



Dato: 06.11.2018

Byggefirmaet Svinndal AS
Smidsrødveien 109
3106 NØTTERØY

Tiltakshaver:	Hanne Cecilie Røed	Kristian Kølles vei 5	1335	SNARØYA	Gbnr:
Søker:	Byggefirmaet Svinndal AS	Smidsrødveien 109	3106	NØTTERØY	226/93

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	1076/18

Gbnr 226/93 - Neholmveien 62 - Ettrinstillatelse for riving og gjenoppføring av fritidsbolig

Adresse Neholmveien 62	Gårdsnr 226	Bruksnr 93	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Byggefirmaet Svinndal AS Smidsrødveien 109 3106 NØTTERØY	Tiltakshaver Hanne Cecilie Røed Kristian Kølles vei 5 1335 SNARØYA			
Tiltakets/ byggets art Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig.			Tiltakets størrelse BRA: 156,9 m ² BYA: 89,9 m ²	
Tillatelsen omfatter I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknad om ettrinnstillatelse. Godkjenningen refererer seg til tegninger og situasjonsplan mottatt 06.07.2018. 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.				

Det vises til søknad om ettrinnstillatelse for riving og gjenoppføring av fritidsbolig datert 01.02.2018, og utfyllende dokumentasjon mottatt 03.07.2018 og 10.09.2018. Behandlingsklar søknad forelå 10.09.2018.

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

Vedtaket kan iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller evt. klage eller overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket 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.

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:

Foretak	S*	Funksjon/Fagområde	TK**
Byggefirmaet Svinndal AS Org nr: 917394636	S	SØK	1
		PRO: Grunnmur, støpearbeider, pipe	1
		PRO: Arkitektur/Utomhusplan	1
		UTF: Grunnmur, støpearbeider, pipe	1
		UTF: Tømrerarbeider og Bygningsinntallasjoner	1
		UTF: Arkitektur/Utomhusplan	1
Bits Arkitekt og Ingeniør AS Org nr: 913079205	S	PRO: Arkitektur	1
Ingeniørservice AS Org nr: 879982502	S	PRO: Koordinatfesting av tiltaket	2
		UTF: Utstikking av tiltaket	2
		UTF: Innmåling av tiltaket	2
Nøtterøy Anleggsgartnerservice AS Org nr: 996650928	S	PRO: Grave- og sprengingsarbeider	1
		PRO: Massetransport og planering	1
		UTF: Grave- og sprengingsarbeider	1
		UTF: Massetransport og planering	1
		UTF: Rivningsarbeider	1
Nøtterøy Rørservice AS Org nr: 982973112	S	PRO: Rør- og sanitæranlegg	1
		UTF: Rør- og sanitæranlegg	1

* S = ansvarsområdet dekket av sentral godkjenning

**TK = tiltaksklasse

Generelt

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert.

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 godkjenningssområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.

Søknaden:

Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig på 88,7 m2 BYA og oppføre en ny fritidsbolig på 89,9 m2 BYA. Fritidsboligen er prosjektert i en etasje med loft. Den omsøkte fritidsboligen vil på grunn av

takopplett mot nord-vest få en gesimshøyde på 5,5 meter og mønehøyde vil bli 5,5 meter. Det er prosjektert en kjeller med teknisk rom og rom for lagring. Terrenget vil heves med ca. 1 meter mot sør-øst og nord-vest.

Vurdering av reguleringsplanbestemmelser:

Av reguleringsplanens § 2.2.c fremgår det at bruksarealet (BRA) ikke skal overstige 100kvm. Reguleringsplanen er vedtatt 27.02.1991. Det er målreglene som gjaldt på vedtakstidspunktet for planen som skal legges til grunn for bestemmelsene. Etter daværende måleregler skal det ikke medregnes bruksareal for kjeller der himling ligger lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå. Det er oppgitt i søknaden at loftet ikke gir måleverdig bruksareal. Således er bruksarealet for fritidsboligen 79,4 etter målreglene som gjaldt på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen. Tiltaket er således innenfor reguleringsplanens bestemmelser og betinger ingen dispensasjoner.

Plangrunnlag:

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Rød-Brøtsø, vedtatt 27.2.1991. Eiendommen omfattes også av kommunedelplankart for Tjøme. I kommunedelplankartet er eiendommen avsatt til formålet fritidsbebyggelse – nåværende. Bebyggelsen ligger i 100 – metersbeltet, men bak byggegrense avsatt i kommunedelplankartet.

Plassering:

Minste avstand til nabogrense blir 5,5 meter.

Plasseringen er prosjektert (beregnet) og påvist med grunnlag i kvalitetssikrede koordinater. Høydeplasseringen godkjennes til kote C+ 3,67 meter for o.k. gulv 1. etasje.

Før arbeidene starter 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. Dersom koteangivelse medfører vesentlige kostnader kan andre lokale, faste referanser benyttes.

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:

Tiltaket er tilpasset omgivelser, natur og funksjon iht. plan- og bygningslovens § 29-1 og § 29-2.

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 artskart. 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/m³. 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/m³, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.

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.

Vei, vann og avløp:

Vann, avløp og adkomst er sikret i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, tegninger av utført tiltak:

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før ansvarlig søker har sendt inn dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1, og kommunen deretter har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ajourført gjennomføringsplan skal vedlegges søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

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

For øvrig må flg. vilkår være innfridd før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis:

- Endelig oppgave over tiltakets plassering må være innsendt. Plasseringsdataene skal innsendes på SOSI-filformat, og vedlegges utplott som viser tiltaket i forhold til eiendomsgrenser. Avstand til grensene skal påføres plottet. Plasseringsdataene skal også inkludere høydeplassering (kote o.k. ferdig gulv 1. etasje).
- Ferdigmelding for VA inneholdende målsatt tegning over påkoplingspunkter, kummer, stoppekraner og ledninger må sendes inn til drifts- og anleggsseksjonen.

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			3 800
§ 3-3	Registreringsgebyr			760
§ 3-11 a	Fritidsbolig			18 240
§ 3-11 e	Riving av bygg			1 520
	<u>Totalt</u>			<u>24 320</u>

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr 24 320,- vil bli sendt tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Med hilsen

Ingrid Ertresvåg
Saksbehandler

Vedlegg

Klageopplysnings skjema

Kopi til:

Hanne Cecilie Røed

Kristian Kølles vei 5

1335

SNARØYA