



Landsbyarkitektene AS
Gamle Ringeriksvei 58
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:

Vår ref.:

25/8204 - 25/231990/EIVN

Dato:

07.11.2025

Adresse - Tiltak: Alfheimveien 2 D - enebolig - hus 4
Gnr/Bnr: 38/134
Tiltakshaver: ALFHEIMVEIEN 2 AS
Ansvarlig søker: Landsbyarkitektene AS

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Igangsettingstillatelse gis for hele tiltaket, i samsvar med rammetillatelsen av 08.08.2025 med evt. senere tillegg.

SPEIELLE KRAV/ VILKÅR FOR IGANGSETTING	Henvvisning til krav	Dokumentert
Det skal fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.	Vilkår nr. 1 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.	Vilkår nr. 2 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
Rettigheter for plassering av ledningsanlegg på eiendommen skal være tinglyst før aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §§27-1, 27-2. Erklæring for tinglysning utleveres av saksbehandler hos Vann og avløp.	Vilkår nr. 7 i rammetillatelse	Ok, utgår pga. boligsprinkling
Detaljprosjektering av VA-anlegg må være iht. Bærum kommunes VA-norm og være godkjent av Vann og avløp før aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §18-1.	Vilkår nr. 8 i rammetillatelse	Ok, utgår pga. boligsprinkling

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntreer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Av gjennomføringsplan med versjonsnr. 2 og dato: 21.10.2025 framgår at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for igangsettingstillatelse.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

<Beskriv ev. særskilte forhold vedrørende ansvar, kvalitetssikring og kontroll i forbindelse med vedtaket, herunder ev. krav om uavhengig kontroll.>

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.

Plassering og høydefastsettelse

Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plassering og høydefastsettelse.

Toleransekrav for plassering ved utstikking: Horisontal toleranse +/- 20 cm, vertikal toleranse +/- 10 cm. Det er en forutsetning at gjeldende krav til avstander og høyder i plan eller lov overholdes.

<Her må saksbehandler selv vurdere om toleransekravene passer for tiltaket. Toleransene over er relativt strenge. Det kan settes toleranser helt opp til +/- 50 cm, f. eks. for konstruksjoner og anlegg eller ved bygging i områder som ikke er tettbygd. Hvis søknaden gjelder bruksendring, fasadeendring eller andre tiltak der plassering og høyde ikke er relevant så må avsnittet slettes.>

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker sende inn følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Sluttrapport for avfallsplan, ved krav om avfallsplan
- Eventuell nødvendig godkjenning fra annen myndighet
- Sertifikat sluttkontroll heis for bygning med heis
- Godkjent rørleggeranmeldelse må vedlegges når innvendige/utvendige sanitærinstallasjoner inngår i tiltaket.
Private ledningsanlegg skal være dokumentert iht. til ledningsregistreringsforskriften i forbindelse med rørleggeranmeldelse.

Bygningsmyndigheten avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 8350,-** 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.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Eivind Nesterud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste

Generelle opplysninger

Kopi til:

ALFHEIMVEIEN 2 AS

c/o Kambiz Persley,
Grimelundshaugen 25

0374

OSLO

ArkivsakID: 25/8204

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan hus 4	7278909
Plan 1. etasje hus 4	7278919
Plan 2. etasje hus 4	7278920
Plan 3. etasje hus 4	7278921
Snitt A hus 4	7278922
Fasade sør-vest hus 4	7278915
Fasade nord-vest hus 4	7278916
Fasade nord-øst hus 4	7278917
Fasade sør-øst hus 4	7278918
Utomhusplan	7278925
Terrensnit T1 og T2	7278928
Veiprofiler av nye atkomstveier	7278914
Gebyrberegning-25_8204-ig	7548650

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers faller tillatelsen bort. 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.

Plikt til å følge tegninger

Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i rammetillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeiding av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

Plikt til å følge lovverket

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen fagmyndighet må også oppfylles.

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.

Aktsomhet

Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

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.



Landsbyarkitektene AS
Gamle Ringeriksvei 58
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:

Vår ref.:

25/8204 - 25/152308/EIVN

Dato:

08.08.2025

Adresse - Tiltak: Alfheimveien 2 - enebolig - hus 4
Gnr/Bnr: 38/134
Tiltakshaver: ALFHEIMVEIEN 2 AS
Ansvarlig søker: Landsbyarkitektene AS

RAMMETILLATELSE

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

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

Høydeplasseringen fastsettes til kote +77.70 for overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Det skal fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.**
- 2) Bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.**
- 3) Før bebyggelse tas i bruk skal intern vei som sikrer adkomst til boligene være ferdigstilt.**
- 4) Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.**
- 5) Før bebyggelse tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.**
- 6) Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.**
- 7) Rettigheter for plassering av ledningsanlegg på eiendommen skal være tinglyst før rammetillatelse/aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §§27-1, 27-2. Erklæring for tinglysning utleveres av saksbehandler hos Vann og avløp.**
- 8) Detaljprosjektering av VA-anlegg må være iht. Bærum kommunes VA-norm og være godkjent av Vann og avløp før aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §18-1.**

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1, 2, 7 og 8 er oppfylt.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Ferdigattest kan ikke gis før vilkår nr. 3 - 6 er oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan med versjonsnr. 1 og dato: 16.04.2025.

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

Det søkes om oppføring av en ny enebolig. Eneboligen vil danne et tun sammen med tre andre eneboliger disse behandles i sak: 25/8181, 25/8200 og 25/8182.

Eneboligen har saltak, fasader med liggende og stående trekledning og integrert garasje med plass for to biler. Bebyggd areal (BYA) for boligen er på 126,28 m². Mønehøyden er angitt til k+ 86.50 og møne- og gesimshøyde er målsatt til 9,0 meter og 8,0 meter målsatt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. På fasaden mot sør-øst har eneboligen utkraget trapp med en avstand på 3,9 meter fra nabogrensen mot gnr./bnr.: 38/211, fasadelivet på boligen har en avstand på 4,0 meter mot samme grense. Mot sør-vest har boligen en avstand på 4,0 meter fra nabogrensen mot gnr./bnr.: 38/946.

Eiendommen er støyutsatt, støyskjerm er omsøkt og behandles i sak: 25/8215 Alfheimveien 2 - støyskjerm.

Plangrunnlag

Reguleringsplan

ALFHEIMVEIEN 2, planID 2024001 med ikrafttredelsesdato: 27.05.2025

Delareal: 2 834 m², feltnavn: B med formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Delareal: 718 m², feltnavn: f_N med formål: Naturområde - grønnstruktur.

Delareal: 253 m², feltnavn: o_V med formål: Veg.

Relevante bestemmelser:

§ 3.1 Innenfor feltet tillates det oppført fire eneboliger, med tilhørende garasjer eller carporter for inntil 2 biler per enebolig.

§ 3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 127 m² per boenhet.

§ 3.3 I tillegg til bebygget areal tillates for hver enebolig én utvendig trapp med størrelse inntil 6 m² plassert på fasaden. Trappen skal forbinde boligens oppholdsrom med private uteoppholdsarealer på bakkeplan.

§ 3.6 Felles avkjørsel, internveier, snuplasser, sykkelparkering og renovasjonsløsning skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan «Illustrasjonsplan», dokument 7250972.

§ 3.7 Balkonger og trapper på fasaden skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, og være i tråd med prinsippene i illustrasjoner «Fasadeoppriss», dokument 7250975.

§ 3.9 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel minst 15 grader og møneretning som samsvarer med bygningens lengderetning, som vist i plankartet.

§ 3.12 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon «Fasadeoppriss», dokument 7250975.

§ 3.14 Det skal avsettes minimum 520 m² felles uteoppholdsareal innenfor feltet.

§ 3.15 For hver boenhet skal det være minimum 170 m² uteoppholdsareal (MUA) til privat bruk.

§ 3.16 Minimum 80% av uteoppholdsareal skal ligge på terreng.

§ 3.21 Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser i garasje og/eller carport per enebolig.

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042, planID 202101 med ikrafttredelsesdato: 21.06.2023.

Delareal: 3806 m² med arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Relevante bestemmelser:

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Byggetomta

Det er i kommunens kart ikke indikert for fare for flom eller skred.

Uttalelser

Vann og avløp (utdrag)

- Det er vist til løsning for slokkevann i søknaden som ivaretar krav her.
- Det er sendt in redegjørelse for overvann i saken. Vann og avløp har ingen merknader til den.

- *Rettigheter for plassering av ledningsanlegg på eiendommen skal være tinglyst før rammetillatelse/aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §§27-1, 27-2. Erklæring for tinglysning utleveres av saksbehandler hos Vann og avløp.*
- *Detaljprosjektering av VA-anlegg må være iht. Bærum kommunes VA-norm og være godkjent av Vann og avløp før aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §18-1.*
- *Sluttdokumentasjon iht. Bærum kommunes VA-norm skal være godkjent av Vann og avløp før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på ledningsanlegget. Ledningsanlegget skal også være overtatt ved overtakelsesforretning iht. Plan- og bygningsloven §18-1.*

Vei og trafikk (utdrag)

- *Alfheimveien er uregulert kommunal vei stengt mot Vollsveien med bom.*
- *Ansvarlig entreprenør må søke om arbeidstillatelse/gravetillatelse, ved bruk av kommunal veigrunn. Krav om istandsetting og trafikkavvikling kommer via tillatelsen.*
- *Ved forringelse av vei som følge av utbygning kan veimyndigheten komme med spesifikke strekning som krever reetablering pga. forringelse fra tungtransport når massetransport til/fra tomten er ferdig.*

PLNK v/naturmangfold

Selv om det ikke er kartlagt viktige naturtyper på eiendommen, er det flere verdifulle trær og funn av en sårbar rødlisteart som viser et lokalt naturmangfold som er viktig å ta hensyn til. Eiendommen har verdi som lokal grønnstruktur, også med forbindelse til Lysakerelva.

Enebolig 1 kommer ikke i direkte konflikt med naturverdier, men blir liggende tett inntil hensynssone naturmiljø med forekomster av marianøkleblom (VU) og felles naturområde langs Vollsveien. Det er viktig at følgende følges opp i byggefasen:

Følgende følges opp i anleggsfasen:

- *Ved graving nær trær og deres rotsoner, må sertifisert arborist kontaktes for å sørge for at trærne ikke skades unødig.*
- *Området med hensynssone og felles naturområde skal beskyttes med fysiske gjerder.*
- *Større stammer og greiner fra trær som må fjernes i forbindelse med anleggsarbeidene bør legges igjen i gjenværende grønnstruktur på eiendommen.*
- *Fremmede arter på eiendommen må håndteres i henhold til Miljødirektoratets veileder.*

I henhold til reguleringsplanbestemmelsene minner vi om at naturmangfoldet skal ivaretas innenfor hensynssone naturmiljø og felles naturområde. Tiltak som hogst av vegetasjon for sol og utsikt innenfor disse feltene vil dermed være i strid med planen.

Samtlige uttalelser er vedlagt i sin helhet.

Nabovarsling/merknader

Det foreligger merknader fra eiere av gnr./bnr: 38/947 (Alfheimveien 4 B) og gnr./bnr.: 38/946 (Alfheimveien 4 A).

Merknad fra gnr./bnr.: 38/947 (oppsummert):

De mener at tiltakene vil føre til urimelig fortetting og belastning på en enkelt tomt. De mener at en slik tett utbygging er lite tilpasset områdets karakter og vil endre nabolagets preg. De mener tiltakene også vil føre til økt trafikk og innsyn til deres bolig og hage. De påpeker også at utbyggingen vil føre til tap av natur og grøntområder. De skriver også at et så omfattende prosjekt vil til støy og støv og ber om at det i byggeperioden tas hensyn til naboer praktisk og tidsmessig.

Ansvarlig søkers tilsvar (oppsummert):

Skriver at rammesøknaden er i tråd med reguleringsplanen, tomtestørrelsen er større enn retningslinjene i kommuneplanens arealdel og at utnyttelsen er lavere enn de generelle bestemmelsene for småhus som er 20% BYA. I forhold til trafikk så skriver de at det i reguleringsarbeidet ble slått fast at tiltaket ikke vil føre til vesentlig økt trafikk belastning eller vesentlige konsekvenser for trafikksikkerheten. De vurderer det til at tiltaket ikke vil føre til mere innsyn enn hva som må regnes med i sentrale og attraktive småhusområder. Om naturverdiene, skriver de at disse er kartlagt i reguleringsplanen og at planen spesifiserer hensynssoner der det er funnet naturverdier.

Om byggeperioden skriver at det vil medføre noe sjenanse for naboer, men at det begrenset grad aktuelt med særlig støyende arbeider som sprenging, spunting og lignende, siden eneboligene enten plasseres på flatmark eller i stor grad overlappende med byggegropen for det eksisterende huset på eiendommen som rives.

Merknad fra gnr/.bnr.: 38/946 (oppsummert)

Mener at byggene ikke glir inn i terrenget og at bygningene bør legges inn i terrenget på en mer skånsom måte slik at de ikke ødelegger bomiljøet og synsintrykkene i området.

Ansvarlig søkers tilsvar (oppsummert):

Skriver at rammesøknaden er i tråd med reguleringsplanen, eneboligene er tilpasset terrenget der de er plassert, plasseringen tar hensyn til kartlagte naturverdier på eiendommen og at etter deres syn så er eneboligen godt tilpasset den varierte bebyggelsesstrukturen i området.

Kommunens vurdering

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

Omsøkte tiltak er én av fire eneboliger, som er organisert i et tun. Utformingen av eneboligen samsvarer med «Fasadeoppriss», dokument 7250975 i reguleringsplanen og vurderes å ha like høy arkitektonisk kvalitet som vist i denne illustrasjonen.

Tiltaket 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.

Kommunen vurderer prosjektet som tilstrekkelig tilpasset området slik at plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 ansees ivaretatt.

Nabomerknader

Vedrørende nabomerknadene som er fremsatt så har kommunen forståelse for at det er lite ønskelig for naboer å få bygninger som kan påvirke lys- og solforholdene mot sin eiendom. Utgangspunktet for behandling av byggesaker er imidlertid ikke hvilke ulemper som påføres naboer, men hvordan tiltaket tilfredsstiller krav gitt i plan- og bygningsloven. I den sammenheng vises det til pkt. 3.2.3. annet ledd i Kommunal- og distriktsdepartementets (tidligere moderniseringsdepartementet) sitt rundskriv H-8/15 til plan- og bygningsloven § 29-4:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest

eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk»

Tiltaket overholder høydebestemmelsen og avstandsbestemmelsen gitt i pbl § 29-4, samt bestemmelser om høyder og utnytting (BYA) i reguleringsplanen (planID 2024001).

Etter kommunens vurdering vil omsøkte enebolig ikke påføre naboer eller det omkringliggende miljøet en betydelig ulempe, og det vil derfor ikke være grunnlag for å kreve en annen plassering eller en reduksjon av tiltaket.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

Konklusjon

Søknadsdokumentasjonen viser at søknaden om oppføring av enebolig, ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På dette grunnlag og i medhold av pbl § 21-4, 1. ledd, gis tillatelse til oppføring av enebolig, med plassering og utforming som vist på situasjonsplan, utomhusplan og tegninger på gitte vilkår.

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 fratrasket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
22.4.2025	22.4.2025	21.5.2025	8.8.2025	11,3

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 51770,-** 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.

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 Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Eivind Nesterud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste

Generelle opplysninger

Kopi til:

ALFHEIMVEIEN 2 AS	c/o Kambiz Persley, Grimelundshaugen 25	0374	OSLO
-------------------	--	------	------

ArkivsakID: 25/8204

DOKUMENTLISTEDokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan hus 4	7278909
Plan 1. etasje hus 4	7278919
Plan 2. etasje hus 4	7278920
Plan 3. etasje hus 4	7278921
Snitt A hus 4	7278922
Fasade sør-vest hus 4	7278915
Fasade nord-vest hus 4	7278916
Fasade nord-øst hus 4	7278917
Fasade sør-øst hus 4	7278918
Utomhusplan	7278925
Terrengsnit T1 og T2	7278928
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - Alfheimveien 2 - enebolig - hus 4	7383335
Uttalelse fra Vei og trafikk - Alfheimveien 2 - brannkum og 4 nye boliger	7296953
Uttalelse vann og avløp - Alfheimveien 2 - brannkum og 4 nye boliger	7294089
Alfheimveien 2 VA-Kart	7294466
Gebyrberegning-25_8204	7412109

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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 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 august 2024

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, 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, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsliktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

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

Strømløse

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

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. 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, Allente, Telenor. 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.

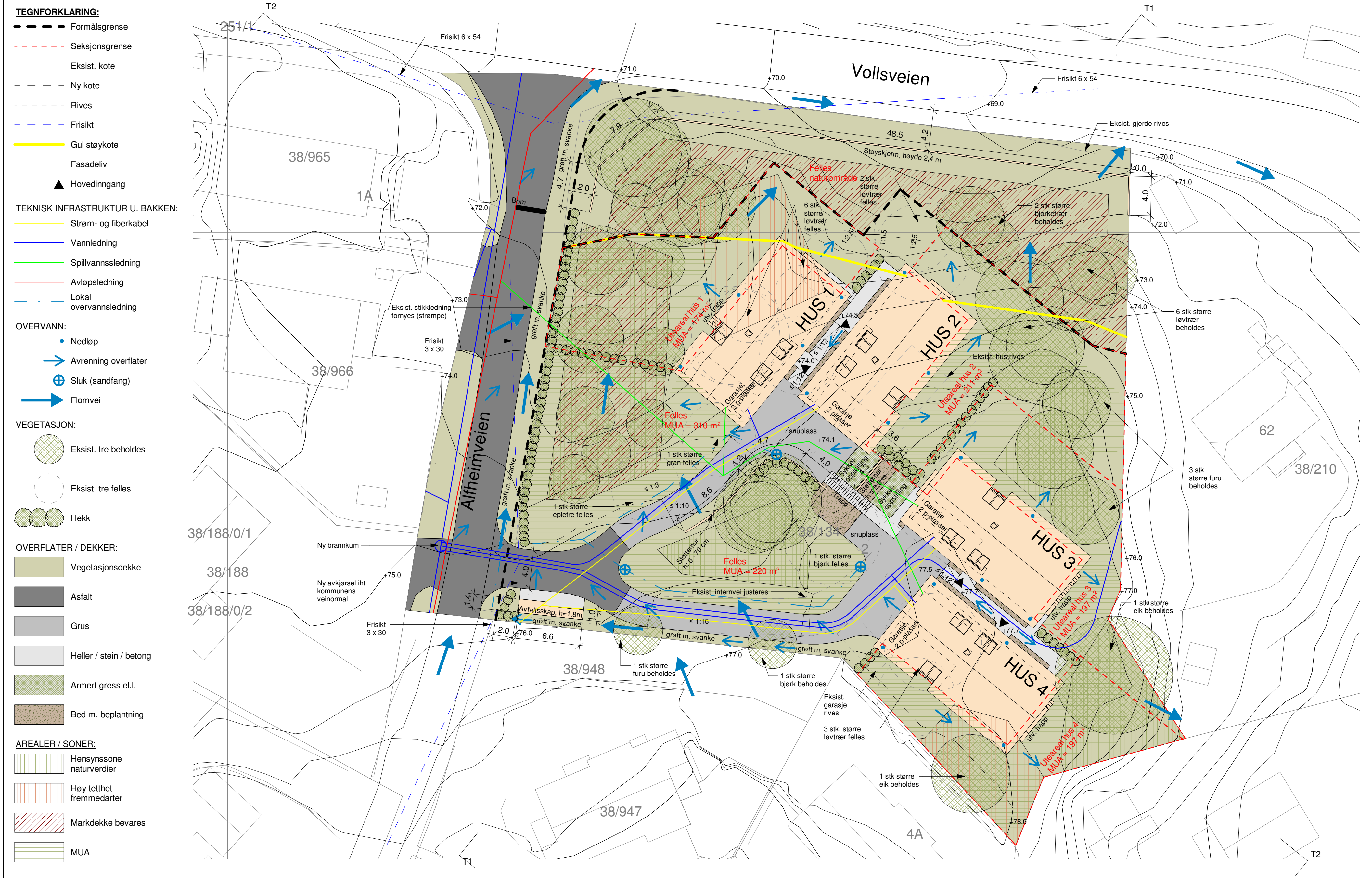
Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. 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 <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/>

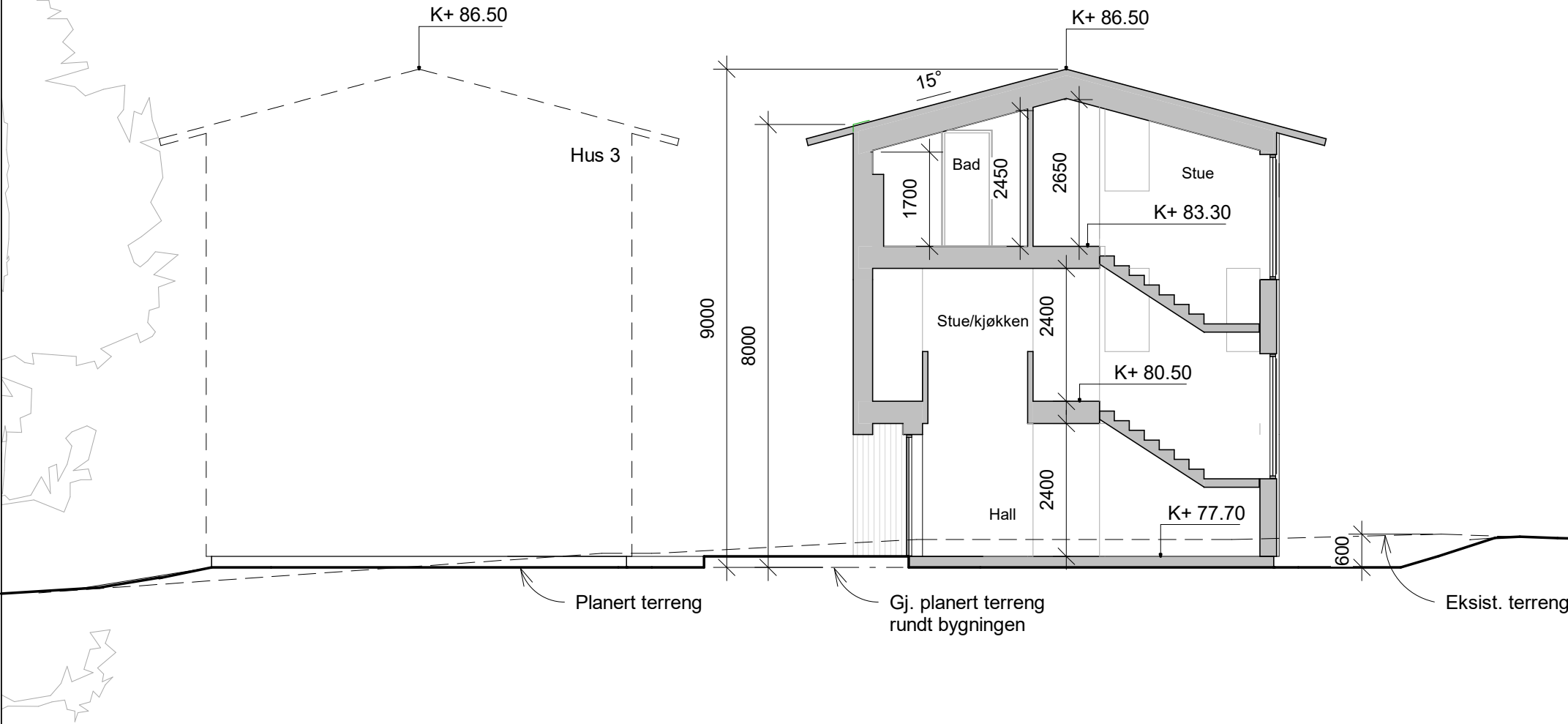
Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ Vaktttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Avfall og gjenvinning Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl. Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.ledningsportalen.no For å melde om akutte hendelser/kabelskade se https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Akershus fylkeskommune Tlf.: 22055000 Internett: www.afk.no

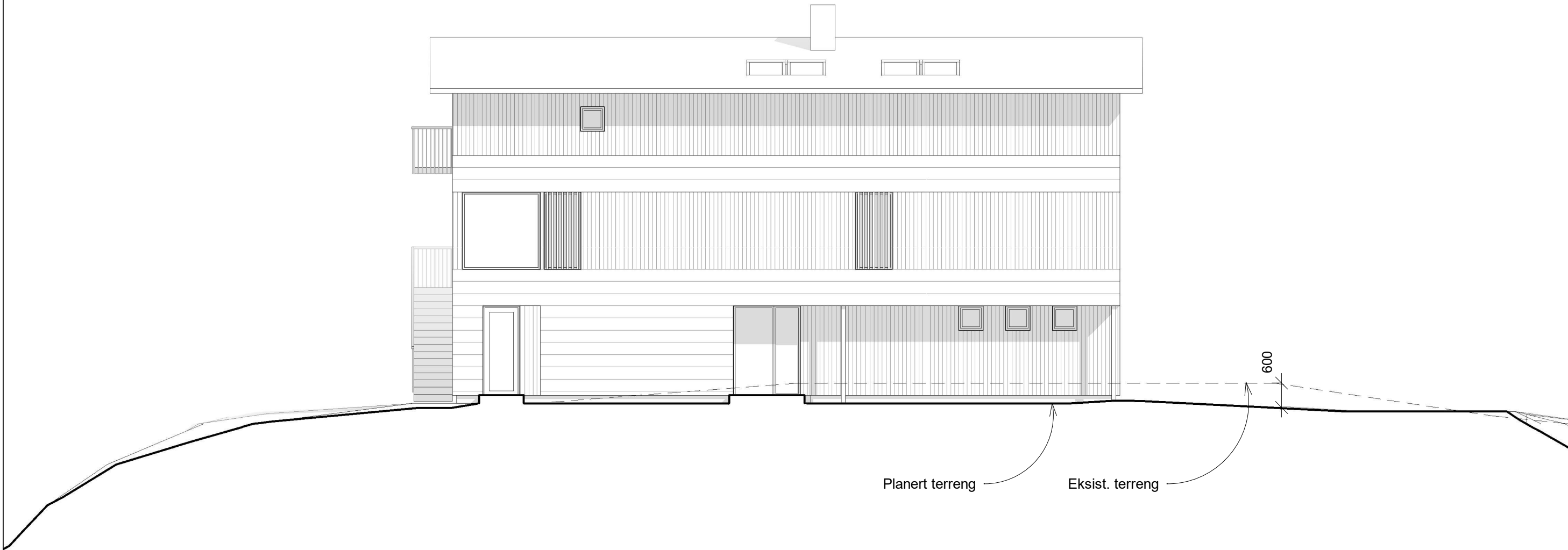


revisjon	beskrivelse	tegnet	kontroll	dato	1570 - Alfheimveien 2	Dato: 16.04.2025	Tegnet: MM
					Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål: 1 : 250	Kontroll: SBA
					Utomhusplan	Tegn. nr: A-02	Rev:
					landsbyarkitektene as	Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua	telefon: 67 53 10 20 e-post: post@landsbyarkitektene.no

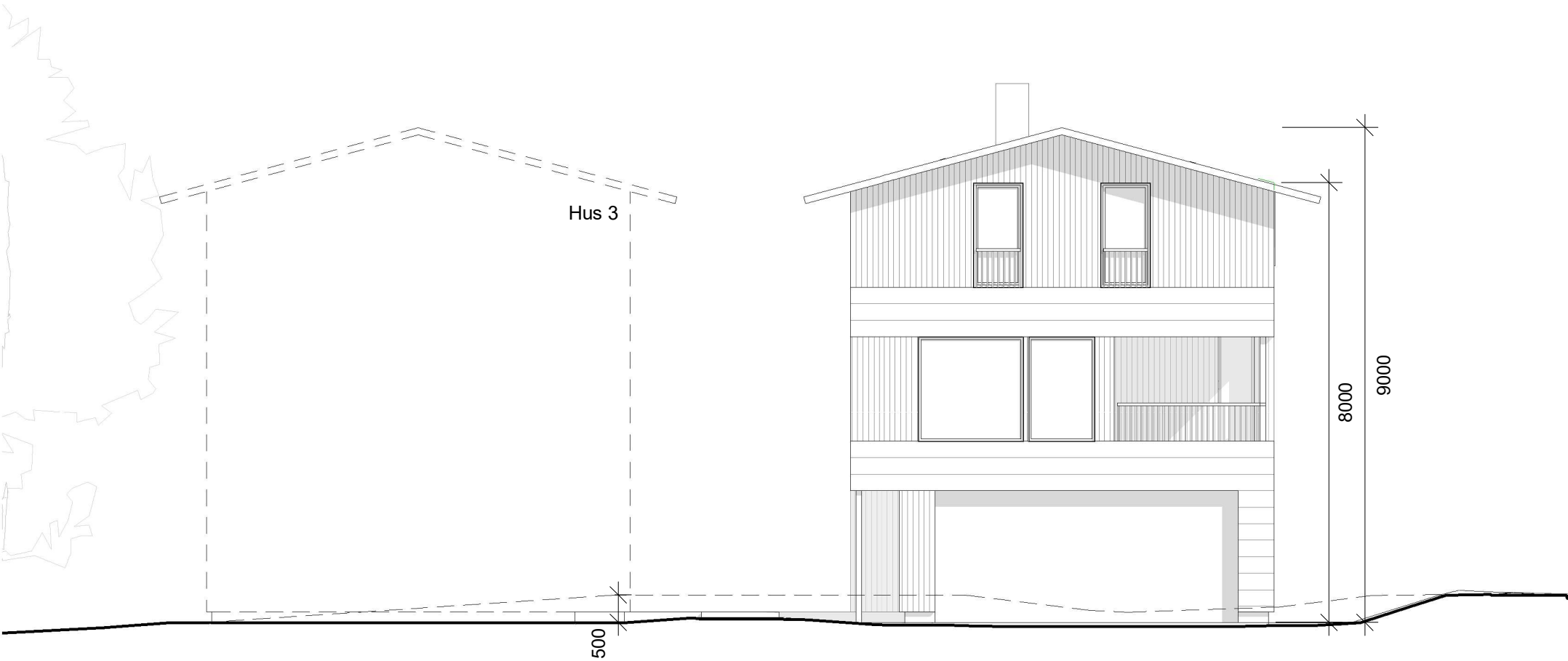
67 53 10 20
post@landsbyarkitektene.no



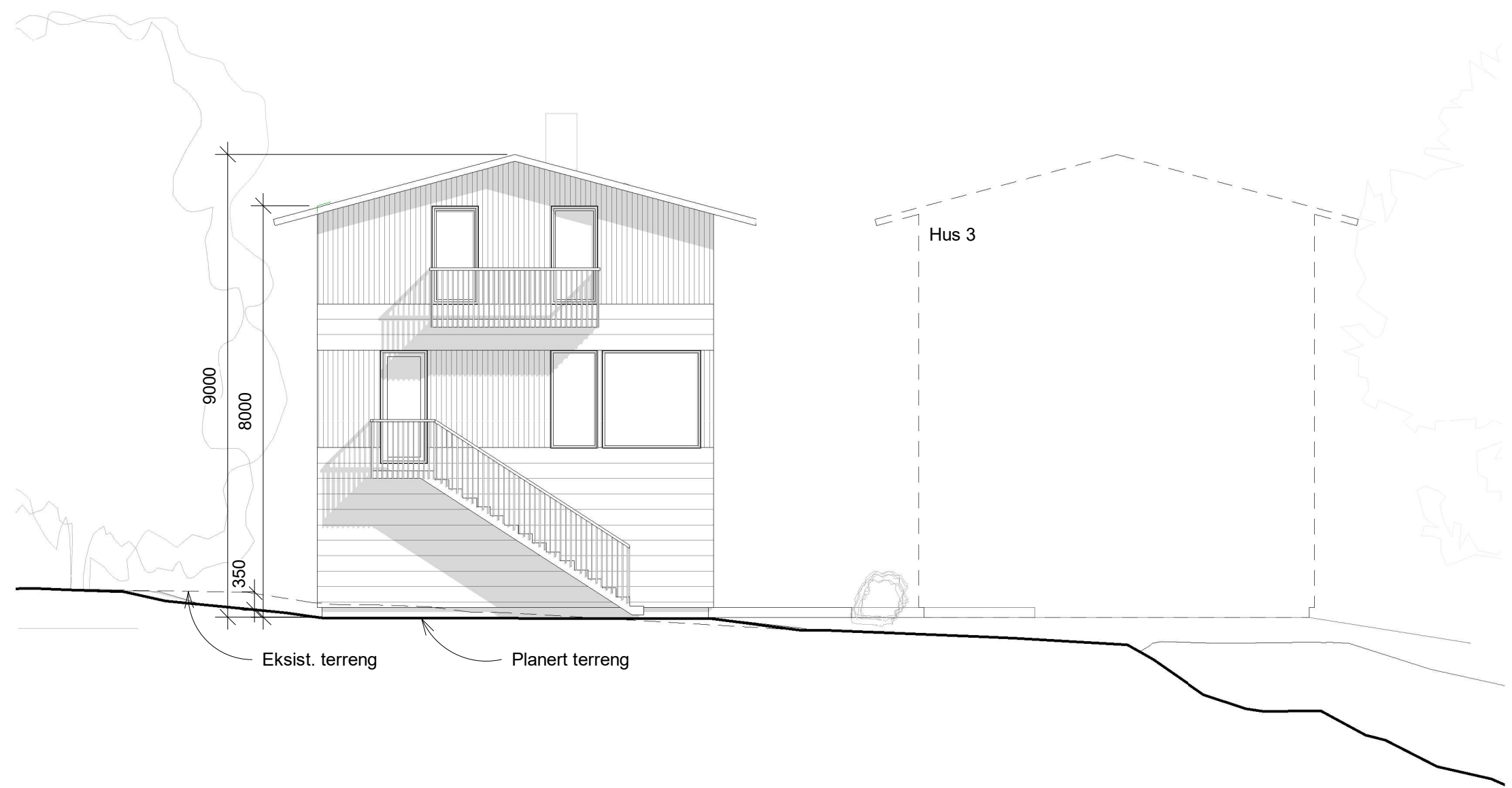
Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2	Dato:	15.04.2025	Tegnet:	SBA	
						Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA
					SNITT A - hus 4	SØK	Tegn. nr:	A-4-20		Rev:
					landsbyarkitektene as	Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua	telefon: 67 53 10 20 e-post: post@lba.no			



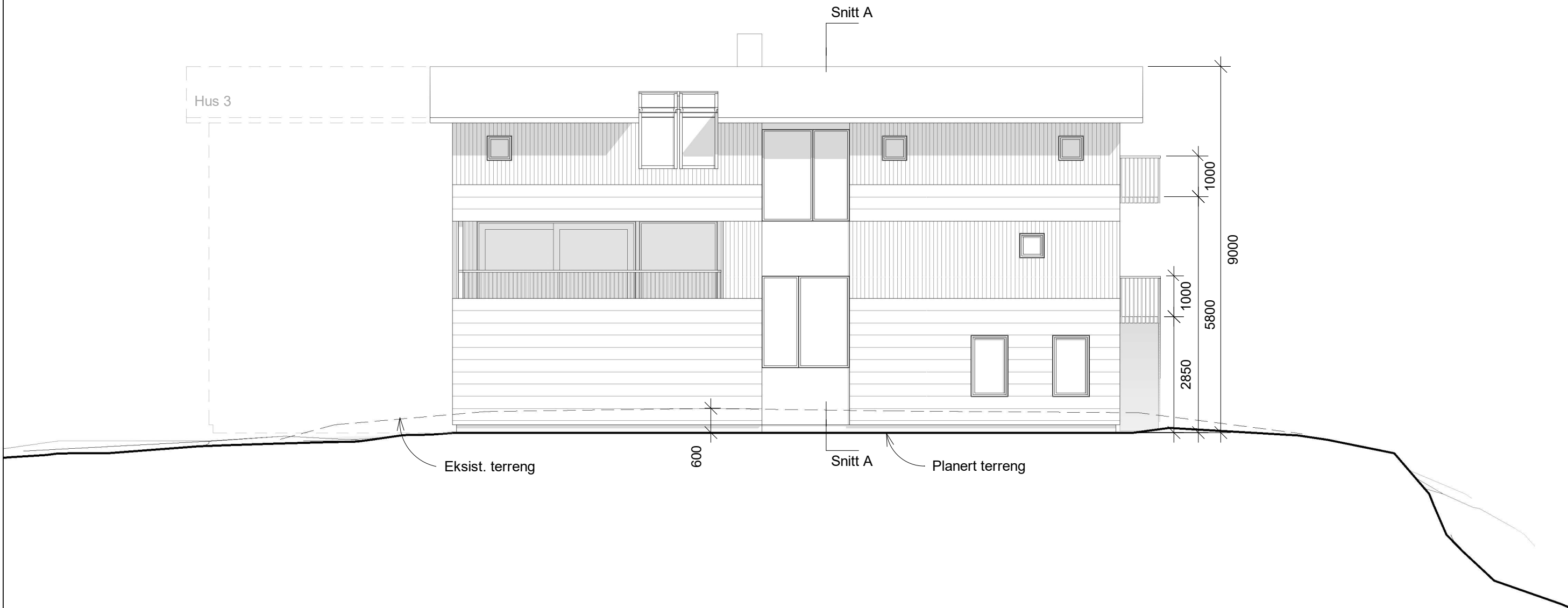
Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2		Dato:	15.04.2025	Tegnet:	MM		
							Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134		Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA
					FASADE nordøst - hus 4		SØK	Tegn. nr:	A-4-32		Rev:	
					landsbyarkitektene as		Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua					
							telefon: 67 53 10 20					
							e-post: post@lba.no					



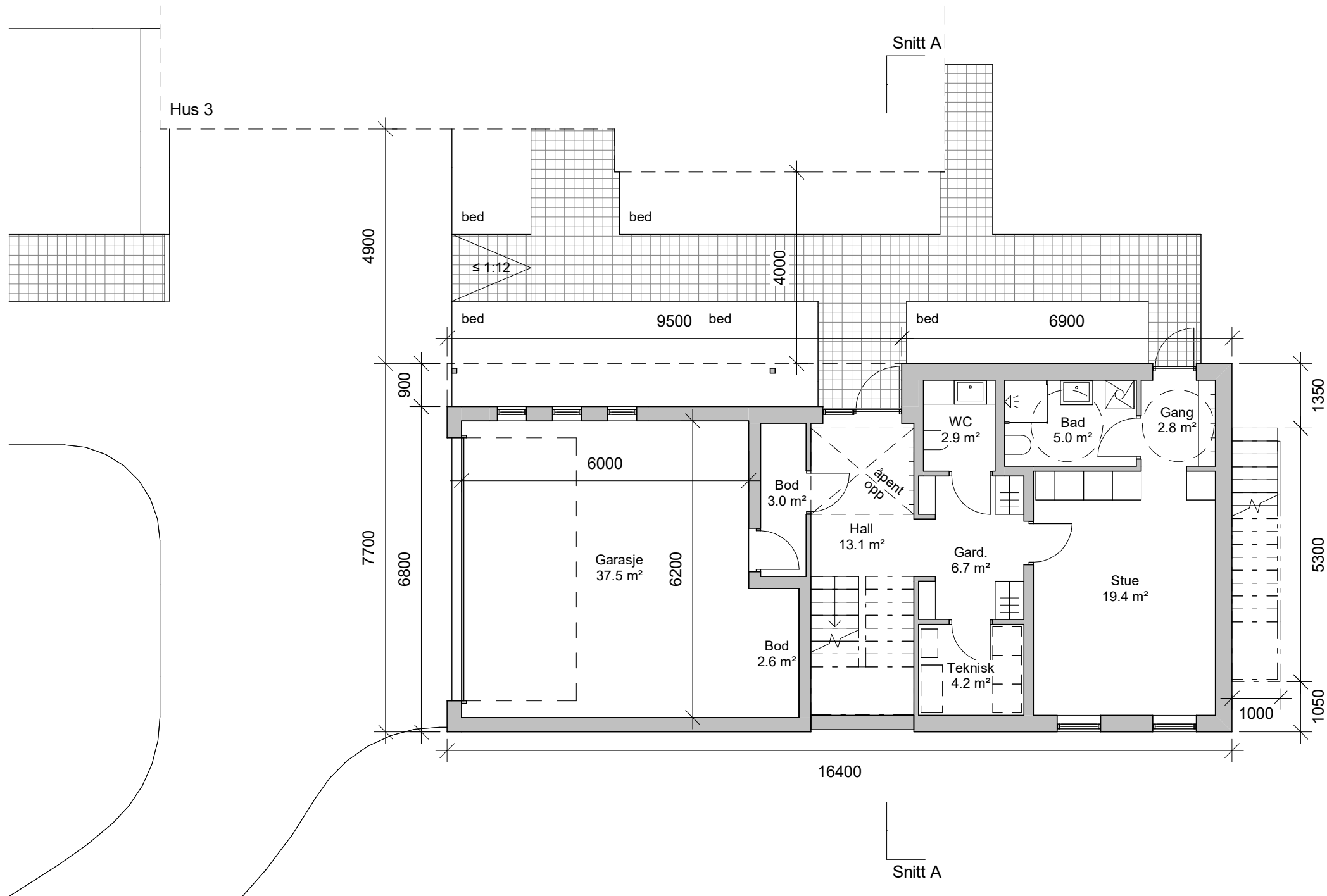
Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2	Dato:	15.04.2025	Tegnet:	MM	
						Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA
					FASADE nordvest - hus 4	SØK	Tegn. nr:	A-4-31	Rev:	
					landsbyarkitektene as					
					Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua				telefon: 67 53 10 20 e-post: post@lba.no	



Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2	Dato:	15.04.2025	Tegnet:	MM	
						Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA
							FASADE sydøst - hus 4	SØK	Tegn. nr:	A-4-33
					landsbyarkitektene as	Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua	telefon: 67 53 10 20 e-post: post@lba.no			

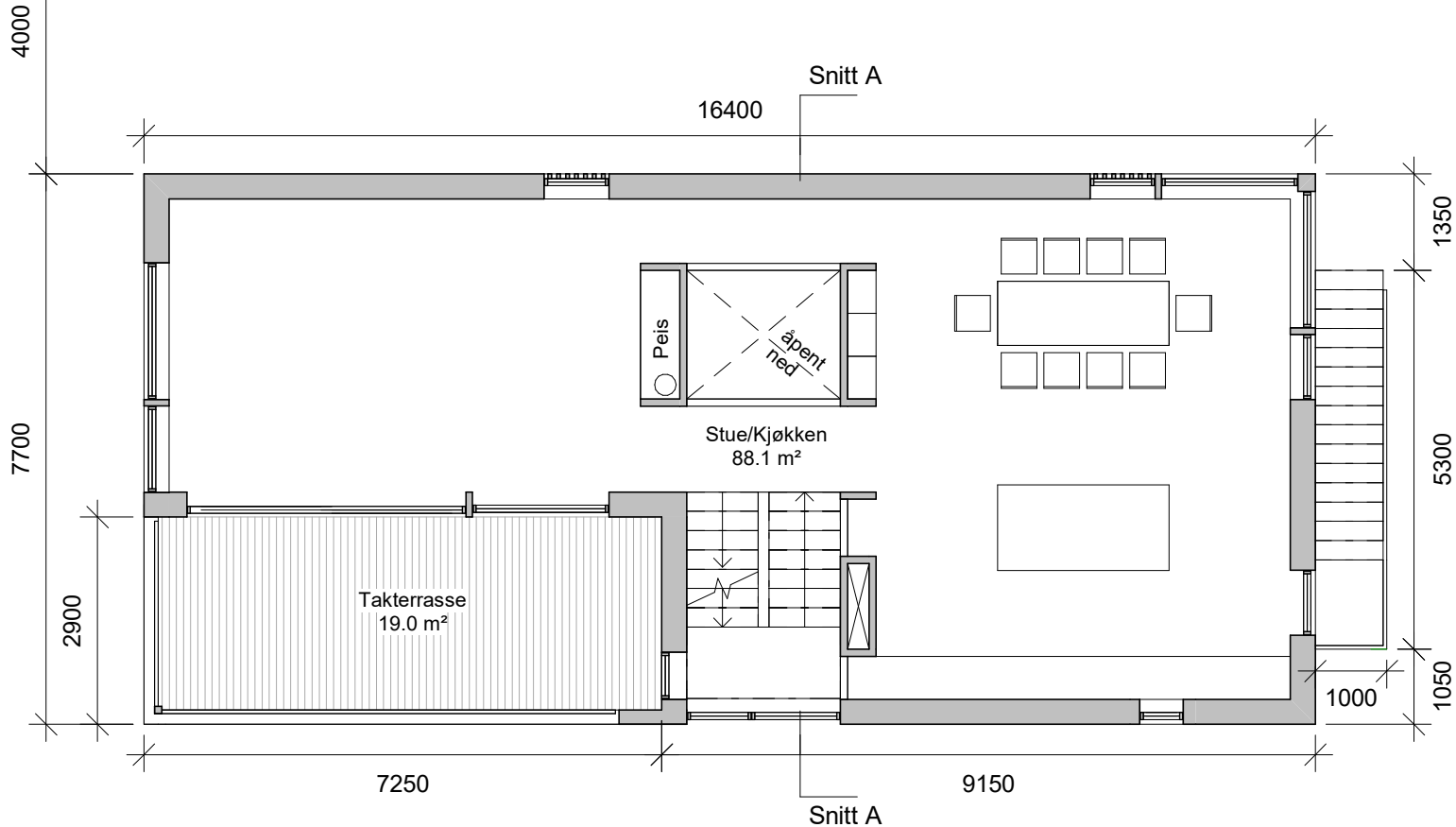


Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2		Dato:	15.04.2025	Tegnet:	MM	
							Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA
					FASADE sydvest - hus 4		SØK	Tegn. nr:	A-4-30		
					landsbyarkitektene as		Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua telefon: 67 53 10 20 e-post: post@lba.no				



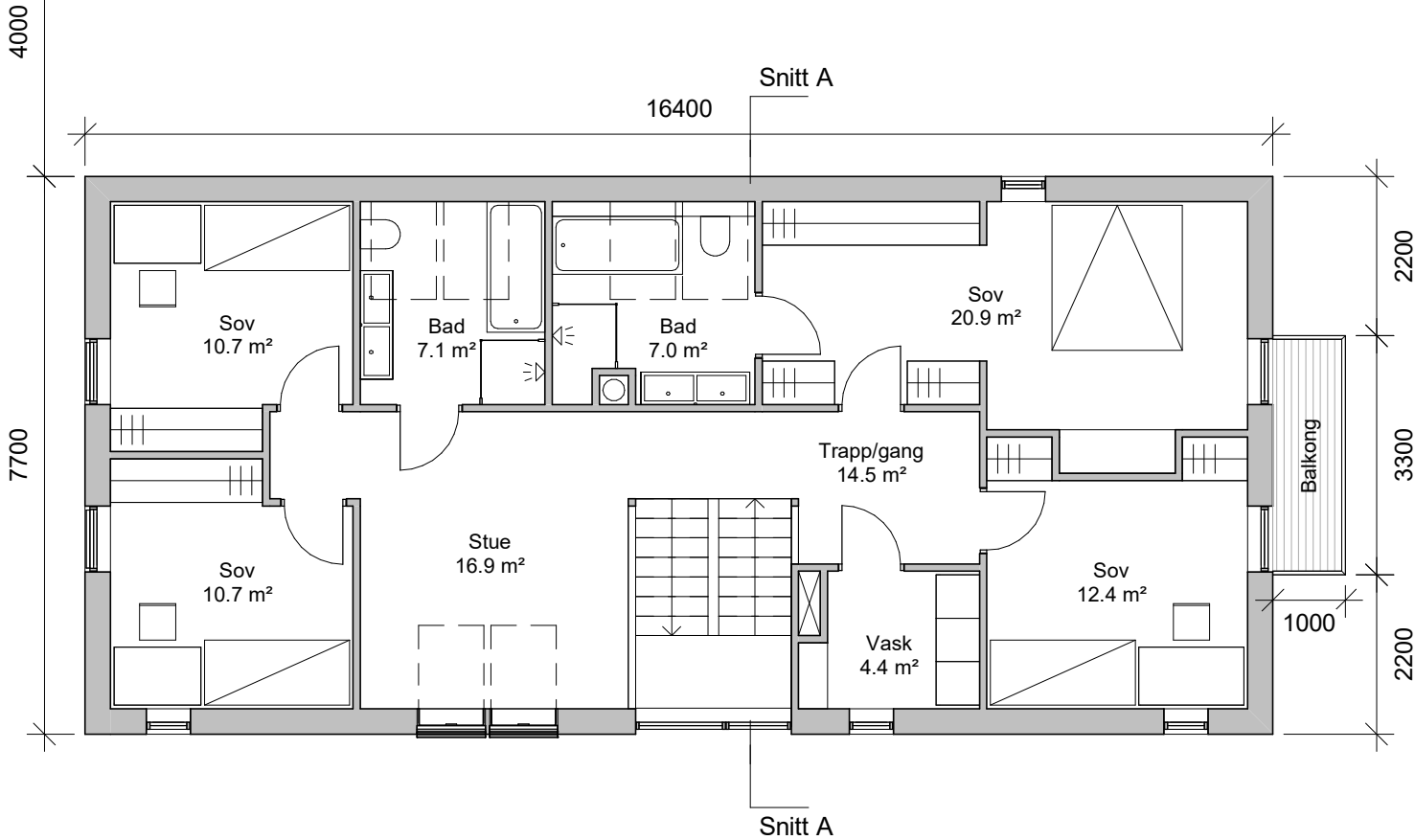
Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2		Dato:	15.04.2025	Tegnet:	MM	
							Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA
					PLAN 1 - hus 4	SØK	Tegn. nr:	A-4-10	Rev:		
					landsbyarkitektene as		Gamle Ringeriksvei 58				telefon: 67 53 10 20
							1357 Bekkestua				e-post: post@lba.no

Hus 3



Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2	Dato:	15.04.2025	Tegnet:	MM	
						Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA
							PLAN 2 - hus 4	SØK	Tegn. nr:	A-4-11
					landsbyarkitektene as	Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua				telefon: 67 53 10 20 e-post: post@lba.no

Hus 3



Rev:	Beskrivelse:	Dato	Sign:	Kontr:	1570 - Alfheimveien 2	Dato:	15.04.2025	Tegnet:	MM		
						Alfheimveien 2, 1358 Jar, Gnr/Bnr: 38/134	Mål:	1 : 100 (A3)	Kontroll:	SBA	
					PLAN 3 - hus 4	SØK	Tegn. nr:	A-4-12			
					landsbyarkitektene as					Gamle Ringeriksvei 58 1357 Bekkestua	telefon: 67 53 10 20 e-post: post@lba.no