



Delegert sak

Uproxo As
Postboks 1007 Sørli
1787 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Vedtaksdato:
	24/9599 -	Tanja Ivana Juricev Holten	24.02.2025
	16		

Rammetillatelse - gnr 174 bnr 120 - Peder Wætthens veg 9 - Nybygg - Tomannsbolig

Tiltak:	Nybygg - Tomannsbolig
Byggested:	Gbnr: 174/120 Peder Wætthens veg 9
Tiltakshaver:	Sarfraz Akbar Teatergata 35b 2000 LILLESTRØM
Ansvarlig søker:	Uproxo As Postboks 1007 Sørli 1787 HALDEN

Vedtak

Din Rammesøknad 12 uker mottatt 28.11.2024, komplett for behandling 19.02.2025 godkjennes.

Tillatelsen omfatter: Nybygg - Tomannsbolig

Rammetillatelse gir ikke adgang til å sette i gang arbeider på byggeplass.

Dette skjer gjennom søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon av ansvarlige foretak.

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på:

- Snittegninger datert 23.01.2025 med journaldato 24.01.2025;
- Fasade- og loftstegninger datert 23.01.2025 med journaldato 24.01.2025;
- Plantegninger datert 17.04.2023 med journaldato 27.11.2024.

Tiltakets størrelse

BRA	Kjeller	1. etg	2.etg	SUM BRA	Total BYA
Bolig 1	66,1 m ²	66,5 m ²	66,5 m ²	199 m ²	

Bolig 2	66,1 m ²	66,5 m ²	66,5 m ²	199 m ²	= 155,8 m ²
---------	---------------------	---------------------	---------------------	--------------------	------------------------

Arealene registreres i Matrikkelen og danner grunnlag for beregning av kommunale avgifter

Antall pipeløp

2 skorsteiner.

SAKSOPPLYSNINGER

Plangrunnlag og grad av utnyttning

Eiendommen omfattes av Kommuneplan med bestemmelser for Ullensaker kommune – vedtatt 21.03.2021.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Grad av utnyttning som følge av tiltaket er beregnet til 29,96 %-BYA. Maksimal % - BYA for eiendommen er 30 % jf. § 4.3.2 i kommuneplanens arealdel.

Grunn- og miljøforhold

Grunnforhold

Eiendommen ligger i område under marin grense. Geoteknisk rapport med journaldato 10.02.2025 er lagt til grunn for tillatelsen.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er innlevert dokumentasjon for skred og flom 24.01.2025.

Tiltaket og den ubebygde del av tomta

Tiltaket gjelder nybygg tomannsbolig med saltak. Boligen oppføres over 2 etasjer og med kjeller. I tillegg oppføres boligen med uinnredet loft. Tiltaket er tilstrekkelig tilpasset eksisterende omgivelser og bygg /viderefører eksisterende byggestil i området, jf. PBL § 29-2. Det installeres pipe i bygget.

Biloppstillingsplass med tilstrekkelig snuareal skal etableres på egen eiendom.

Plassering

Tiltaket er plassert i samsvar med pbl § 29-4. Høydeplassering er godkjent til OK kjeller/gulv 1 etg på kote 173,4. Situasjonsskart og terrengsnitt vedlagt søknaden legges til grunn for tillatelsen.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Det er gitt positiv VA-uttalelse fra kommunens VA-myndighet, 11.11.2024, sak 24/8180.

Renovasjon

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter kommunens renovasjonsforskrift og gjeldende arealplanbestemmelser for eiendommen.

Det er tidligere satt krav om felles hentested av avfallsbeholdere for abonnentene tilhørende Peder Wætthens veg. Dette er mht krav om sikkerhet og at renovatør ikke skal rygge inn en vei som ikke er tilrettelagt med snumulighet for stor lastebil (renovasjonsbilen).

Alle abonnenter tilhørende Peder Wætthens veg skal trille frem sine avfallsbeholdere på angitt hentested, på de aktuelle hentesteder. Hentested er avklart tidligere langs Kverndalsvegen og innenfor hentekravet til kjøreveien, og skal gjelde for ovennevnte eiendom.

Velges oppføring av et felles avfallsskur for flere boenheter, skal dens plassering ivareta krav til frisiktlinjer, jf. felles kommunal veinorm.

Atkomst

Eiendommen er sikret lovlig atkomst gjennom avkjørsel til kommunal veg, Peder Wætthens veg.

Interne veier og parkering skal ikke etableres nærmere naboeiendom enn 1 meter. Overvannshåndtering skal foregå på egen eiendom. Avkjørsel skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke blir ledet inn på kommunal vei. Det skal legges stikkrenne på minimum 250 millimeter under adkomst for håndtering av overvann i grøft. Snøopplag skal være på egen eiendom og ikke skyves ut på kommunalt område.

Nabovarsel

Naboer/gjenboere er varslet. Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Ansvar, tiltaksklasser og uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan, datert 27.11.2024 – versjon <1 legges til grunn for tillatelsen.

Forutsetninger iht lovverket

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

Gebyr:

For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. pbl § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Bygg som tilkobles kommunalt VA-anlegg skal betale et tilknytningsgebyr og et årlig gebyr, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune. Gebyrene beregnes ut ifra byggets totale bruksareal (BRA). Dersom du har vannmåler beregnes årsgebyr etter faktisk bruk. BRA er målbart gulvareal innenfor byggets yttervegger, inkludert kjeller, loft og eventuelt integrert/tilknyttet garasje.

Tilknytningsgebyr faktureres når tillatelse til tilkobling etter plan- og bygningsloven er gitt. Dette skjer senest ved igangsettingstillatelse som omfatter tiltakets omsluttende vegger.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Akershus og Oslo i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Tanja Ivana Juricev Holten
rådgiver

Anne Charlotte Ruud
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Fakturagrunnlag - gnr 174 bnr 120 - Peder Wætthens veg 9 - Nybygg - Tomannsbolig

Mottakere

Inventio As	c/o Freddy Furenes Gangstøgarden 52	5360	KOLLTVEIT
Sarfraz Akbar	Teatergata 35b	2000	LILLESTRØM