



Dato: 02.11.2018

Spir Arkitekter As  
Postboks 18  
3119 TØNSBERG

Tiltakshaver:	Eirik Brekke	Øvre Smidsrødvei 18	3106	NØTTERØY	Gbnr:
Søker:	Spir Arkitekter	Pb.18	3101	TØNSBERG	7/8

<b>Utvalg</b>	<b>Saksnummer</b>
Hovedutvalg for kommunalteknikk	933/18

## Gbnr 7/8 - Øvre Smidsrødvei 18 - Rammetillatelse til riving av bygningsmasse og oppføring av fire eneboliger med tilhørende carporter

<b>Adresse</b> Øvre Smidsrødvei 18	<b>Gårdsnr</b> 7	<b>Bruksnr</b> 8	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Spir Arkitekter Pb.18 3101 TØNSBERG	<b>Tiltakshaver</b> Eirik Brekke Øvre Smidsrødvei 18 3106 NØTTERØY			
<b>Tiltakets/ byggets art</b> Riving av bygningsmasse og oppføring av fire eneboliger med tilhørende carporter.			<b>Tiltakets størrelse</b> Se saken	
<b>Tillatelsen omfatter</b> I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse. Godkjenningen refererer seg til dokumentasjonen listet nedenfor.  Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylte:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tiltak det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 3.1.</li><li>2. Tinglyst avtale for å legge, ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom annen eiers grunn må være innsendt.</li><li>3. Tinglyst avtale for rettigheter til tilknytning til felles privat ledningsanlegg og avtale om drift og vedlikehold av fellesanlegget må være innsendt.</li><li>4. Sanitærøknad må være innsendt.</li><li>5. Før det gis igangsettingstillatelse må det være innsendt plasseringsoppgave/stikningsplan (kart med koordinatliste (sosi-fil) i Euref89) over tiltakets plassering – herunder høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje). Beregnede avstander til grenser og bebyggelse må fremgå av utplott eller annen illustrasjon.</li><li>6. Det må fremlegges skriftlig nabosamtykke for plassering av tiltak nær/i nabogrense (mur/masseoppfylling/skjæring).</li></ol>				

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Tillatelsen innebærer ingen dispensasjon fra loven eller bestemmelser gitt i medhold av loven.

Det foreligger protester/bemerkninger til søknaden.

Tiltaket tillates for øvrig ikke igangsatt før fullstendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt, undergitt nødvendig kontroll og godkjent av kommuneutviklingssjefen. Søknaden må inneholde fullstendig gjennomgang av ovenstående rammevilkår med dokumentasjon av hvordan de er innfridd.

Kommuneutviklingssjefen behandler denne sak på vegne av rådmannen etter myndighet tildelt av kommunestyret.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er byggearbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommuneutviklingssjefen før de kan gjennomføres.

Avgjørelsen kan bli omgjort som følge av klage eller annen overprøving. Bygningsmyndigheten er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Tiltak som iverksettes før klagefristen er ute eller evt. klage eller overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Tillatelsen er gitt iht. plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

#### **Ansvar og kontroll:**

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i denne sak:

<b>Foretak</b>	<b>S*</b>	<b>Funksjon/Fagområde</b>	<b>TK**</b>
Spir Arkitekter A/S Org. nr. 982 182 174	X	SØK	1
	X	PRO – Arkitektur	1
Gullik Gulliksen A/S Org. nr. 943 985 146	X	PRO – Utearealer og landskapsutforming	2
GrunnTeknikk A/S Org. nr. 996 777 251	X	Geoteknikk	1

\* S = ansvarsområdet dekket av sentral godkjenning

\*\*TK = tiltaksklasse

#### Generelt

Avvik skal registreres i gjennomføringsplanen, dokumenteres og rettes. Dersom avviket er vesentlig, eller dersom det ikke rettes tilfredsstillende, skal forholdet rapporteres til kommunen.

Ansvarlig søker er ansvarlig for at innsendt gjennomføringsplan inneholder oversikt over

ansvarsområder inndelt i godkjenningsområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.

#### Søknaden:

Det er den 27.04.2018 innkommet søknad om rammetillatelse iht. plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd, bokstav a) og e), jfr. § 20-3, om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av fire nye eneboliger og tilhørende carporter på eiendommen gbnr. 7/8 – Øvre Smidsrødvei 18.

Klager på reguleringsplan 2016005 ble avgjort av Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder den 01.10.2018. Klagen ble ikke tatt til følge.

Eiendommen er i dag bebygd med enebolig, uthus og garasje. Hele bygningsmassen skal rives.

Eiendommen gbnr. 7/8 er godkjent delt i sak D-833/18.

Bruksarealene og utnyttelsesgraden på de respektive boliger, carporter og parseller fordeler seg slik:

	<u>Underetg.</u>	<u>Hovedetg.</u>	<u>Loftetg.</u>	<u>Tot. hus</u>	<u>Carport</u>	<u>Totalt</u>	<u>%-BYA</u>
Hus 1	71,4 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>	35,2 m <sup>2</sup>	191,6 m <sup>2</sup>	29,7 m <sup>2</sup>	221,3 m <sup>2</sup>	26,5%
Hus 2	71,4 m <sup>2</sup>	84,6 m <sup>2</sup>	31,2 m <sup>2</sup>	187,2 m <sup>2</sup>	29,7 m <sup>2</sup>	216,9 m <sup>2</sup>	24,5%
Hus 3	73,5 m <sup>2</sup>	84,6 m <sup>2</sup>	31,2 m <sup>2</sup>	189,3 m <sup>2</sup>	29,7 m <sup>2</sup>	219,0 m <sup>2</sup>	25,4%
Hus 4	73,5 m <sup>2</sup>	84,6 m <sup>2</sup>	31,2 m <sup>2</sup>	189,3 m <sup>2</sup>	29,7 m <sup>2</sup>	219,0 m <sup>2</sup>	25,4%

Det vises til bl.a. situasjonsplan for identifisering av husnr..

Det har innkommet nabomerknader fra 2 naboer.

#### Dokumentasjon:

Følgende dokumentasjon ligger til grunn for denne tillatelse:

<u>Dato</u>	<u>Tittel/beskrivelse</u>	<u>ID</u>
20.12.2017	Detaljregulering for Øvre Smidsrødvei 18	2016005
15.03.2018	Referat fra forhåndskonferanse	18/3947
25.09.2018	Tillatelse etter plan- og bygningsloven for deling av grunneiendom	D-833/18
27.04.2018	Søknad om rammetillatelse til riving av bygningsmasse og oppføring av fire eneboliger med tilhørende carporter, innkludert opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A A1
26.04.2018	Følgebrev til søknad	Q1
	<u>Nabovarsling</u>	
05.04.2018	Følgebrev til nabovarsel	Q2
06.04.2018	Opplysninger gitt i nabovarsel	C1
06.04.2018	Kvitteringer for utført nabovarsling	C2
19.04.2018	Nabomerknad fra Tron og Lisbeth Reinhardtzen	C3
19.04.2018	Nabomerknad fra Håvard Bredal-Kristiansen	C4
20.04.2018	Søkers kommentarer til merknadene	C5
	<u>Diverse</u>	
23.04.2018	Geoteknisk vurdering	F1
09.05.2018	Bankgaranti for innfrielse av opparbeidelseskrav, jfr. plan- og	

bygningslovens §§ 18-1, 18-2 og reguleringsbestemmelsenes § 3

Tegninger, kart, illustrasjoner

02.02.2018	Situasjonsplan	A10-01
02.02.2018	Situasjonsplan eksisterende eiendom	A10-03
02.02.2018	Situasjonsplan nye eiendomsgrenser ved fradeling	A10-04
02.02.2018	Riveplan	A10-05
06.04.2018	Planer hus 1	A-13
06.04.2018	Planer hus 2	A-13
06.04.2018	Planer hus 3 og 4	A-13
06.04.2018	Utnyttelse B1 - hus 1	A-14
06.04.2018	Utnyttelse B2 - hus 2	A-14
06.04.2018	Utnyttelse B3 og B4 - hus 3 og 4	A-14
02.02.2018	Snitt A1 og A2	A-20
02.02.2018	Snitt B1 og B2	A-21
29.05.2018	Fasader	A-025
02.02.2018	Perspektiver	A-028
13.04.2018	Utomhusplan inkl. beskrivelse	L_201
02.02.2018	Illustrasjon/perspektiv	A-0212
	Fotomontasje/illustrasjon fjernvirkning	F2
	Temakart støy	F3

**Plangrunnlag:**

Tiltaket omfattes av detaljregulering nr. 2016005 for Øvre Smidsrødvei 18 – vedtatt 20.12.2017.

**Plassering:**

Det fremgår av bl.a. snitt-tegninger at det vil bli forstøtningsmurer/masseoppfylling/skjæring nær/i nabogrense. Det er ikke fremlagt nabosamtykker iht. plan- og bygningslovens § 29-1, tredje ledd, bokstav a)

Plasseringen er prosjektert (beregnet) og påvist med grunnlag i kvalitetssikrede koordinater. Kotehøyder godkjennes som vist på snittegninger.

Før det gis igangsettingstillatelse må det være innsendt plasseringsoppgave/stikningsplan (kart med koordinatliste (sosi-fil) i Euref89) over tiltakets plassering – herunder høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje). Beregnede avstander til grenser og bebyggelse må fremgå av utplott eller annen illustrasjon.

Nye og eks. terrenglinjer fremgår av tegningene og er juridisk bindende for vedtaket.

Plasseringen skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Toleransegrense: 0.1 m i vertikalplanet, 0.1 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f. eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

**Krav om utforming:**

Boligene er gitt et moderne formspråk. Utforming og materialbruk er iht. planbeskrivelse og detaljregulering, og har vært oppe til grundig vurdering tidligere i planprosessen. Kommuneutviklingssjefen viser til disse vurderingene.

Krav til tilgjengelighet er iht. søknaden ivaretatt.

### **Miljø- og grunnforhold:**

Det vises til naturmangfoldloven (nml) §7 der det fremgår at prinsippene i samme lov §§8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Nml §8 sier at beslutningstaker skal bygge på vitenskaplig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Dette gjelder i utgangspunktet kunnskap som allerede er tilgjengelig.

Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, prioriterte arter eller rødlistearter i det aktuelle området jf naturbase og artsdatabankens artkart. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i §8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til nml §§9-12.

Tiltaket berører ikke registrerte natur- eller kulturverdier.

Tiltaket skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>. For bygning beregnet for varig opphold skal det etableres radonsperre mot grunnen og det skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.

Aktsomhetsgrad for radon er moderat til lav.

Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred eller andre natur og miljøforhold jfr. plan- og bygningsloven §28-1. Det foreligger også geoteknisk vurdering datert 23.04.2018. Rapporten anbefaler at detaljerte løsninger for masseutskifting og fundamentering av den enkelte bolig avklares ved prøvegraving før byggestart.

### **Vei, vann og avløp:**

Det foreligger kommunalteknisk plan for Øvre Smidsrødvei 18 datert 16.05.2017.

Iht. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 så skal felles veg og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved godkjent brukstillatelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Videre skal tiltak det er stilt rekkefølgekrav om være rammegodkjent før det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

Det foreligger bankgaranti datert 09.05.2018 for adkomstvei, lekeplass og fordrøyningsmagasin.

Det foreligger ikke sanitærøknad(er) eller forhåndsvurdering av VA-løsning.

Avkjørsel må opparbeides i henhold til kommunens veileder for avkjørslar.

### **Støy**

Det bekreftes i søknaden at krav til støyskjerming er ivaretatt, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 4.2.

**Graving:**

Gravemeldingstjenesten (Geomatikk telefon 09146) må kontaktes for å avklare om det er strøm-, telefon-, fiber- eller andre kabler og ledninger som kan komme i konflikt med tiltaket.

Gravetillatelse må være gitt av grunneier.

**Protester/bemerkninger:**

Håvard Bredal-Kristiansen, Øvre Smidsrødvei 16, har sendt inn merknad datert 19.04.2018.

Nabo gjentar i hovedsak klagepunktene nevnt i høringsuttalelsen til planen. Utover disse kommenterer nabo:

- Viser til at minimumsavstanden til nabogrense i reguleringsplane er satt til 4,75 meter. Avstanden fra «hus 02» til nabogrense er 4,7 meter, og ber derfor om at tegningene korrigeres.
- Det er overraskende at laveste punkt for inntrukket 3. etasje er ikke lagt mot naboene i nord og sør, men derimot inn mot midten av planområdet.
- Ønsker å motta perspektivtegning nord-sør.
- Ønsker at saken undergis politisk behandling.

Tron og Lisbeth Reinhardtsen, Smidsrødveien 78, har sendt inn merknad datert 19.04.2018. Naboene mener:

- Arkitekturen bryter med omkringliggende boliger.
- Høyden på hus 4 på 9 meter tillegg til at tomten rager 3-4 meter høyere enn vår tomt, vil medføre at nabo helt mister ettermiddags- og kveldssol, samt medføre et svært sjenerende innsyn til uteplass spesielt når det i tillegg er planlagt takterrasser rett overfor nabo.
- Er bekymret for overvann.

**Søkers kommentarer til protestene/bemerkningene:**

Søker har uttalt seg til merknadene den 20.04.2018. Av de merknadene som gjelder byggesaken kommenterer søker merknadene slik:

- Området har i dag en variert bygningstypologi med varierende stilarter. Det er derfor vanskelig å finne en stilart å kopiere. Man har derfor valgt å legge til rette for kompakte og energieffektive boliger som viderefører norsk trehustradisjon i en tidsriktig innpakning.
- «Hus 04» forholder seg til maksimal møne- og gesimshøyde gitt i reguleringsbestemmelsene.
- Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende terreng, samtidig som husene er tilpasset ny adkomstvei
- Terrasser er lagt mot vest og vil ikke berøre naboer i øst.
- Boligene skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Målsetting av «hus 02» på 4,7 meter er korrigert til 4,75 (avrundingsfeil pga. ett desimal).
- Husene forholder seg til høyder gitt i reguleringsbestemmelser. Takvinkel og fallretning er bestemt ut fra en arkitektonisk vurdering. Dette påvirker heller ikke opplevd høyde i vesentlig grad.
- Ny bebyggelse mot sør vil i liten grad påvirke solforhold i sommerhalvåret og eksisterende vegetasjon bestående av høye løvtrær blir fjernet og være til fordel for nabo.
- Bebyggelsesmønster og tomteutnyttelse har blitt grundig vurdert under reguleringsprosessen og det omsøkte tiltaket er i tråd med planens innhold.
- Overvann håndteres i tråd med kommunale krav.

**Kommuneutviklingssjefens kommentarer til nabomerknadene:**

Flere av nabomerknadene er en gjentakelse av høringsuttalelsene i reguleringsprosessen og klagebehandling av planen, og tas ikke opp til ny vurdering her. Det vises til de respektive behandlingene, og spesielt til fylkesmannens klageavgjørelse av 01.10.2018.

Kommuneutviklingssjefen både forventer og legger til grunn at naboer har fått tilsendt – eller gitt tilgang til - nødvendig dokumentasjon i byggesaken slik at de kan ivareta sine interesser, jfr. plan- og bygningslovens § 21-3 og SAK10 § 5-2. Korrekt nabovarsling er søkers ansvar.

Tiltaket synes å være prosjektert iht. vedtatt reguleringsplan, og er derfor ikke i strid med denne. Tiltaket er heller ikke betinget av dispensasjon. Kommuneutviklingssjefen viser til kommunens delegasjonsreglement hvor det delegeres til rådmannen å fatte vedtak i saker uten prinsipiell betydning, og hvor tiltaket ellers er avklart i reguleringsplan.

Det følger av plan- og bygningslovens § 21-4, første ledd at kommunen plikter å gi tillatelse til et tiltak såfremt tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Så fremt tiltaket er iht. vedtatt plan, kan ikke bygningsmyndigheten avslå et tiltak ut fra dette alene.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Vestfold. Eventuell klage over vedtaket må framsettes skriftlig for kommunen innen 3 uker etter mottakelsesdato.

Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet, jfr. forvaltningslovens § 27b.

**Gebyr:**

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2018:

<u>Pkt.</u>	<u>Beskrivelse</u>	<u>Sats</u>	<u>Ant.</u>	<u>Totalt</u>
§ 3-2	Grunngebyr	Kr 3.800,-	1	Kr 3.800,-
§ 3-3	Registreringsgebyr	Kr 760,-	4	3.040,-
§ 3-8	Tilbakebetaling av gebyr for forhåndskonferanse	-kr 1.520,-	1	-kr 1.520,-
§ 3-11 a)	Boenhet nr. 1	Kr 18.240,-	1	Kr 18.240,-
§ 3-11 a)	Boenhet nr. 2-4	Kr 9.120,-	3	Kr 27.360,-
§ 3-11 e)	Riving av bygg	Kr 1.520,-	1	Kr 1.520,-
	<u>Totalt</u>			<u>Kr 49.400,-</u>

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr 49.400,- vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Engangsgebyr for tilknytning skal være innbetalt før tiltaket igangsettes. Faktura blir sendt fra kommunen til tiltakshaver når igangsettingstillatelse foreligger.

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik  
overingeniør

**Vedlegg:**

Klageopplysningsskjema

**Kopi til:**

Eirik Brekke	Øvre Smidsrødvei 18	3106	NØTTERØY
Håvard Bredal-Kristiansen	Øvre Smidsrødvei 16	3120	NØTTERØY
Tron Einar Reinhardtsen	Smidsrødveien 78	3120	NØTTERØY