



Rakkestad kommune

Postadresse: pb 264, 1891 Rakkestad

Besøksadresse: Rådhusveien 8.

Tlf 69 22 55 00 - fax 69225501 - sms 941 58 295

Org.nr: 945 372 281

postmottak@rakkestad.kommune.no

www.rakkestad.kommune.no

Areal og infrastruktur

Kalfoss Frank E
Seljeveien 11

1430 ÅS

Vår dato: 06.04.2022
Vår referanse: 21/3129-12
Vår saksbehandler: Alexandra Barinova
Arkivkode: 5/371
Deres ref.:

SVAR - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - NYTT BYGG

Gjelder:
Byggested:

Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:
Ansvarsrett:

Pbl. § 20-1 bokstav a). Nybygg
Prestekrageveien 54, 1890 Rakkestad
Prestekrageveien 56A, 1890 Rakkestad
Prestekrageveien 56B, 1890 Rakkestad
Abc Eiendom Service AS
Kalfoss Frank E
I henhold til innsendt gjennomføringsplan
og erklæringer

Sak nr. **39/22**

TILLATELSE TIL TILTAK I ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter lov om planlegging og byggesaksbehandling med tilhørende forskrifter.

Seksjon teknikk, miljø og landbruk behandler denne sak etter myndighet tildelt rådmann i Arbeidsdelings- og delegasjonsreglement vedtatt i kommunestyret den 30.05.13 med videredelegasjon fra rådmann i Arbeidsdelings- og delegasjonsreglement for rådmannen i Rakkestad kommune av 01.07.17.

Hjemmelsgrunnlag for dette vedtak er lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.08 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Kommunen gir tillatelse til tiltak i henhold til søknad med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 21.12.2022, jf. pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3. Søknaden var komplett den 21.03.22.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen. Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

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

Ansvar og kontroll

Erklæring om ansvarsrett må til enhver tid være sendt til kommunen før arbeidene settes i gang. Ansvarlig søker skal til enhver tid sørge for at kommunen har oppdatert gjennomføringsplan, jf. SAK 10 § 5-3 fjerde ledd.

Ved erklæring om ansvarsrett i tiltaket bekrefter foretakene at de har gjennomføringsevne

for de oppgaver som er omfattet av ansvarsretten og at de oppfyller forskriftens krav til kvalitetssikringsrutiner og kvalifikasjoner, jf. SAK 10 § 9-1 første ledd.

Tiltaket er omfattet av krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom og med lufttetthet jf. pbl. § 24-1 og SAK 10 § 14-2. Ansvarlig kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf. pbl. § 24-2.

Tiltaket

Saken gjelder søknad om tillatelse til oppføring av tre eneboliger med tilhørende garasjer. Hver bolig har et totalt bruksareal BRA på 110 m², med 104 m² i første etasje og 97 m² i andre etasje. Hver omsøkt garasje har et bebygd areal BYA på 36 m² og bruksareal BRA på 34 m².

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Prestegårdsskogen trådt i kraft 22.05.2007. Eiendommen er regulert til boligformål. Tiltaket er i tråd med planens formål, men ikke i tråd med planens bestemmelser.

Ettersom tiltaket ikke er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser ble det søkt om dispensasjon fra regulert tomtestørrelse. Dispensasjon ble gitt ved politisk behandling i formannskapet 09.03.22.

Vedtaket om dispensasjon fra tomtegrense ligger vedlagt.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Merknadene går i hovedsak på bekymring for plassering av husene på små tomtearealer. Naboen på gnr.5 bnr.330 peker på at tomtene er for små for byggeprosjektet og at de er bekymret for fortetting og miljøet i nabolaget. Videre nabomerknader redegjør for et ønske om at utbygger skal se på muligheter for å eventuelt gjøre de 3 boligene litt forskjellige fra hverandre, ved for eksempel å bruke forskjellig farge på kledning.

Veg og atkomst

Som vist på innsendt situasjonskart.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på innsendt situasjonskart.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode 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

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomte.

Dersom det er foretatt justeringer som ikke krever endringsøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonskart, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik det er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonskart, jf. SAK 10 § 8-1 femte ledd.

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven og gir ikke uten videre rett til å bygge i henhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Dersom det under arbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein osv., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 09.06.78 nr. 50 § 8.

Vann- og avløp

Det er gitt tillatelse til tilkobling til kommunalt ledningsnett. Vedlagt følger godkjent søknad.

Vannmåler:

Alle nybygg i Rakkestad kommune som tilknyttes kommunens vannledningsnett skal installeres med vannmåler. Vannmåler skal være montert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Vannmåler utleveres på henvendelse til Bjørnar Filtvedt på tlf. 95178711 eller Ola Rønsen på tlf. 69225040.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i tre år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn to år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Ferdigattest

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av plan- og bygningsmyndigheten når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. pbl. § 21-10.

Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres slik at plan- og bygningsmyndigheten kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndigheten kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene etter pbl. § 21-10 foreligger.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter at part er gitt underretning om vedtaket. Eventuell klage sendes Rakkestad kommune, postboks 264, 1891 Rakkestad.

Gebyr

Søknadspåklagte tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ, jf. pbl. § 33-1. Rakkestad kommune har fastsatt et grunnbeløp (G) som benyttes til utregning av byggesaksgebyr. G for 2021 er 782 kr. Grunnbeløpet ganges med en bestemt sats som er fastsatt i betalingsregulativet for det enkelte tiltaket. Gebyret for denne byggesaken er kr. 75 072, utregnet slik; $782 * 96G$ (Herunder 28 G for hver bygg med 1-2 boenheter og 12 G for politisk behandling).

I tillegg kommet et gebyr for tilkobling til vann- og avløpsledninger på kr. 10 500 for hver bolig.

Faktura sendes tiltakshaver.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Espen Jordet
Seksjonsleder

Alexandra Barinova
Byggesaksbehandler