

ATP Arkitekter AS
Dronningens gate 22
0154 OSLO

Tiltakshaver:	Faks Bolig AS	Ibsens gate 7	2821	GJØVIK
Søker:	ATP Arkitekter AS	Dronningens gate 22	0154	OSLO

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	662/24

Gbnr 118/54 - Semsveien - Ny bolig - Ettrinnstillatelse

Adresse	Gårdsnr 118	Bruksnr 54	Festenr. 0	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker ATP Arkitekter AS Dronningens gate 22 0154 OSLO	Tiltakshaver Faks Bolig AS Ibsens gate 7 2821 GJØVIK			
Tiltaket Søknaden gjelder en ny enebolig med tilhørende garasje og støyskjerm på eiendommen – gbnr. 118/54 – B4.				
Tillatelse til tiltak Søknaden godkjennes. Vedtaket er basert på søknad mottatt 22.07.2024, og utfyllende dokumentasjon mottatt 3.9.2024, 2.10.2024, 15.11.2024 og 19.12.2024. Behandlingsklar søknad forelå 19.12.2024. Tillatelsen betinger ingen dispensasjoner eller fritak fra byggeteknisk forskrift (TEK 17). Det er stilt nødvendig bankgaranti på asfaltering og ferdigstilling av vei V3. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt B3 – B5 skal veg V1 og V3 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjent kommunalteknisk plan. Støyskjermen skal ikke oppføres i konflikt med hensynssone for frisikt.				

Generelt:

Virksomhetsleder for byggesak og geodata behandler denne søknaden på delegasjon iht. gjeldende delegasjonsreglement.

Ansvarlige foretak er ansvarlige for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lovverk.

Arbeidene kan starte. Tillatelsen har en gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er arbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret, må endringene være godkjent før de kan starte.

Vedtaket kan bli omgjort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for tap ved en slik omgjøring. Arbeid som igangsettes før klagefristen er ute eller klage/overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Vedtaket er gitt iht. plan- og bygningsloven, og gir ingen rettighet etter annet lovverk. Vedtaket innebærer heller ingen avgjørelse av private rettsforhold.

Ansvar og kontroll:

Det er sendt inn gjennomføringsplan med liste over aktører som har erklært ansvar. Gjennomføringsplanen av 22.7.2024, versjon nr. 1, er grunnlag for tillatelsen.

Ansvarlig søker er ansvarlig for at gjennomføringsplanen til enhver tid er oppdatert i forhold til ansvarlige foretak, fagområder og tiltaksklasser. Ved endringer skal det innsendes erklæringer og dokumentasjon til kommunen før arbeidene igangsettes.

Beskrivelse av tiltaket:

Det søkes om en ny enebolig på eiendommen – gbnr. 118/54 – B4.

Boligen oppføres i tradisjonell utførelse med to plan og saltak.

Søknaden omfatter også oppføring av garasje og støyskjerm. Støyskjermen skal ikke oppføres i konflikt med hensynssone for frisikt.

Garasjen er plasseres 1 meter fra nabogrensen.

Arealer:

Eiendommens størrelse: 722,6 m²

Bruksareal (BRA)

Nytt: 77,8m² + 72,1m²

Totalt: 149,9m²

Bebygd areal (BYA)

Nytt: 90 + 36 m²

Totalt: 126 m²

Garasje: 36 m²

Høyder:

Høyde bolig:

Mønehøyde målsatt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen: 7,011 meter.

Gesimshøyde målsatt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen: 4,923 meter.

Kotehøyde overkant gulv: 10 m.o.h

Høyde garasje:

Mønehøyde målsatt fra gjennomsnittlig/ferdig planert terrengnivå rundt bygningen: 4,00 meter.

Gesimshøyde målsatt fra gjennomsnittlig/ferdig planert terrengnivå rundt bygningen: 2,800 meter.

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad for eiendommen: 17,44 %

Avstander:

Tiltaket er plassert innenfor regulerte byggegrenser.

Byggteknisk forskrift:

Tiltak skal følge krav i byggteknisk forskrift (TEK 17).

Plangrunnlag:

Eiendommen er regulert og avsatt til boligformål i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Eiendommen omfattes også av reguleringsbestemmelser for detaljregulering nr. 2010010, hvor den er regulert til boligformål.

Kommuneplanen og reguleringsplanen har samme arealformål. Detaljer i reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen jf. kommuneplanens pkt. 2.1.

Reguleringsbestemmelser:

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal veg V1 og V2 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjent kommunalteknisk plan. Før det gis igangsettingstillatelse for felt B3 – B5 skal veg V1 og V3 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjent kommunalteknisk plan. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Det er stilt nødvendig bankgaranti på asfaltering og ferdigstilling av vei V3.

§ 3.2 Avkjørsel til fylkesvegen

Det skal etableres ny fellesavkjørsel i planområdet. Detaljert plan for denne avkjørselen skal godkjennes av Statens vegvesen. Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse i felt B1-B5, skal eksisterende avkjørsler stenges og ny avkjørsel opparbeides.

Kommunen forutsetter for godkjenningen av ettrinnstillatelse at bestemmelsen er oppfylt.

§ 3.3 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal lekeareal L1 og L2 være opparbeidet. Før det gis igangsettingstillatelse for felt B3 – B5 skal lekeareal L2 være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Kommunen forutsetter for godkjenningen av ettrinnstillatelse at bestemmelsen er oppfylt.

§ 3.4 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse for boenhetene i felt B1, skal parkeringsplass P være opparbeidet.

Kommunen forutsetter for godkjenningen av ettrinnstillatelse at bestemmelsen er oppfylt.

§ 3.5 Opparbeidelse av turveg

Før det gis igangsettingstillatelse skal turveg T være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Kommunen forutsetter for godkjenningen av ettrinnstillatelse at bestemmelsen er oppfylt.

§3.6 Sikre grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1-B5 og vei V1-V3, må trygge grunnforhold på

området være sikret ved en uttalelse fra en geoteknisk sakkyndig.

Kommunen legger til grunt notat fra Grunnteknikk/ områdestabilitet datert den 18.12.2024.

§ 4.3 Støy

Kravene til støynivå jfr. retningslinje T – 1442 og NS 8175 skal være oppfylt.

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. Ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrensene som er gitt i T – 1442 kapittel 4.

Kommunen forutsetter for godkjenningen av ettrinnstillatelse at bestemmelsen er oppfylt.

§ 8.1

Sikringssone, frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebans plan.

Kommunen forutsetter for godkjenningen av ettrinnstillatelse at bestemmelsen er oppfylt.

Støyskjerm må ikke plasseres innenfor frisiktsonen.

Plassering og avstander:

Minste avstand til nabogrense blir over fire meter.

Høydeplasseringen godkjennes til 10 meter over havet for overkant gulv i 1. etasje.

Plasseringsdata (sosifil og stikningsplan) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje), må være innsendt før arbeidene kan igangsettes. Plasseringen skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Toleransegrensen er 0.1 m i vertikalplanet, 0.1 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f.eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning mv.).

Nabomerknader:

Det foreligger ikke nabomerknader til tiltaket.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Ikke aktuelt.

Estetikk og arkitektur:

Kommunen mener tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker.

Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Overvannshåndtering:

Det foreligger en forhåndsuttalelse for overvannshåndtering fra kommunal Drift og anlegg av 25.6.2024- (utdrag):

Overvannet håndteres på egen eiendom med infiltrasjon i grøntarealer og pukkfylling. Takvann ut på bakken. Overvann som ikke infiltreres innenfor tomten, ledes via flomvei.

Uttalelse:

Løsningen for håndtering av overvann er tilstrekkelig dokumentert og Drift og anlegg gir positiv forhåndsuttalelse.

Spesielle akseptkriterier:

Overvann håndteres lokalt på eiendommen i henhold til innsendt dokumentasjon, jfr. PBL § 27-2 og TEK17 § 15-8. Overvann fra eiendommen tillates ikke tilknyttet kommunalt ledningsanlegg.

Generelle akseptkriterier:

- Det fremmes søknad til bygningsmyndigheten i henhold til kravene for søknadspliktige tiltak i plan- og bygningsloven (pbl.).
- Lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer.
- I tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifter, skal tiltaket også dekke kravene i VA-norm og sanitærreglementet for Færder Kommune.
- Ved større avvik fra planer innsendt i forbindelse med søknad om forhåndsuttalelse skal reviderte planer innsendes til Vann- og avløpsetaten for godkjenning før utførelse. Vann- og avløpsetaten kan da stille nye akseptkriterier.
- Det forutsettes at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter/erklæringer for ledningsgrunn over annen eiendom, og for tilknytning og vedlikehold av private fellesledninger.
- Det forutsettes at ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende er kjent med sitt ansvar etter plan- og bygningsloven og dens forskrifter, og at foretaket ved hjelp av sitt kontrollsystem og rutiner sikrer at også gjeldende tekniske bestemmelser blir fulgt.
- Drift og anlegg har ikke gjennomgått de tekniske planer i detalj, og om det senere feil eller mangler med tiltaket, vil det bli forlangt retting eller komplettering

Det bekreftes i søknaden at overvann skal håndteres lokalt på eiendom.

Slokkevann:

Kommunen forutsetter for godkjenningen av ettrinnstillatelse at dette er ivare tatt.

Miljø- og grunnforhold:

Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

I forbindelse med regulering er det utarbeidet en utredning for grunnforholdene. Ansvarlig søker bekrefter at denne er tilstrekkelig. Kommunen forutsetter for ettrinnstillatelse at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

Vann og avløp:

Forhåndsuttalelse fra kommunal Drift og anlegg foreligger i sak 24/38447 av 25.6.2024.

Vei:

Avkjørselen må opparbeides i henhold til kommunens Vei- og gatenorm.

Det foreligger bankgaranti på asfaltering og ferdigstilling av vei V3.

Graving:

Gravetillatelse må være gitt av grunneier. Før graving må det avklares om det finnes strøm-, telefon-, fiber- eller andre kabler og ledninger i nærheten. Mer informasjon finnes på www.ledningsportalen.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest:

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

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse, skal søker dokumentere gjenstående arbeid, bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling.

Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon er overlevert eier.

Dersom det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert dokumentasjon.

Følgende vilkår må være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis:

- Plasseringsdata (sosi-fil og innmålingsdata) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassing (o.k. gulv 1. etasje) må innsendes.
- Ved avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse: sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt B3 – B5 skal veg V1 og V3 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjent kommunalteknisk plan.

Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):

- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 12 – Reguleringsplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 18 – Opparbeidelsesplikt mm.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknadsplikt.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 23 – Ansvar i byggesaker.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 27 – Tilknytning til infrastruktur.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 28 – Krav til byggetomta og ubebygde areal.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 29 – Krav til tiltaket.
- Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Almennelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ.

Pkt.	Beskrivelse	Sats	Antall	Totalt
§ 3-2	Grunngebyr	4 800	1	4 800
§ 3-3	Registreringsgebyr	960	1	960
§ 3-11a	Bolig	23 200	1	23 200
§ 3-11a	Garasje	6400	1	6400
§ 3-11 h	Støyskjerm	3 680	1	3 680
Sum				39040

Samlet saksbehandlingsgebyr er beregnet til 39040,- og vil bli sendt tiltakshaver.

Engangsgebyr for tilknytning skal være innbetalt før arbeidene igangsettes.

Med hilsen

Nikola Petkovic
Byggesaksbehandler

Janne Sundsten
Byggesaksbehandler

Vedlegg:

Klageopplysningsskjema 1 (1)