

Øs Konsult AS
Øistein Skyberg
Tverråsen 44
1397 NESØYA

15.09.2022

Seksjon/avd.
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref.
22/23389- 8

Saksbehandler
Tonje Ormestad
33 41 63 92,
tonje.ormestad@sandefjord.kommune.no

Gbnr 150/57 - Ringveien 214 - Tomannsbolig- Rammetillatelse - Vedtak

Eiendom: 150/57 Ringveien 214
Tiltakets art: Tomannsbolig
Tiltakshaver: Prosjekt Ringveien 214 AS
Ansvarlig søker: Øs Konsult AS

Denne saken er behandlet i DS-nr. 1500/22, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 24.09.2019. Administrasjonen fatter følgende

vedtak om rammetillatelse:

Med hjemmel i pbl. § 21-4, gis rammetillatelse til oppføring av en tomannsbolig, som vist på vedlagt tegningsgrunnlag. Tillatelsen gis under forutsetning av at tiltaket ikke fraviker gjeldende lov med tilhørende forskrifter og at oppmålingsforretningen medfører at ny eller eksisterende tomt får en utnyttelsesgrad over 35%.

Med hjemmel i pbl §29-4, godkjennes tiltaket plassert 3,0 meter fra felles grense mot gbnr 150/57, jf avstandserklæring.

Erklæring om ansvarsrett er mottatt.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under.

Betingelser for vedtak

Ingen arbeider må igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse, jf. pbl. §§ 21-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelse vil ikke bli gitt før eiendommen er oppmålt. Eiendommen har i dag usikre grenser. Rammetillatelsen er basert på en oppgitt tomtestørrelse på 810m² og det omsøkte prosjektet har en utnyttelsesgrad på 34,6%. Ved avvik i oppmålingen kan det ikke påregnes at det blir gitt dispensasjon fra plankrav og utnyttelsesgrad. Dette gjelder også for eksisterende enebolig.

Ved prosjektering av vann- og avløp må tilknytning til offentlig nett avklares med kommunen (Bydrift) Håndtering av overvann skal skje etter kommunens anvisning. Sanitærmelding for innvendig og utvendig vann- og avløpsarbeider skal sendes inn til kommunen. Alle nye bygg etter 01.01.2018 skal klargjøres for installasjon av vannmåler.

For boliger og frittliggende bygg med krav om ansvarlig foretak forutsettes det at stikningsplan, SOSI-fil, er innsendt av profesjonelt målefirma før arbeidene på byggeplass fysisk igangsettes. Stikningsplanen skal sendes til postmottak@sandefjord.kommune.no. Det tas forbehold om at høyder kan kreves påvist i terrenget.

Overvann skal håndteres på egen eiendom og ledes til terreng.

Gravemelding må være innsendt og godkjent før arbeidene igangsettes.

Skifte av tiltakshaver/ansvarlige foretak under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker: Øs Konsult AS

Det er mottatt tilstrekkelige erklæringer om ansvarsrett fra involverte foretak for behandling av rammesøknaden, jf. innsendt gjennomføringsplan.

Foretakene må gjennomføre egenkontroll i henhold til sitt internkontrollsystem, slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Uavhengig kontroll

På bakgrunn av tiltakets plassering i tiltaksklasse 1, og med hjemmel i SAK 10 § 14-2, 1. ledd kreves det før igangsetting erklæring av ansvarsrett for uavhengig kontroll av:

1. Våtrom
2. Lufttetthet

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er vist som boligbebyggelse.

Tiltaket anses ikke å utløse plankravet, men kommer inn under unntaksbestemmelsen pkt 1.1.1, gitt i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen.

Søknaden

Det er gitt tillatelse til fradeling av tomten. Arealet som er lagt til grunn for ny tomt er 810m².

Det søkes om å oppføre to eneboliger i kjede, men tegningsgrunnlaget viser at dette er en tomannsbolig. Tomannsboligen søkes oppført med saltak.

Bebygd areal er 245m²

Bruksareal pr boligenhet

1 etasje: 72m²

2 etasje: 72m²

Hver boenhet har i tillegg en garasje med sportsbod på 26m² og 24m²

Utnyttelsesgraden er beregnet til $281/810 = 34,6\%$

Dispensasjoner

Tiltaket krever ikke dispensasjon.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter

Vurdert som ikke relevant

Administrasjonens vurderinger

Fradelingssøknad

Eiendommen har i dag usikre grenser. Det er gitt tillatelse til fradeling, men oppmålingsforettingen er ikke gjennomført. Det settes som betingelse at oppmåling må gjennomføres, før tiltaket kan igangsettes.

Det er lagt til grunn at eksisterende tomt er på 636m² og har en utnyttelsesgrad på 28%. Ny tomt har en tomtestørrelse på 810m² med en utnyttelsesgrad på 34,6%.

Veg og atkomst

Atkomsten er felles med eksisterende enebolig og ut på privat vei. Atkomst ut på kommunal vei er avklart i delingssaken.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er krav til 4 parkeringsplasser, der to plasser skal vises i carport/ garasje. Kravet er ivaretatt ved 2 plasser i garasje og 2 plasser på terreng.

Det er krav til 100m² uteareal for hver boenhet. Det er vist et uteareal på 202m², der kommuneplanens kvalitetskrav, jf pkt 1.6.5 i vurderes å være ivaretatt.

På bakgrunn av innsendt søknad er krav til uteareal og parkering vurdert som tilfredsstillende løst på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Høydeplasseringen godkjennes til sokkelhøyde kote 57,2, jf pbl § 29-4 første ledd. Gesimshøyden er vist til 5,8 meter og mønehøyden 8,064 meter.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Toleransegrense: 0,1 m i vertikalplanet, 0,2 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f. eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

Ras-, skred- og flomfare

Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet i forhold til ras-, skred- og flomfare.

Barn og unges interesser

På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket vurdert som tilfredsstillende i forhold til barn og unges interesser.

Forholdet til naturmangfoldloven – nml.

Arealet er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser. I følge artsbanken og Miljødirektoratets naturbase vil tiltaket ikke berøre utvalget naturtyper, verneområder eller prioriterte arter. Arealet er søkt på riksantikvarens Askeladden, og tiltaket vil ikke berøre kjente kulturminner.

Vann- og avløp, kabler/ledninger

Det må sendes inn sanitærmelding for innvendig og utvendige VA arbeider. Søknaden sendes elektronisk til Bydrift.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

Gebyr:

Gebynet er beregnet ut fra gjeldende gebyrregulativ:

Pkt 2.3 Tomannsbolig kr 35400

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr 35400 vil bli sendt tiltakshaver.

Gebyr for tilknytning til offentlig VA-anlegg faktureres separat fra drifts- og anleggsseksjonen.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Tonje Ormestad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Prosjekt Ringveien 214 AS	c/o Vikse Holding AS Postboks 95	3101	TØNSBERG
---------------------------	-------------------------------------	------	----------

Vedlegg

Fasader - Plan - Snitt	2797060	15.09.2022
A10-01 Situasjonsplan	2797061	15.09.2022

Mottakere

Øs Konsult AS	Tverråsen 44	1397	NESØYA
---------------	--------------	------	--------

Generell orientering

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at dette brevet er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte informasjon om klagerett.

Informasjon om klagerett (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Klagefrist

Fristen for å klage på et vedtak er 3 uker fra du har mottatt vedtaksbrevet. Dersom du klager så sent at det kan være usikkert for kommunen om du har klaget innen fristen, bør du oppgi når du ble kjent med vedtaket. Dersom du har særlig grunn til det, så kan du søke om å få forlenget fristen til å klage. Kommunen kan avvise klagen dersom den kommer for sent. Du bør informere kommunen om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen.

Hvor skal klagen sendes?

Du har rett til å klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt eller sendt inn på epost til kommunen innen fristen. Klagen skal sendes til Sandefjord kommune og ikke direkte til Statsforvalteren. Epostadressen er postmottak@sandefjord.kommune.no og postadressen er Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 Sandefjord.

Hva klagen bør inneholde

Klagen skal være underskrevet av den som klager eller av noen med fullmakt. Du må oppgi hvilket vedtak du klager over (saksnummer og vedtaksdato) og beskrive hvilke endringer du ønsker. Du bør begrunne klagen din og beskrive eventuelle andre forhold som kan ha betydning i klagebehandlingen.

Kommunens behandling av klagen

Hovedutvalget for miljø- og plansaker behandler klagesaker. Dersom hovedutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken videre til Statsforvalteren for endelig behandling. Du kan lese møteplanen og sakene til hovedutvalget på kommunens nettsider, under «Politikk og innsyn» og «Politiske møter, råd og utvalg». Saksdokumentene er som regel tilgjengelig på nettsiden en uke før møtedato.

Du kan søke om utsatt iverksetting av vedtaket

Dersom det i saken ikke er tatt forbehold om utsatt iverksetting, det vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagen er behandlet, så kan tiltakshaver gjennomføre vedtaket. Dette gjelder selv om du som part har klageadgang. Du kan søke kommunen om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort. Tiltakshaver bærer ansvaret dersom et arbeid settes i gang før klagefristen er utløpt eller eventuell klage er avgjort. Statsforvalteren skal prioritere saker der en klage fører til utsatt iverksetting av et vedtak. Disse sakene skal behandles innen 6 uker.

Du har rett til å se dokumenter i saken og få veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du kan ta kontakt med kommunen for å få veiledning om retten til å klage, hvordan du klager, søknad om utsatt iverksetting og få veiledning om andre spørsmål i saken.

Utgifter til advokatbistand

Dersom klagen din fører frem, kan du søke om å få dekket utgifter fra det offentlige til nødvendig advokatbistand for vesentlige kostnader i forbindelse med klagen. Statsforvalteren eller en advokat kan veilede deg. For saker etter plan- og bygningsloven forutsettes det som regel at kommunen har gjort en konkret feil som fører til at vedtaket endres gjennom en klagebehandling. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader og omkostninger.

Søksmål

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

