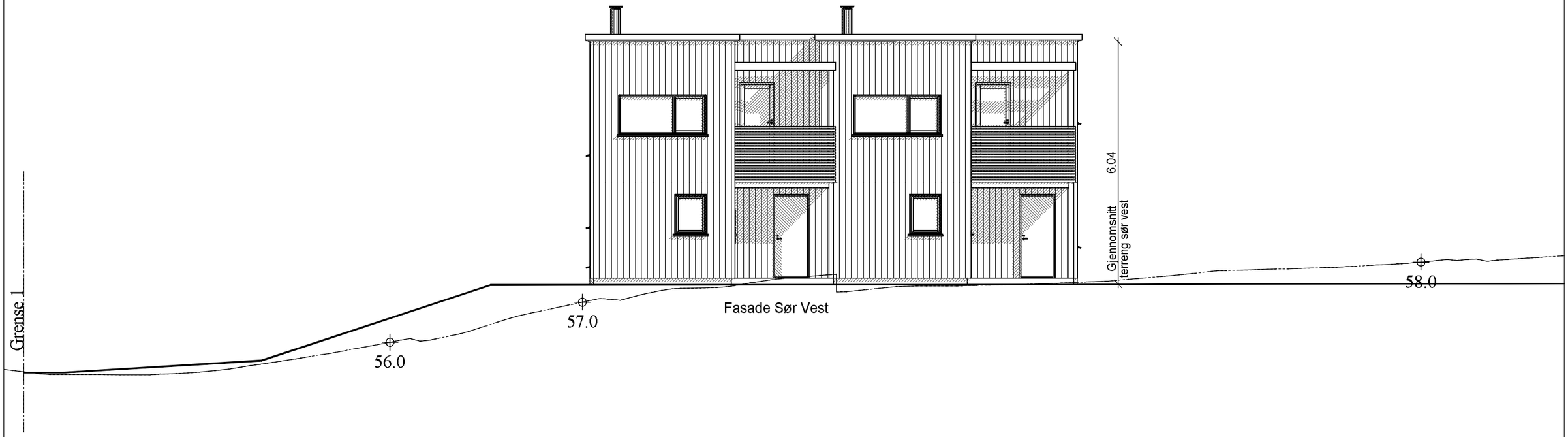
ARKITEKTKONTORET IHT

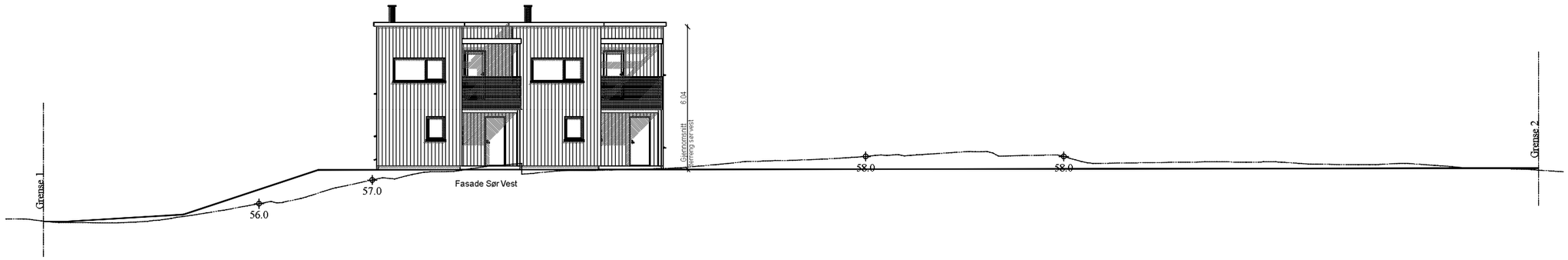
med vom for begeistring

www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasade 4

LIERHUS

www.lierhus.no

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 513

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

Type:

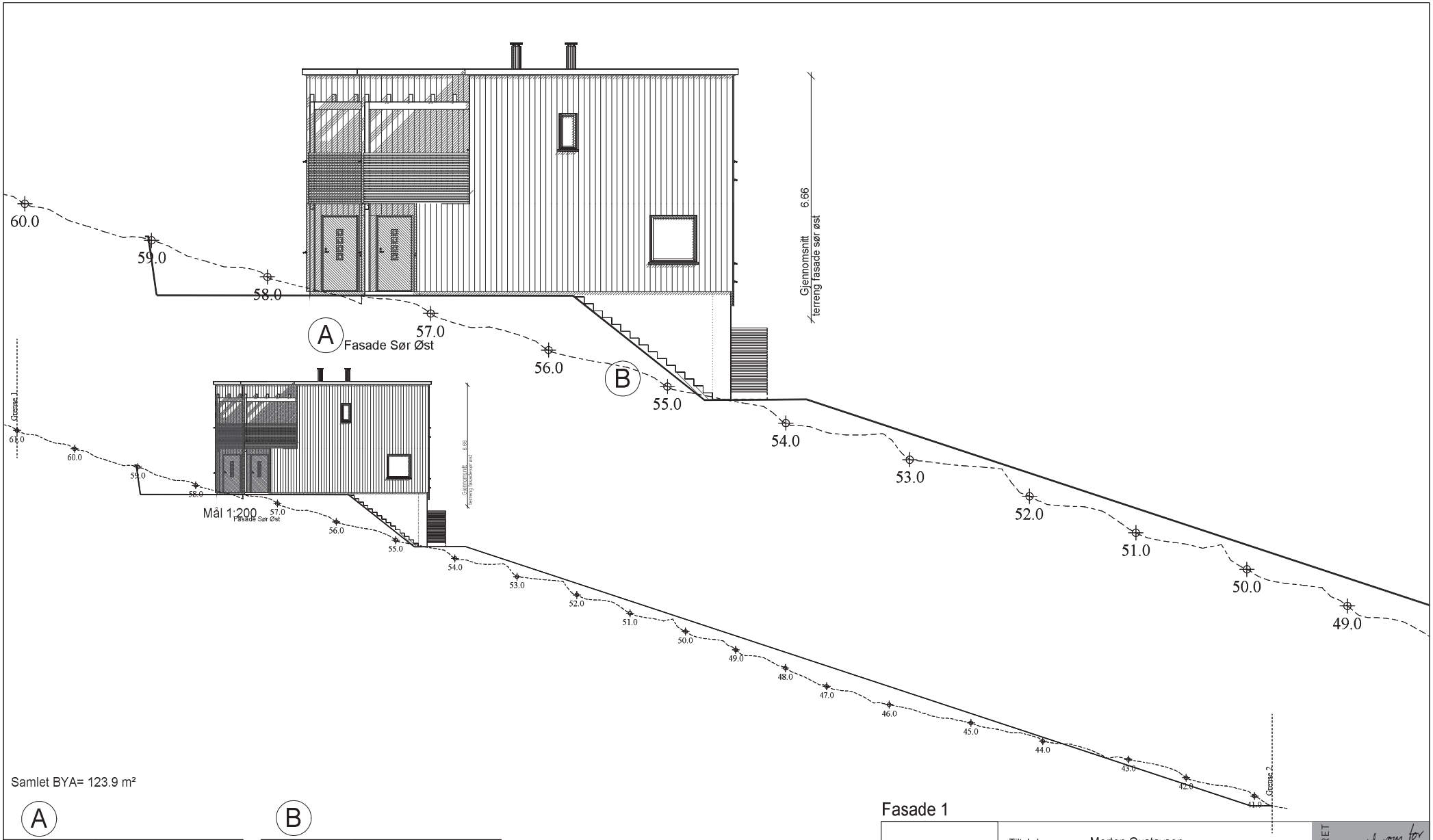
ARKITEKTKONTORET IHT

med vom for begeistring

www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Samlet BYA= 123.9 m²

A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Underetasje	44.6	0.0	44.6
1. etasje	42.5	5.0	47.5
2. etasje	44.5	0.0	44.5
SUM :	131.6	5.0	136.6
BYA :	60.8	0.0	60.8

B

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Underetasje	46.5	0.0	46.5
1. etasje	44.5	5.1	49.6
2. etasje	46.2	0.0	46.2
SUM :	137.2	5.1	142.3
BYA :	63.1	0.0	63.1

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

Fasade 1

LIERHUS

www.lierhus.no

DATA DESIGN SYSTEM

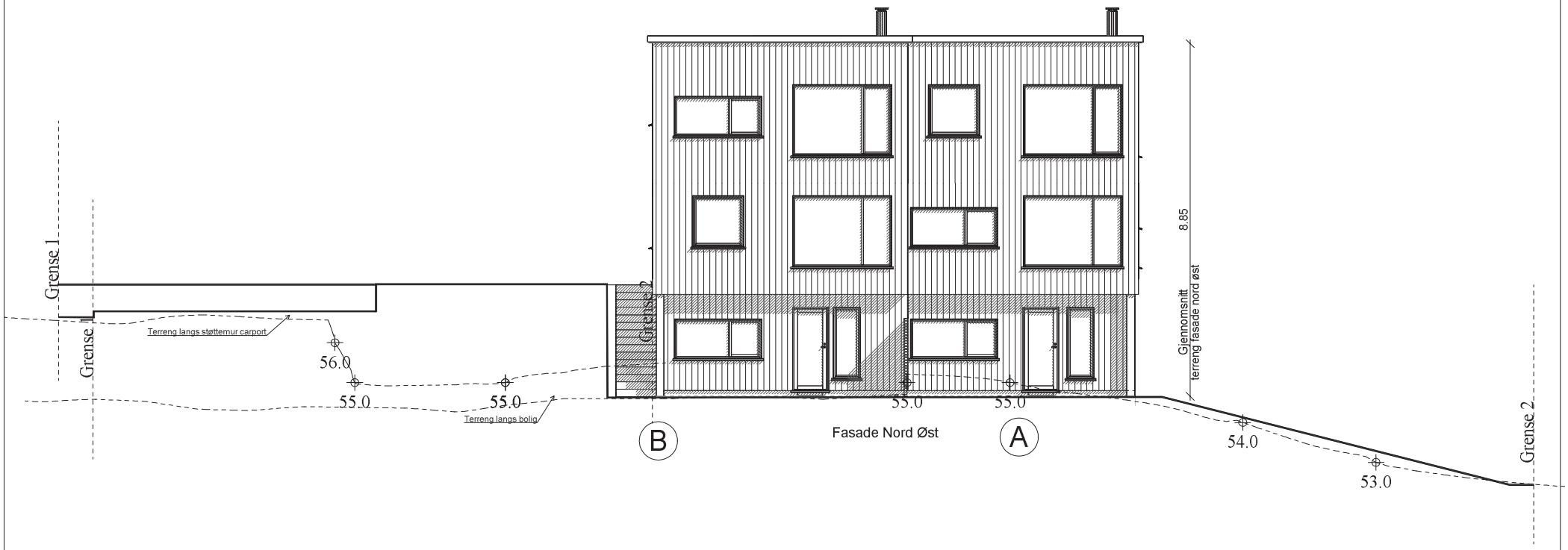
Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
Byggeplass:	Tunheimbakken		
Kommune:	Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole		Type:
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 510		
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227		

ARKITEKTKONTORET IHT

med vett for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasade 2

LIERHUS

www.lierhus.no

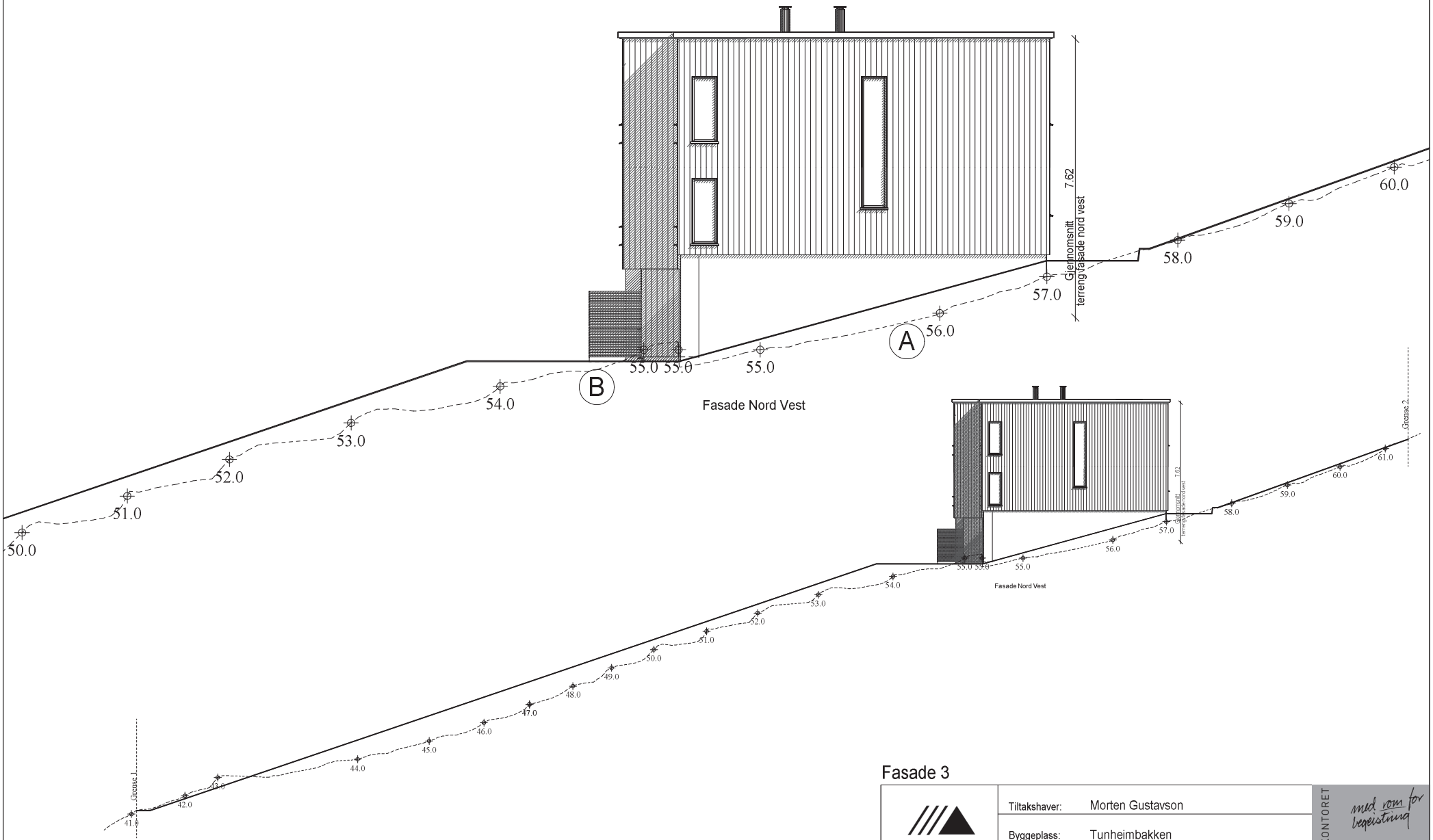
Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
Byggeplass:	Tunheimbakken		
Kommune:	Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole		Type:
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 511		
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227		

ARKITEKTKONTORET IHT — med vett for begeistring

www.iht.no

DATA Design System

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Fasade 3

LIERHUS

Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
Byggeplass:	Tunheimbakken		
Kommune:	Bærum G.nr: 65	B.nr: 224	
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole	Type:	
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 512		
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227		

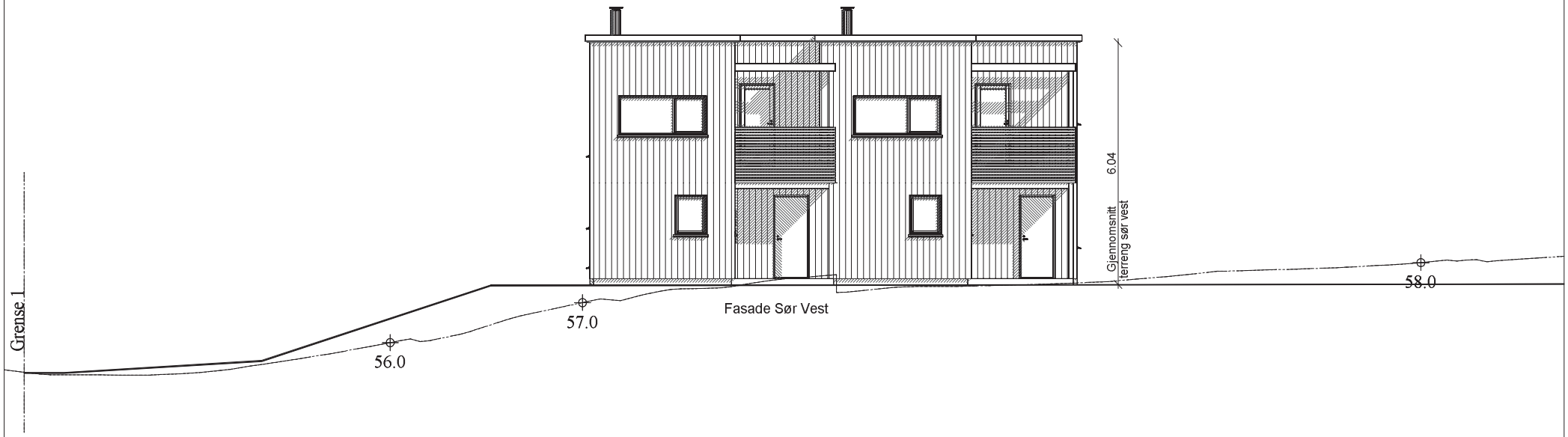
www.lierhus.no

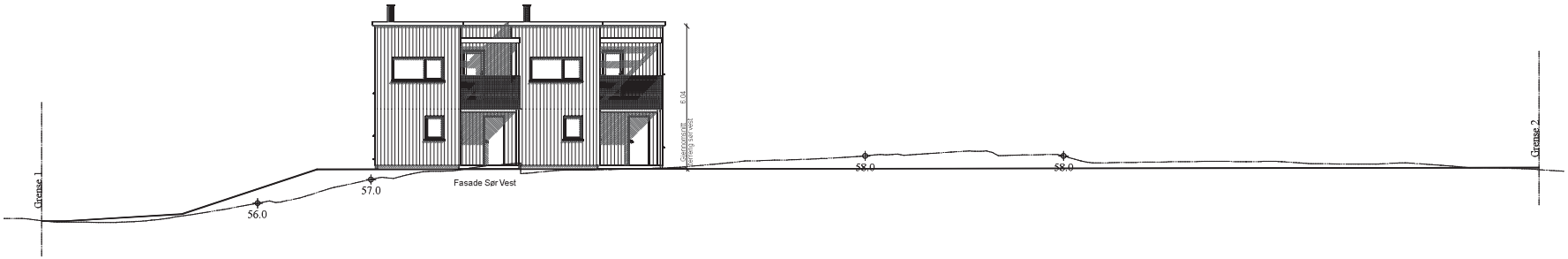
ARKITEKTKONTORET IHT

med vom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasade 4

LIERHUS

Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
Byggeplass:	Tunheimbakken		
Kommune:	Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole		Type:
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 513		
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227		

www.lierhus.no

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

DATA Design System

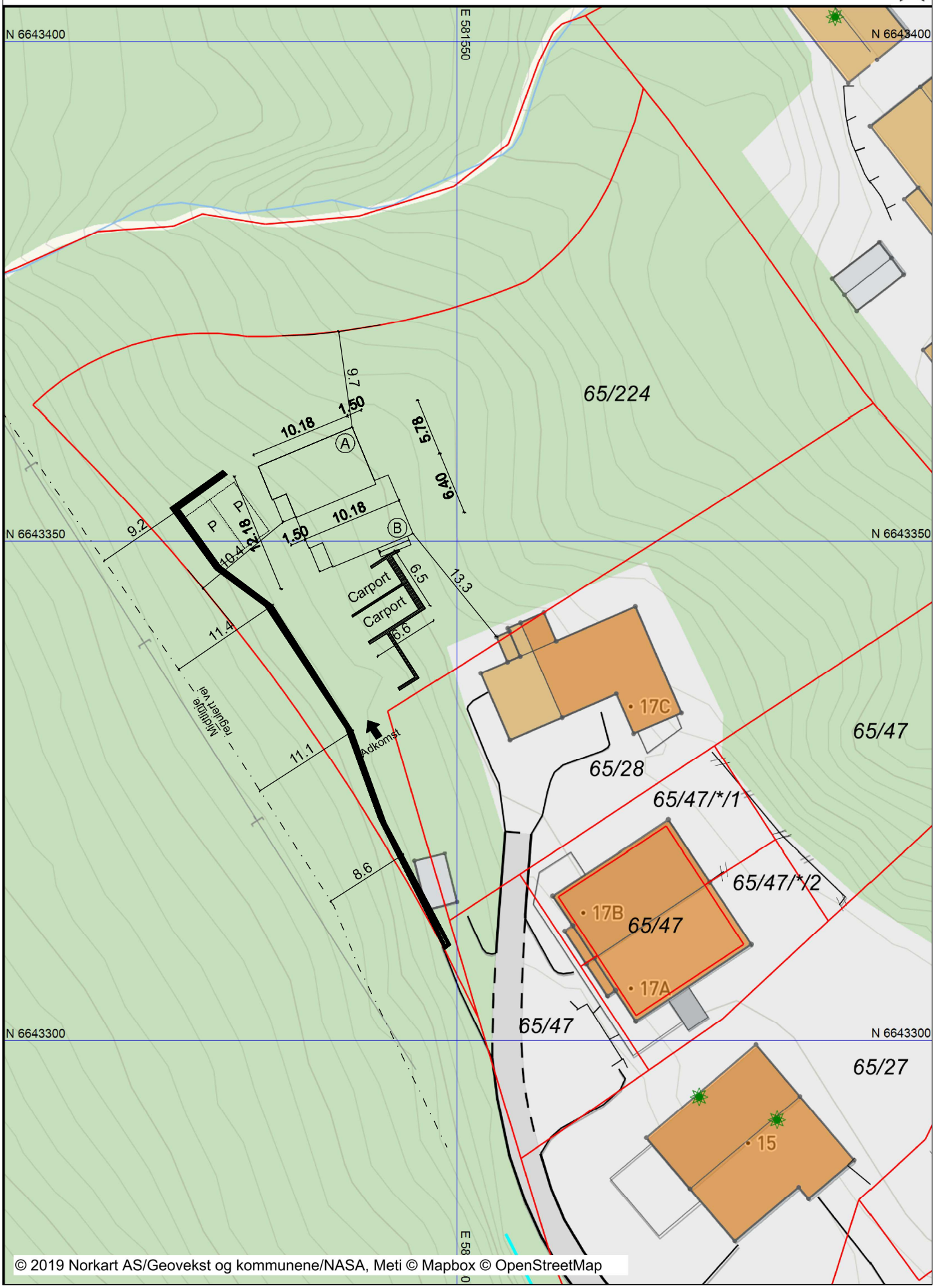
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Tunheimbakken G.nr:65 B.nr:224

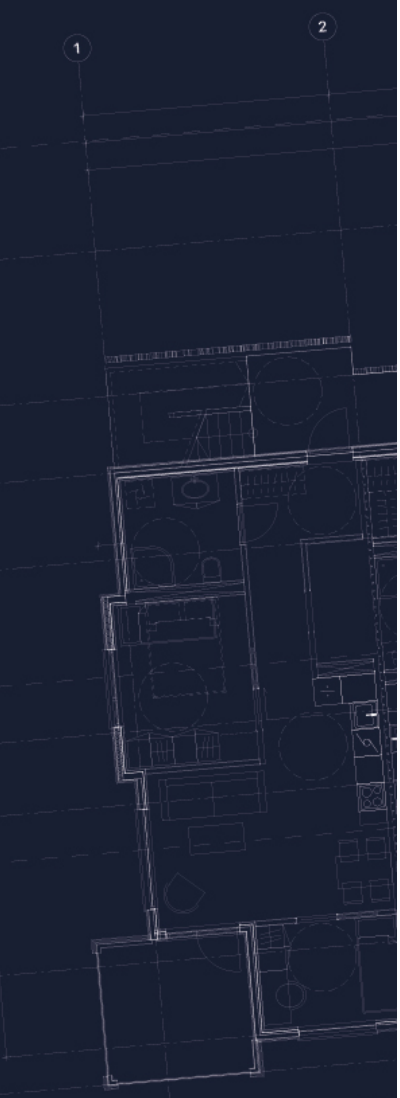
Dato: 21.08.2019 Målestokk: 1:500

230522 Arkitektkontoret IHT
Koordinatsystem: UTM 32N

N



NORGESHUS
- det du vil ha



Byggebeskrivelse Husboka

Innflyttingsklar

Navn
Tlf.
E-post
Adr.
Gnr/Bnr
Prosjektnavn
Prosjektnr.

Utgave januar 2025

www.norgeshus.no

1 Innledning

Boliger fra Norgeshus prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift, TEK17 med tilhørende veiledning.

22 Bærende konstruksjoner

Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran og stålkonstruksjoner kles/kasses inn. Utvendige trekonstruksjoner til balkonger og annen bæring leveres impregnert såframt disse er eksponert for fuktighet.

23 Yttervegger

Yttervegg varmeisoleres med 200mm isolasjon i ytterveggen.

Kledning på yttervegg er liggende dobbeltfals i 19x148mm gran. Kledningen levers grunnet.

Innvendig på ytterveggen monteres platekledning av MDF. Listverk leveres fabrikkmalt hvit med synlig spikring.

For vegger i våtrom er det baderomspanel.

Vegger til garasjer, carport og utvendig sportsbod/bod leveres uisolert, uten innvendig kledning.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører leveres med fabrikkmalt hvit overflate.

Ytterdører leveres i utgangspunktet som på tegning med fabrikkmalt hvit overflate.

Dør til garasje leveres som på tegning, fabrikkmalt hvit overflate.

Foringer og listverk til dører og vindu levers fabrikkmalt hvit med synlig spikring.

24 Innervegger

Innvendige vegger leveres uisolert. Veggen kles med standard hvit ferdigmalte plater av MDF som overflater på vegger.

For vegger i våtrom er det baderomspanel.

Listverk levers fabrikkmalt hvit med synlig spikring.

25 Dekker

Bjelkelag mellom rom bygges opp av trekonstruksjoner og leveres uisolert.

Som overflater på gulv er det medtatt clickvinyl på stue, kjøkken, soverom, VF, gang, bod og WC. På våtrom er det gulvbelegg. Kombinasjonsrom som bod og tekniske rom har belegg av vinyl.

Himling leveres med plater type Tak-ess, folierte plater av spon.

Listverk levers fabrikkmalt hvit med synlig spikring.

26 Yttertak

Takrenner og taknedløp med tilbehør leveres i sort stål.

I himling under takoverbygg og lignende leveres det åpne ubehandlede sperre.

Innvendig leveres himling med plater type Tak-ess, folierte plater av spon.

Listverk levers fabrikkmalt hvit med synlig spikring.

27 Fast inventar

Kjøkkeninnredning leveres av typen sense fra AUBO. Inklusiv i pris er ventilator over komfyr. Andre hvitevarer er ikke inkludert i standard leveranse,

28 Trapper, balkonger, mm.

Alt materiell leveres som CU impregnert.

Innvendige trapper leveres etter mål tatt på stedet. Alle trapper er åpne. Trapper leveres i fabrikkmalt hvit utførelse, med beisede trinn av furu, tilsvarende type Fauna fra Stryntrappa. Returgelender leveres som enkelt spilegelender.

30 VVS installasjoner

Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet.

Kjøkken:

- 1 stk. ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin
- Automatisk vannavstenging monteres i kjøkkenbenk

Bad:

- Dusj på vegg med ett-greps blandebatteri
- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- Sluk i gulv
- Veggmontert toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Ved kombinert bad/vaskerom leveres kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Dusjhjørne

WC:

- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- Veggmontert toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Automatisk vannavstenging monteres på WC, så framt det ikke er montert sluk

Vaskerom:

- Vaskekar med blandebatteri
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder på 200 liter montert på vaskerom/bod/teknisk rom hvis ikke annet blir avtalt
- På vaskerom leveres 1 stk. gulvsluk i plast
- Fordelerskap for varmt og kaldt vann
- Ved kombinert bad/vaskerom inngår dusj, dusjhjørne og WC hvis inntegnet

Teknisk rom eller bod med bereder:

- Leveres 1 stk. gulvsluk i plast

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres og monteres både i hovedleilighet og bileilighet.

40 Elkraftinstallasjoner

Installasjonen leveres jfr. NEK400.

Romskjema for: _____

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
VF	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Hall	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Gang	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Soverom 1	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Soverom 2	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Soverom 3	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Soverom 4	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Stue 1	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Stue 2	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Kjøkken	Klikkvinyl Svolvær	Hvitmalt MDF skrå skygge	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Bad	Homogent vinylbelegg	Baderomspanel cracked sement	Hvitmalt takplater for våtrom.	kompakt hvitmalt dørblad m/luftespalte.	
Vaskerom	Homogent vinylbelegg	Baderomspanel cracked sement	Hvitmalt tak-ess	Easy hvitmalt dørblad m/luftespalte.	

Kommentarer
Gulvlist leveres hvitmalt bomull 12x58 slett Karmlist leveres hvitmalt bomull 12x58 slett Tak list leveres hvitmalt bomull 21x45 slett eller tilsvarende.

Nabolagsprofil

Jarenlia 13

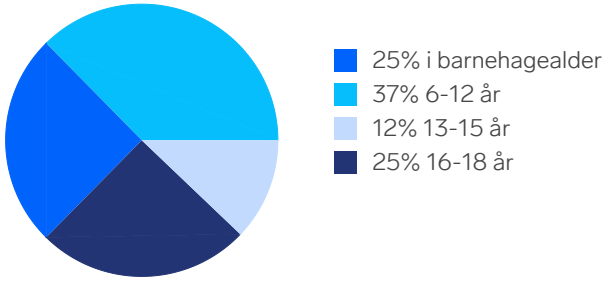
Offentlig transport

Bærums meieri Linje 203, 215A, 240, 240N	3 min 0.3 km
Kolsås T-bane, buss	8 min 4.1 km
Kolsås Linje 3	8 min 4.2 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	11 min 8 km
Slependen stasjon Linje L1	11 min 6 km

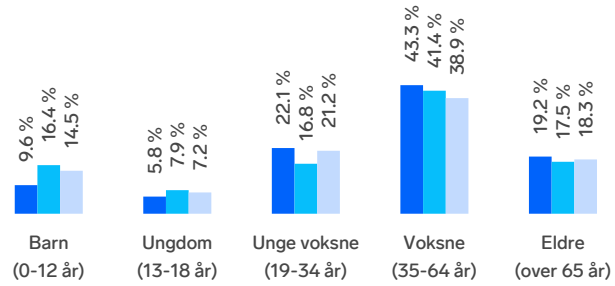
Skoler

Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	9 min 4.1 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 4.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kirkerud-soll...	102	42
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hornienga Fus barnehage (1-5 år) 170 barn	9 min 0.9 km
Ståvi barnehage Avd Skui (1-5 år) 32 barn	13 min 1.2 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1-5 ... 30 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Vøyenenga PostNord	20 min 1.8 km
Meny Vøyenenga PostNord	20 min 1.8 km

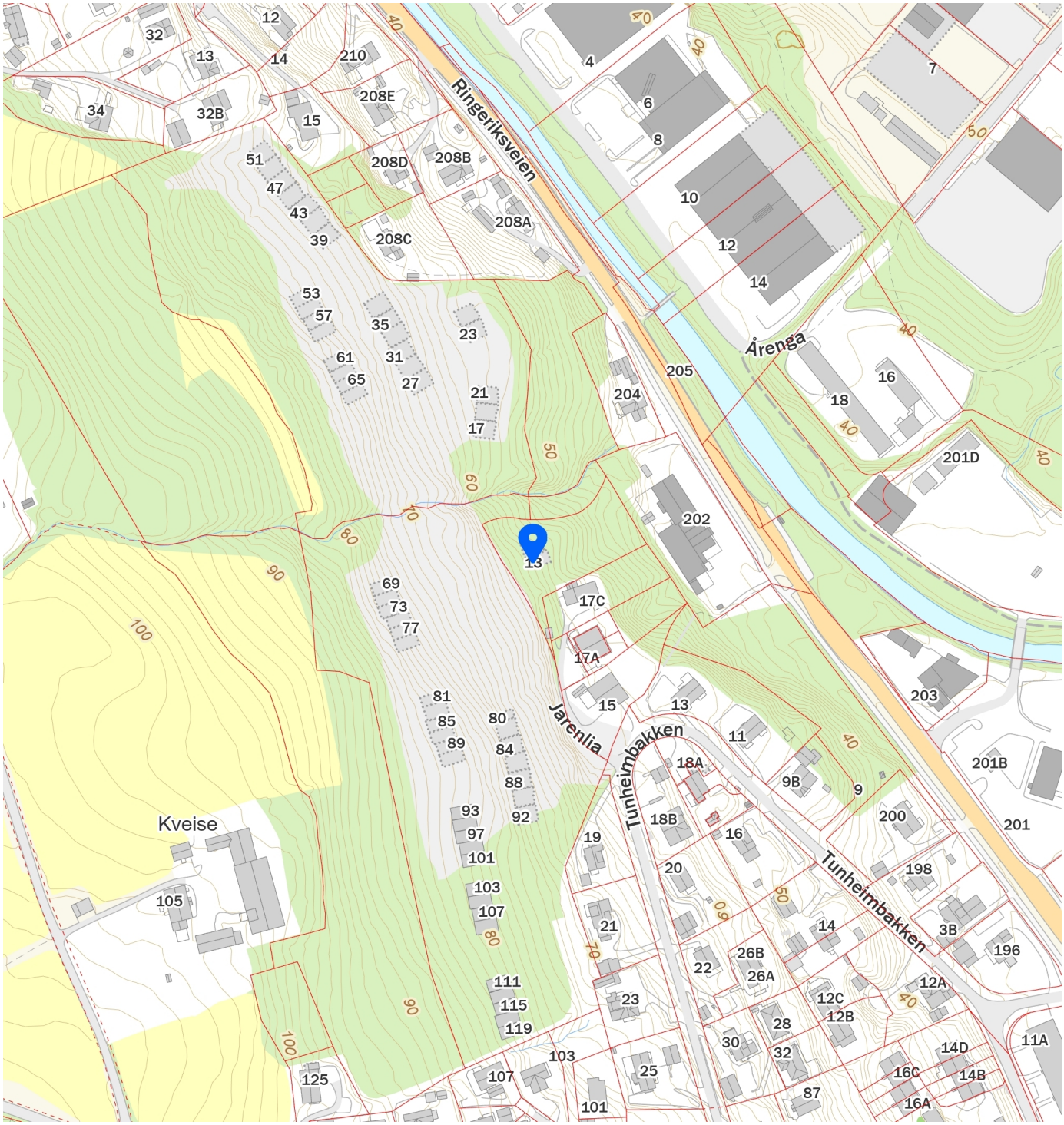
Sport

Skui idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	18 min 1.6 km
Jutul idrettsanlegg Fotball	24 min 1.6 km
Nonstop Fitness	19 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	21 min

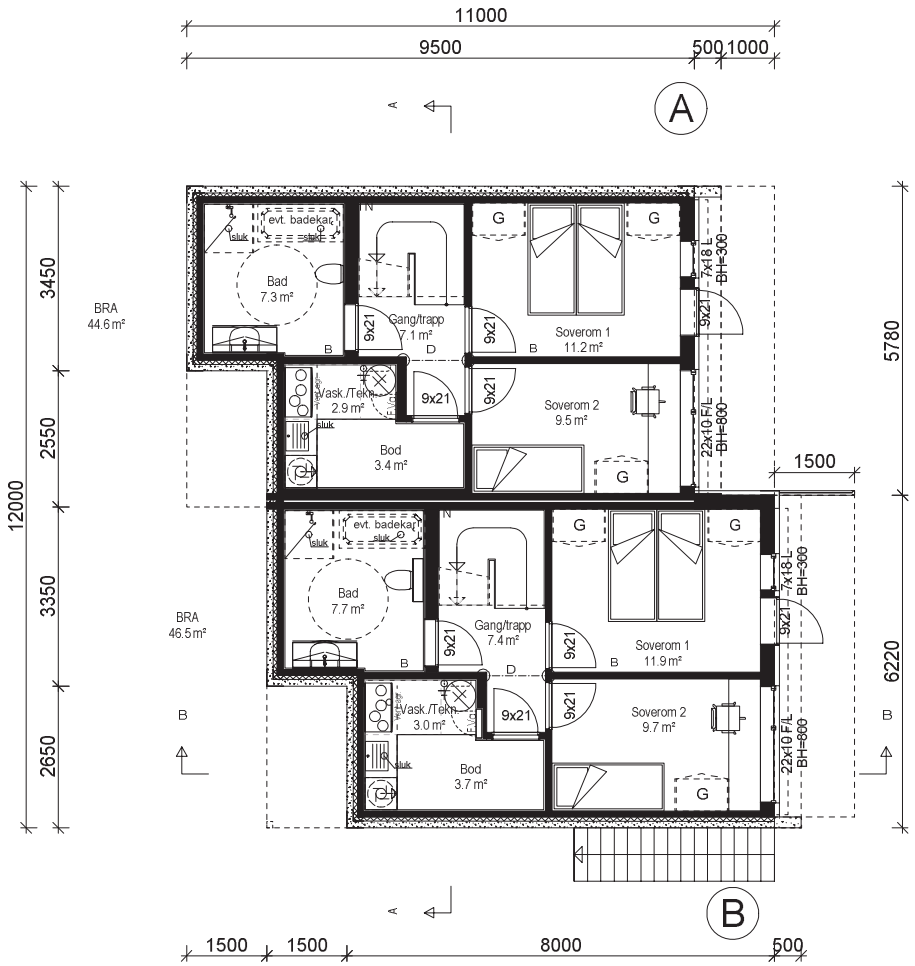
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Underetasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bæreevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Plan Underetasje

LIERHUS

www.lierhus.no

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

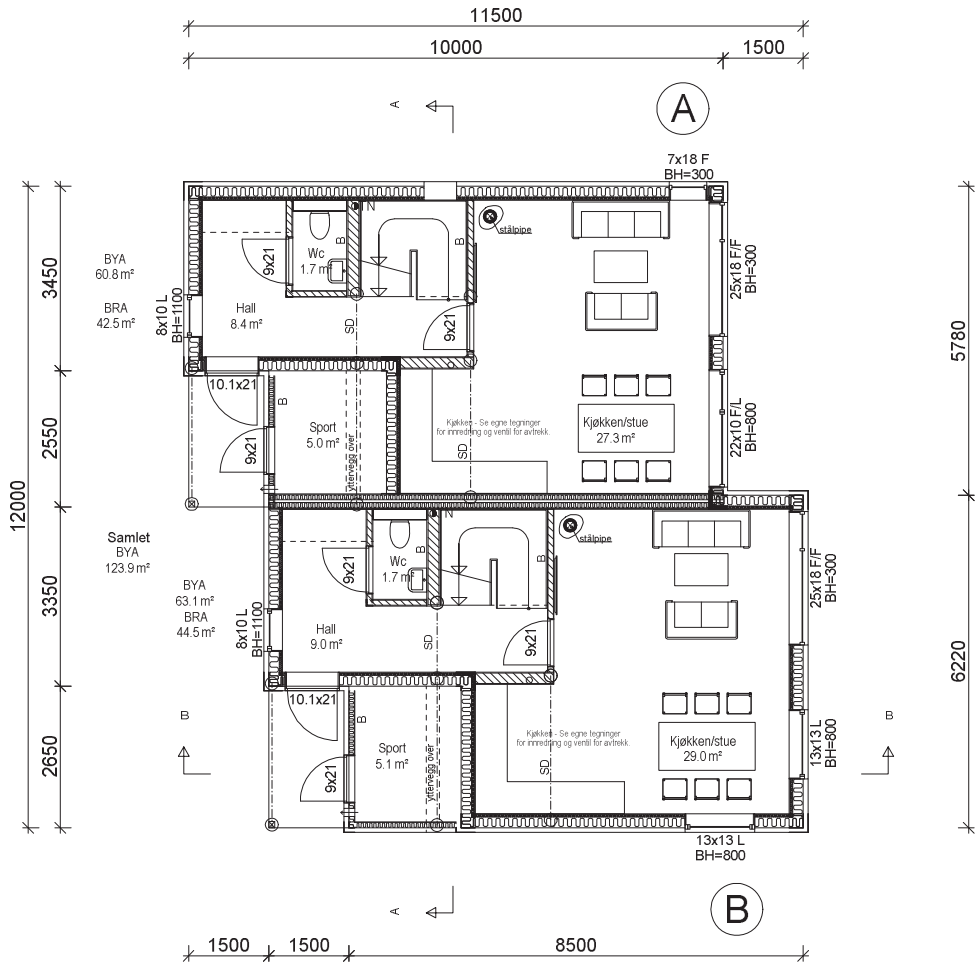
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole	Type:
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 501	
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227	

ARKITEKTKONTORET IHT

med vom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



1. etasje

Plan 1. etasje

Tiltakshaver:	Morten Gustavson
Byggeplass:	Tunheimbakken
Kommune:	Bærum G.nr: 65 B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 502
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

Type:

LIERHUS
www.lierhus.no

ARKITEKTKONTORET IHT
med vom for begeistring
www.iht.no

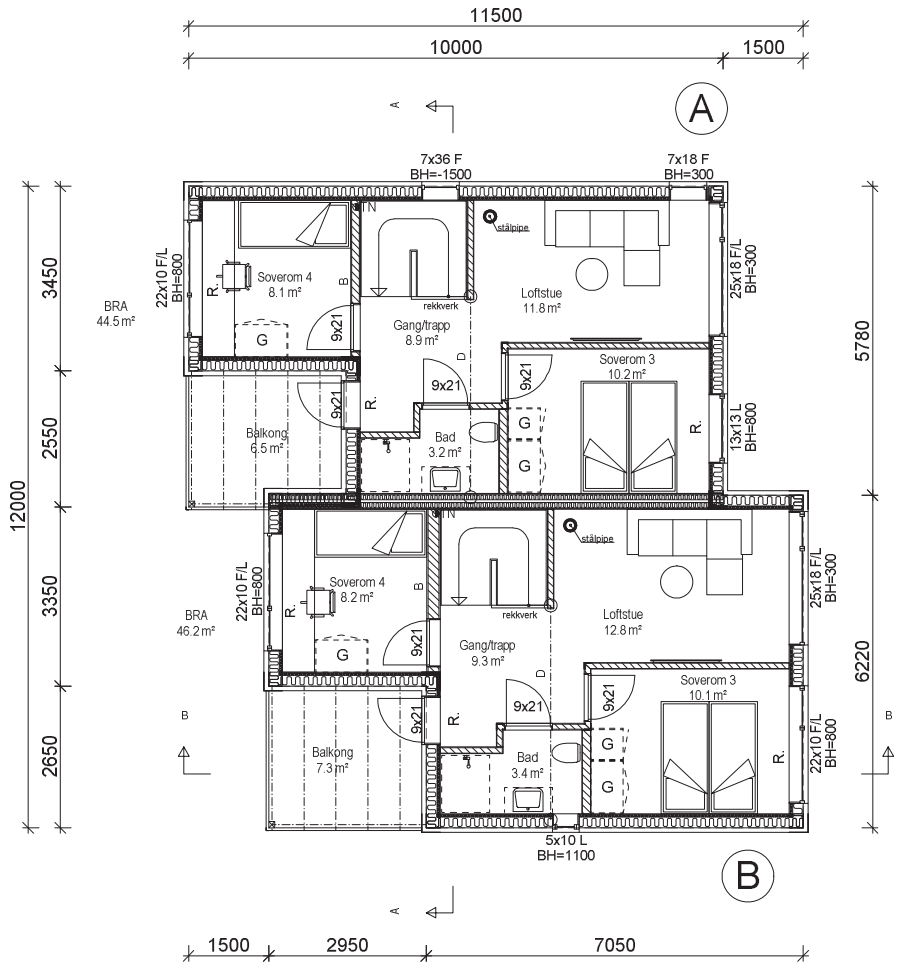
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



2. etasje

Plan 2. etasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bæreevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

LIERHUS

www.lierhus.no

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole | Type:

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 503

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

ARKITEKTKONTORET IHT

med vom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lierhus AS
Vebjørnsvei 1
3414 LIERSTRANDA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/17525 - 22/146559/AROSEN	25.11.2022

Adresse - Tiltak:	Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer
Gnr/Bnr:	65/224
Tiltakshaver:	J O Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Lierhus AS

RAMMETILLATELSE/DISPENSASJON

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

I medhold av plan- og bygningslovens kap. 19 gis dispensasjon fra byggegrense mot vei for plassering av støttemur på det nærmeste 8,6 m (midt vei).

Søknad om tomannsbolig og støttemurer godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

Høydeplasseringen fastsettes til kote +57,60 for overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1) **Områder hvor det ikke skal kjøres tyngre kjøretøyer, transporteres eller lagres materialer må sikres med byggegjerder. En marksikringsplan som identifiserer disse områdene og beskriver sikringstiltakene må innsendes.**

2) **Punktene under avsnitt *Plan for marksikring* i notat utarbeidet av arborist Ketil Sagelv (journalpost: 21/208830), skal etterkommes.**

3) **Merknader angitt i vedlagte uttalelse fra Vann- og avløpsenheten skal etterkommes.**

4) **Merknader angitt i vedlagte uttalelse fra Vei- og trafikkenheten skal etterkommes.**

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1 er oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan med versjonsnr. 4.

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

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

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

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

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av ny tomannsbolig og støttemurer.

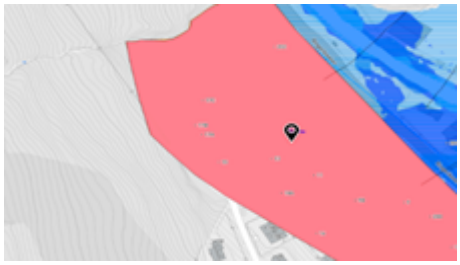
Utnyttelsesgrad (BYA)
Eiendommens bebygde areal (BYA) oppgis til 195,9 m^2 inkludert parkering (4 p-plasser).
Dette gir en %BYA = 8,05 %.

Høyder
Boligens gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen oppgis til 7,32 m.
Boligens høyeste fasade (nord-øst) oppgis med en gesimshøyde på 8,85 m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå langs fasaden.

Uteoppholdsareal (MUA)
Eiendommens uteoppholdsarealer (MUA) oppgis til 1213 m^2.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av følgende planer;
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035, PLANID: 201601
- KOMMUNEDELPLAN TANUMPLATÅET OG HORNIMARKA, PLANID: 200902
- NY RINGERIKSVEI E68, ØKRIV/BJØRUM SAG M/OMG, PLANID: 1980017
- JARENLIA GBNR 66/435 OG 65/222 M.FL, PLANID: 2017010

Byggetomta
Bærumskart indikerer leirskredfare.



Utsnitt fra Bærumskart, kartlag: Flom, flo- skredfare

På bakgrunn av indikasjonen ble følgende etterlyst i brev av 17.01.22;

> *Det må foreligge tilstrekkelig sikkerhet mot naturskade som følge av at eiendommen ligger i område med kartlagt leirskredfare, jf. pbl § 28-1. Geoteknikk (PRO) må ansvarsbelegges som del av rammesøknaden. Ansvarlig foretak må bekrefte at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot leirskredfare, jf. pbl § 28-1, herunder om det er behov for særskilte sikringstiltak i forbindelse med omsøkt bebyggelse. En ny geoteknisk rapport tilpasset det reviderte prosjektet må foreligge.*

Fra ansvarlig søkers tilsvar, mottatt 31.05.22;

> *Geoteknikk (PRO) er ansvarsbelagt og revidert geoteknisk notat foreligger. Notat viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot leirskredfare. Tidligere innsendte rapport viste synlig fjell flere steder på tomten, og stabiliteten ble da vurdert som svært tilfredsstillende. Omfanget av tiltaket er i tillegg nå redusert. Kfr. Vedlagte ansvarsrett, oppdatert gjennomføringsplan og revidert underlag fra Geo Konsult AS.*

På bakgrunn av dokumentasjonen som er innsendt vurderes grunnen å inneha tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold, jf. Plan- og bygningsloven §28-1.

<u>Naturmangfold</u>

- Kunnskapsgrunnlaget § 8:

Det er tre registreringer av naturmangfold på eiendommen: I 2007 ble det registrert rik edellauvskog vurdert som viktig (B- verdi) langs Svartorbekken. Området ble kartlagt på nytt i 2017 (BioFokus notat 2017 – 15) som rik edellauvskog utforming rasmark- og ravine-almeskog med B-verdi. Avgrensning av naturtypen ble noe endret i forhold til kartleggingen i 2007 ved at naturtypen blant annet berører eiendom gbnr. 65/224. I tillegg ble området kartlagt etter NiN metodikken (Naturtyper i Norge) i 2021 som frisk lågurtedellauvskog med lav kvalitet og moderat naturmangfold. I artskart er det registrert skrukkeøre (nær truet) i det nordvestre hjørnet på tomten. I tillegg er det beskrevet funn av ask (sårbar – VU) og alm (VU) med stort potensiale for flere rødlistede sopp og insekter på naturtypelokaliteten. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap.

- Føre var-prinsippet § 9:

Fordi kunnskapsgrunnlaget er oppfylt og det er et kjent bidrag til den samlete belastningen på naturmangfoldet kommer ikke føre var-prinsippet til anvendelse.

- Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10:

Rike edellauvskoger i Norge har en artssammensetning som er særegen i internasjonal sammenheng. Denne spesifikke utformingen er i stor grad påvirket av veibygging og opphør av

skjøtsel, tidligere også flatehogst og treslagsskifte. I det aktuelle området er belastningen meget stor på grunn av en nylig godkjent reguleringsplan som vil føre til fragmentering av naturtypelokaliteten, samt delvis nedbygging av en annen i nærheten. Tiltaket vil ikke forringe en stor andel av naturtypelokaliteten slik den fremstår i dag, men når planlagt utbygging i Jarenlia er ferdigstilt vil registreringen på eiendommen likevel utgjøre en betydelig andel av opprinnelig naturtype. Dermed vurderes tiltaket til å bidra til den samlete belastningen både for denne forekomsten og for naturtypens utbredelse nasjonalt og internasjonalt.

- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11:

Etter prinsippet om at tiltakshaver bærer kostnadene for å unngå skade på naturmangfold skal avbøtende tiltak/sikringstiltak i forbindelse med tiltaket og eventuell retting av oppstått skade bekostes av tiltakshaver. Dette innebærer også innhenting av informasjon for å sikre kunnskapsgrunnlaget.

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12:

Tillatelsen gis på følgende vilkår;

1. Områder hvor det ikke skal kjøres tyngre kjøretøyer, transporteres eller lagres materialer må sikres med byggegjerder. En marksikringsplan som identifiserer disse områdene og beskriver sikringstiltakene må innsendes (senest ved søknad om igangsettingstillatelse).

2. Punktene under avsnitt *Plan for marksikring* i notat utarbeidet av arborist Ketil Sagelv, skal etterkommes (journalpost: 21/208830).

Tiltakene er omprosjektert etter anmodning, senest i vårt brev av 17.01.22, hvor det ble henvist til uttalelsen fra PLNK v/naturmangfold. Tiltaket er redusert i omfang, hvor grønnstrukturen på tomten er hensyntatt på en noe bedre måte enn hva tilfellet var ved opprinnelig søknad. Utover bebyggelsen som godkjennes, forutsetter bygningssjefen at mest mulig av naturmangfoldet på eiendommen bevares.

Uttalelser

Vann- og avløpsenheten;

> *Vann og avløp har ingen merknad til revidert rammesøknad. For øvrig henvises det til Vann- og avløps uttalelse i byggesaken, datert 02.11.2021 (journalpost: 21/219800).*

Uttalelsen datert 02.11.21 vedlegges i sin helhet.

Vei- og trafikkenheten;

> *Tiltaket får felles avkjørselen. Avkjørselen bør ha maks bredde på 5,0 m og opparbeides ihht. Bærum kommunes gjeldende veinormaler.*

PLNK v/naturmangfold

> *Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig uten sekundærleiligheter og er redusert i omfang i forhold til opprinnelig søknad. Viser til tidligere uttalelse fra PLNK v/ naturmangfold J.postID 21/224577.*
>
> *En utbygging på eiendommen vil berøre naturmangfoldet i vesentlig grad. Naturverdiene i området er utsatt for press fra planlagt utbygging og fremtidig vei som vil krysse Svartorbekken på to steder. Bygg A vil legge press på naturtype (2007) med mulige kanteffekter som hogst, utfyllinger osv. Delen av naturtypene registrert i 2017 og 2021 som*

ligger på eiendommen vil forringes vesentlig ved en utbygging. Samlet belastning vil også øke ved at tiltaket vil forringe noen av de siste arealene med registret naturtype i området etter at planlagt utbygging er gjennomført. I kartleggingen på eiendommen i 2021 ble naturtypelokaliteten vurdert med lav kvalitet og moderat naturmangfold. Likevel er frisk lågurtedellauvskog vurdert som nær truet på norsk rødliste over naturtyper, og er viktig å ivareta. Viser også til § 11 punkt 1 i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel om at områder som er registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas. Dersom utbygging likevel aksepteres bør utbyggingen begrenses til en enkelt enebolig på søndre del av tomten (bygg B) slik at mest mulig av naturmangfoldet på eiendommen bevares.

Uttalelsen vedlegges i sin helhet.

PLNK v/kulturvern;

Det søkes her om oppføring av tomannsbolig med støttemurer.
Gjeldene plan viser området som jord og landbruksområde, kommuneplanen viser området som fremtidig boligformål, samt fare område for ras/skred. Det er i tillegg hensynssone H550 Landskap over området. Tiltaket er ikke i direkte konflikt med kulturverninteresser. Men, vi mener at man her bør være varsom med for mye bruk av støttemurer og forskalinger da disse vil kunne være uheldige inngrep i landskapsbildet.

Nabovarsling/merknader
Det foreligger merknader fra følgende;

1. Tunheimbakken 17A, gnr/bnr. 65/47 seksjon 2.

   Vi godkjenner ikke at adkomsten til den søkte boligen legges over eiendommen til tomannsboligen 17A og 17 B. Vi bruker arealet til parkering siden Tunheimbakken 17C har også rett til å kjøre gjennom eiendommen så det blir så lite igjen at vi har ikke plass til å parkere bilene våre.

2. Tunheimbakken 17B, gnr/bnr. 65/47 seksjon 1.

   Vi godkjenner ikke at adkomstveien til den søkte boligen legges over eiendommen til tomannsboligen Tunheimbakken 17b og 17a. Vi bruker arealet til parkering og biloppstillingsplasser og arealet er allerede så lite at det er uaktuelt å avgi areal fra vår eiendom. Tilkjøring til eiendom 65/224 må skje utenom arealet til vår eiendom.

Ansvarlig søkers tilsvar på merknader fra naboer;

Tomten gbnr. 65/224 er utskilt fra gbnr. 65/222. Tomten har tinglyste rettigheter for avkjøring over 17 A og 17 B, tilsvarende som 17 C. Disse rettighetene følger fra tidligere utskilt tomt. Vi mener derfor at planlagte tomannsbolig har avkjøringsrett via gbnr. 65/47. Rettigheten er tinglyst med opptegning på kart, se vedlagte kart med utskriftdato 01.10.2008, avkjøringen er plassert og samsvarer med dette kartet. Det er i tillegg en stor fordel for trafikksikkerheten at det opparbeides en felles avkjørsel.
Avkjørselen er vist på situasjonsplan og utomhusplan, og er nabovarslet tidligere både 06.09.2019 og 07.09.2021 uten at det er kommet inn merknader.
Vi foreslår at man kan ha en dialog rundt opparbeidelsen av avkjørselen, og at man sammen kommer frem til en god løsning for alle de involverte naboene.

Bygningssjefens vurdering
Oppføring av tomannsbolig og støttemurer er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, 1. ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav a).

Tiltakene er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, plan og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 samt § 29-4, Bærum kommunes estetiske retningslinjer og øvrige forutsetninger gitt i plan- og bygningslovgivningen.

Visuelle kvaliteter
Bygningssjefen vurderer det reviderte prosjektet som tilstrekkelig tilpasset området slik at plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 ansees ivaretatt.

Atkomst/nabomerknader
Ansvarlig søker opplyser følgende;

> *Tomten gbnr. 65/224 er utskilt fra gbnr. 65/222. Tomten har tinglyste rettigheter for avkjøring over 17 A og 17 B, tilsvarende som 17 C. Disse rettighetene følger fra tidligere utskilt tomt. Vi mener derfor at planlagte tomannsbolig har avkjøringsrett via gbnr. 65/47. Rettigheten er tinglyst med opptegning på kart, se vedlagte kart med utskriftdato 01.10.2008, avkjøringen er plassert og samsvarer med dette kartet. Det er i tillegg en stor fordel for trafikksikkerheten at det opparbeides en felles avkjørsel.*

Bygningssjefen anser det som tilstrekkelig klart at nødvendig veirett foreligger, jf. pbl § 27-4. Eventuelle uenigheter naboer imellom hva gjelder adkomstveien er av privatrettslig karakter. Bygningsmyndighetene skal ikke ta stilling til privatrettslig forhold ved behandling av søknad om tillatelse, jf. pbl § 21-6.

Vann- og avløp
Ansvarlig søker opplyser følgende;

> *Boligen er planlagt koblet på det private vann- og avløpsnettet som ligger på naboeiendom gbnr.65/2. Det foreligger ledningsplan samt tinglyste samtykker/rettigheter for VA-ledninger. Vedlagte ledningsplan datert 27.01.2020 gjør seg fortsatt gjeldene.*

Ifølge søknaden skal boligsprinkelanlegg ivareta kravet til slokkevann. Tinglyst avtale vedrørende VA-ledninger foreligger. Overvann vil dreneres og fordrøyes på egen tomt. Det foreligger beregning og skisse som viser planlagte fordrøyningsmagasin på nedsiden av tomannsboligen. På bakgrunn av dette legger bygningssjefen til grunn at krav til vannforsyning herunder slukkevann ved brann, samt bortledning av avløpsvann er tilstrekkelig sikret i forhold til omsøkte tiltak, jf. pbl § 27-1 og 27-2.

Plassering av støttemur mot Tunheimbakken 17 C, gnr./bnr. 65/28



Hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4 er at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Formålet med pbl § 29-4 er å sørge for luft, lys og åpenhet mellom bygninger, samt terreng- og omgivelsestilpasning. Brannvernhensynet er i dag hovedsakelig regulert i TEK17 kap. 11.

Iht. til plan- og bygningslovens § 29-4 3.ledd, b) kan kommunen samtykke til at garasjer, uthus og liknende mindre tiltak plasseres nærmere nabogrense enn angitt i bestemmelsens andre ledd. Det kreves da normalt en minsteavstand på 1,0 meter til nabogrense, dette for å kunne ivaretas vedlikeholdsarbeid på egen grunn. Ut ifra støttemurens størrelse og plassering vurderes den å falle

inn under denne unntaksbestemmelsen, noe som innebærer at kommunen kan tillate plassering nærmere nabogrense enn 4,0 meter, uten behov for dispensasjon. Etter bygningssjefens vurdering vil plassering av deler av støttemuren (høyde ca. 0,5 m) nærmer nabogrense enn 4,0 m ikke tilsidesette hensynet bak pbl § 29-4. Avstand på det nærmeste 1,2 meter fra nabogrensen mot syd aksepteres i dette tilfelle.

Plassering av støttemur mot regulert vei og Tunheimbakken 17 C

Mot regulert vei;



Støttemuren er plassert i strid med byggegrense mot vei (12,5 m, midt vei), og kan dermed ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, 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.

Formålet med å fastsette byggegrenser langs veier er å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljø, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelsen og veien. Hensyn til trafikksikkerhet og veivedlikehold omfatter frisikt langs vei, reservasjon av areal for veivedlikehold og eventuell framtidig veiutvidelse. Miljømessige hensyn omfatter blant annet bokvaliteter som oppnås ved at man begrenser den miljøbelastningen veitrafikken medfører som følge av at bebyggelsen plasseres i en viss minsteavstand fra veien. I miljømessige hensyn inngår også visuelle hensyn; byggegrensen skal holde veiens kant- og sidearealer åpne og ubebygde, slik at det avsettes en åpen trasé eventuelt bebygd med lave, frittliggende garasjer. Byggegrensen skal således bidra til å hindre fortetting langs vei.

Fra ansvarlig søkers redegjørelse;

> *Støttemuren er planlagt for å få til en god adkomst og avkjørsel situasjon som er tilpasset terrenget og stigningsforhold på tomten. Tilstøtende regulert vei (foreløpig ikke opparbeidet) har regulert/inntegnet støttemur mot den aktuelle tomten. Dette viser behovet for støttemur i denne skråningen. Støttemur langs regulert vei er nødvendig for å få til en forsvarlig avkjørsel samlet med de nærliggende naboer i gbnr. 65/28 og gbnr. 65/47. I tilstøtende reguleringsplan, er det forutsatt at eiendommene skal ha avkjørsel fra Tunheimbakken.*

Etter bygningssjefens vurdering vil plassering av støttemuren på det nærmeste 8,6 meter fra midt vei ikke tilsidesette hensynene vegloven er ment å ivareta. Vei- og trafikkenheten som vurderer trafikksikkerhet og veivedlikehold har ingen merknader til omsøkte mur. Støttemuren bidrar til en forsvarlig avkjørsel. Bygningssjefen anser at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Mot Tunheimbakken 17 C;

Iht. til plan- og bygningslovens § 29-4 3.ledd, a) kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Det foreligger et aktivt nabosamtykke fra eier av Tunheimbakken 17 C for plassering av deler av støttemuren nærmere nabogrense enn 4,0 m, på det nærmeste 1,0 m.

Etter bygningssjefens vurdering vil plassering av deler av støttemuren, på det nærmeste 1,0 m fra felles eiendomsgrense, ikke tilsidesette hensynet bak § 29-4. Omsøkte plassering aksepteres.

Konklusjon
Utover omsøkte dispensasjon har bygningssjefen ikke funnet at tiltakene er i strid med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Omsøkte tiltak godkjennes på gitte vilkår, da nødvendig dispensasjon gis, og med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

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

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
15.10.2021	15.10.2021	11.10.2022	25.11.2022	**6,4**

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr **kr 100800**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

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

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

J O Eiendom AS	Langkåsveien 15	3675	NOTODDEN
Jorunn Liodden	Tunheimbakken 17 B	1340	SKUI
NASER YAZDANPARAST	Tunheimbakken 17 A	1340	SKUI

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 21/17525

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonskart	6113801
Utomhusplan	6066724
Plan underetasje	6066752
Plan 1. etasje	6066759
Plan 2. etasje	6066751
Tegning støttemur	6066754
Snitt A og B	6066753
Fasade sørvest	6066757
Fasade nordvest	6066755
Fasade sørøst	6066758
Fasade nordøst	6066756
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer - carport	5931421
Uttalelse Vann og avløp - Tunheimbakken - enebolig msekundærleilighet - bygning A	5637960
Tunheimbakken - VA-kart_skred	5638015
Tunheimbakken - VA-kart	5638016
Uttalelse Vann og avløp - Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemur - carport	5980917
Uttalelse og marksikringsplan	5618975
Uttalelse PLNK vKulturvern- Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer - carport	5928808
Uttalelse fra Vei og trafikk - Tunheimbakken - enebolig msekundærleilighet - bygning A	5645480
Gebyrberegning - Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer	6117677

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

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

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

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

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

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

KRAV TIL KLAGEN

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

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

UTSATT IVERKSETTELSE

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

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

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

SAKSKOSTNADER

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

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Renovasjon

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

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

Strømleveranse

For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

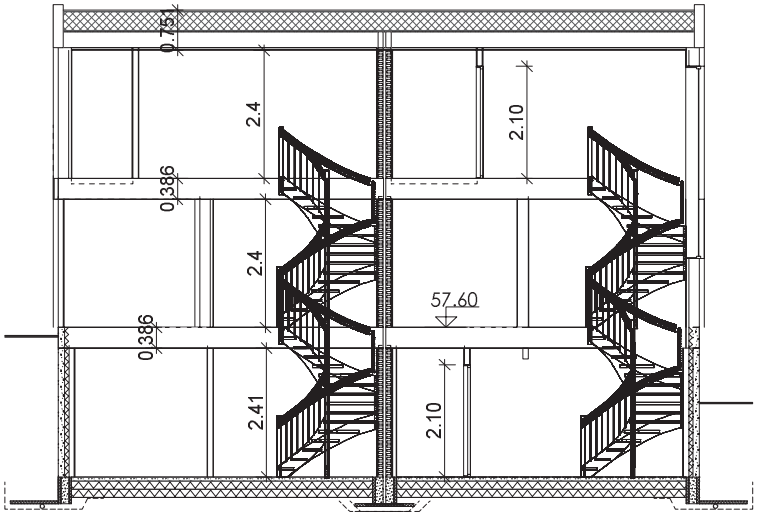
Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

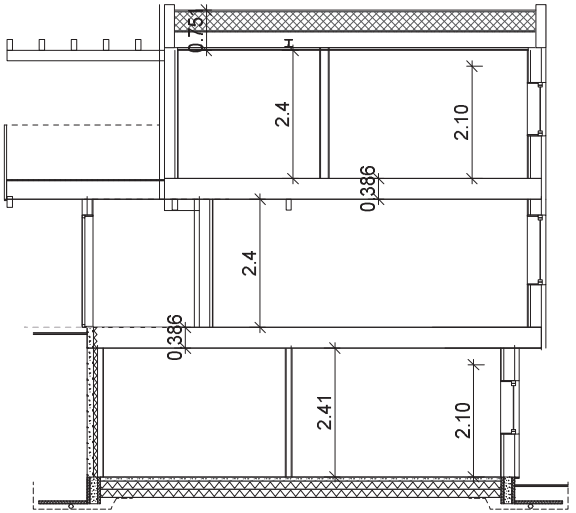
Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: vams@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune/va

Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Forurensning og renovasjon
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.gravemelding.no
Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Tlf.: 81522000
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Viken fylkeskommune
Tlf.: 32300000
Internett: www.viken.no</td></tr>
</table>



Snitt A-A



Snitt B-B

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Snitt

LIERHUS

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole | Type:

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 504

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

www.lierhus.no

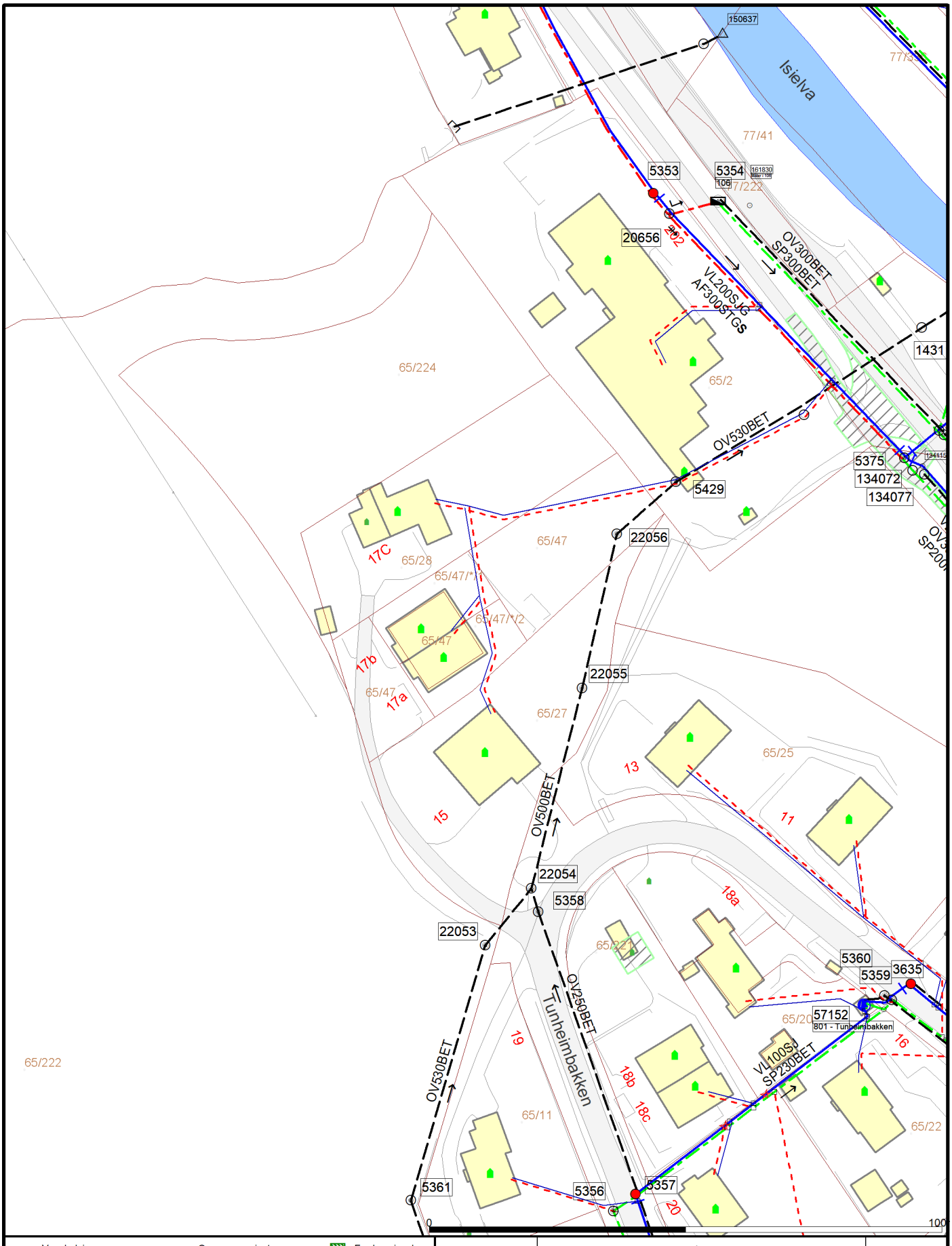
ARKITEKTKONTORET IHT

med vom for begeistring

www.iht.no

DATA Design System

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Vannledning
Vannledning_privat
Spillvann
Spillvann_privat
Avløp felles
Avløp_privat
Overvann
Overvann_privat
Drensledning
Pumpeledning
Tunnel
Planlagt anlegg
Kum
Kum m/brannvannsuttak
Fordrøyningsbas
Brønn
Bekkeinntak
Kran
Oljeutskiller
Overløp
Reduksjon

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Bærum kommune

Vann og avløp

Informasjonen er ikke kvalitetssikret

Dato: 2021.11.01

Sign: MEYER

N

Målestokk

1:1000