



Byggmester Trulsen AS

Øya 5  
3262 LARVIK

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
050/20	Planutvalget

## Vedtak - Oppføring av to kjedehus og én tomannsbolig med tilhørende underjordisk garasjeanlegg - 5001/1014

I medhold av delegert fullmakt fra kommunestyret i nye Larvik kommune 26. oktober 2017, sak 019/17 fattes følgende vedtak:

### Godkjenning av søknad om rammetillatelse

Saken gjelder søknad datert 06.11.2016, etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-3 / § 20-4, om rammetillatelse til oppføring av to kjedehus og en tomannsbolig med tilhørende garasjeanlegg på eiendommen gbnr. 5001/1014.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd jf. § 21-4 tredje ledd godkjennes søknaden om rammetillatelse, på følgende vilkår:

1. Material- og fargevalg må tilpasses både bygde og naturgitte omgivelser. Sterkt lysreflekterende farger og materialvalg må unngås.
2. Det må inngås avtale med kommunalteknikk om nødvendige tiltak der eksisterende vannledning ligger nærmere planlagt bygg enn 4,0m.
3. Senest ved søknad om ferdigattest skal skjema "Ferdigmelding av sanitæranlegg", med påtegnet situasjonsplan som viser utvendig løsning for VVS-arbeidene, vedlegges. Tilknyningsavgifter må være betalt

### Godkjenning av plassering

Tiltaket godkjennes plassert som vist i situasjonsplan datert 25.08.2019. Toleransegrense settes til 0,2 meter for plassering og høydeplassering av bygninger. Ingen bygningskonstruksjoner må krage ut over nabogrensen.

### Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser, for fagområder som er nødvendig for rammesøknad, oppført i gjennomføringsplanen datert 06.11.2019 godkjennes.

Tiltakshaver: Båtveien AS

### **Gravearbeider på privat grunn**

Ta alltid kontakt med Geomatikk for kabelpåvisning før graving starter. Send henvendelse til [gravemelding.tonsberg@geomatikk.no](mailto:gravemelding.tonsberg@geomatikk.no) eller benytt kundeportalen [www.gravemelding.no](http://www.gravemelding.no). Hvis tiltaket er mindre enn 3 meter fra kommunal veigrunn må det i tillegg foreligge en godkjent arbeidsvarslingsplan.

Du finner mer informasjon om graving i Larvik kommune på kommunens nettsider. Ta kontakt med kommunalteknikk dersom du har spørsmål.

### **Gravearbeider på kommunal grunn/veigrunn**

Gravearbeider på kommunal grunn eller kommunal veigrunn må ikke igangsettes før tillatelse er innhentet. Send søknad med kart som viser gravetrasé til [gravemelding.tonsberg@geomatikk.no](mailto:gravemelding.tonsberg@geomatikk.no) eller benytt kundeportalen på [www.gravemelding.no](http://www.gravemelding.no). Ved arbeider på kommunal veigrunn må det også foreligge en godkjent arbeidsvarslingsplan.

Du finner mer informasjon om graving i Larvik kommune på kommunens nettsider. Ta kontakt med kommunalteknikk dersom du har spørsmål.

### **Igangsetting av tiltak**

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger vedtak om igangsettingstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-2, femte ledd.

### **Bortfall av tillatelse**

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

### **Faktiske opplysninger**

Eiendommen er omfattet av bebyggelsesplan for Kanalen, del av reguleringsplan for Risøya. Bebyggelsesplanen er endret, mindre endring godkjent 14.05.2019. Formålet med endring av planen var å tilrettelegge for bygging av 2 kjedehus og en tomannsbolig på eiendommen gbnr 5001/1014. Bebyggelsen får til sammen 10 boenheter og parkering under terreng. Endrede bestemmelser innebar at eiendommen kan bebygges med inntil BYA 95%, maks mønehøyde kote + 11,4 og maks gesimshøyde kote + 8,7. Parkeringskjeller forutsetter at strømforsyning sikres slik at flomvann kan fjernes.

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 2 kjedehus med 8 boenheter, en tomannsbolig og parkeringskjeller. Bebyggelsen oppføres i to etasjer over kjeller. Leilighetene får bruksareal BRA fra 80m<sup>2</sup> til 117 m<sup>2</sup>. Leiligheter i andre etasje får loftsrom med målbart bruksareal BRA 17 m<sup>2</sup>. Parkeringskjeller får BRA 1025m<sup>2</sup>. Mønehøyde for planlagt bebyggelse en oppgitt til kote + 11,4 og gesimshøyde kote +8,7. Grad av utnyttning for bebyggelse over terreng er oppgitt til BYA 84,1%.

Det er utarbeidet en egen tiltaksplan for gravearbeid i forurensete masser. Planen vil bli behandlet som egen sak etter forurensningslovens bestemmelser.

### **Merknader fra naboer**

Det er innkommet merknader til tiltaket fra naboer, eiere av seksjon 2 og 4 i Kronprinsens gate 44 og 40, gbnr 5001/413.

Nabo i Kronprinsens gate 44 skriver i sin merknad bl. a. at planlagt utbygging fremstår som kompakt, masiv og danner en «vegg» mot byggeområdet og sjektehavna. Antall boenheter vil medføre økt trafikk i et allerede sterkt belastet område. Bokkvaliteten til leiligheten i Havnegården sameie (Kronprinsens gate) og andre boliger i nærheten vil bli betydelig forringet. Nabo skriver videre at hun var forhindret fra å komme med merknader til reguleringsendringen i 2018. Nabo anmoder om at kommunestyret behandler saken på nytt og at tomteutnyttelse i henhold til reguleringsplan av 1999 og 2002 opprettholdes.

Advokat Peter Nørgaard har, på vegne av nabo i Kronprinsens gate 40, i e-post datert 22.10.2019, kommet med merknader til tiltaket. Nørgård skriver bl. a. at prosjektet ser ut til å ha gode bygningsmessige kvaliteter og det er i utgangspunktet ikke noe å bemerke til bygningens arkitektoniske uttrykk. Prosjektets visuelle kvaliteter vil imidlertid virke mindre ødeleggende for siktforholdene for naboeiendommene om bygningene samles i en sammenhengende rekke f.eks. ved at den ene tomannsboligen mot vest flyttes mot øst og i stedet blir en forlengelse av rekken med 4 tilsvarende etomannsboliger. Det er opplyst at gesimshøyden er forhøyet med en ½ meter i forhold til opprinnelig plan. Hvis dette betyr at gesimshøyden overskrider det som er tillatte etter Pbl. § 29 – 4, protesteres mot tiltaket på dette punkt.

#### Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknadene.

Til merknad fra nabo i Kronprinsens gate 44 ( gbnr. 5001/ 413 snr. 2):

Vi har fulgt reguleringsplanen og søker ikke om noen dispensasjoner. Vi mener at dette prosjektet er med på å forskjønne området med gode visuelle kvaliteter med god arkitektur og byggeskikk. I utbyggingsavtalen ligger det også føringer om at vi skal opparbeide ett grønt belte mellom våre boliger og båttopplassplassen/havna. Det grønne beltet vil åpne området og gjøre brygga mer tilgjengelig for almenheten. De visuelle kvaliteter vil berike området som rekreasjonsområde. Det er prosjektert et romslig p-kjeller som vil bidra til å fjerne overflateparkering, utkjørsel fra p-kjeller vil gå via Båtveien.

Til merknad fra nabo i Kronprinsens gate 40 (gbnr. 5001/413 snr. 4) skriver ansvarlig søker bl.a.: Når det gjelder plassering av bygg har vi fulgt reguleringsplanen. Vi har ikke vurdert å flytte tomannsboligen da dette vil kreve flere dispensasjoner. Gesimshøyden ble endret i reguleringsplanen som er vedtatt . Vi forholder oss til denne og søker derfor ikke dispensasjon.

## **Vurderinger**

### Tiltaket

Planlagt bebyggelse, som det nå søkes om rammetillatelse for, var bakgrunn for reguleringsendringen som ble vedtatt den 14.05.2019. Saksframlegget for reguleringsendringen var i tillegg til plankart og bestemmelser illustrert med terrengsnitt som viste høydeplassering av planlagt bebyggelse. I planbeskrivelsen var det vist fasadeperspektiv sett fra sjektekanalen. Omsøkt bebyggelse anses i samsvar med vedtatt plan og bestemmelser endret 14.05.2019.

Eksisterende vannledning syd for ny omsøkt bebyggelse antas å ligge nærmere enn 4,0 m fra kjellervegg nytt bygg. Det må avklares med kommunalteknikk om ledningen eventuelt må flyttes eller annet tiltak må iverksettes.

Parkeringskjeller medfører graving nær og i nabogrense. Det forutsettes at arbeider nær og i nabogrense må skjer i samråd med berørte grunneiere.

#### Merknader fra naboer

Vedr. merknad fra nabo i Kronprinsens gate 40: Planlagt bebyggelse har gesimshøyde kote + 8,7 i henhold til godkjent regulerendring.

Vedr. merknad fra nabo i Kronprinsens gate 44: Merknadene går i hovedsak på at planlagt bebyggelse blir for høyt og at utnyttelsen av eiendommen blir for stor. Dette er forhold som er dokumentert i saken om reguleringendring og vurdert i behandlingen av denne. Forhold som er avgjort i bindende reguleringvedtak skal ikke vurderes på nytt i byggesaken, ff. Pbl § 1-9.

#### **Klage**

Dette vedtaket kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen  
Virksomhetsleder byggesak

Ole Andreas Lund  
Byggesaksbehandler, ingeniør

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

#### **Kopi til:**

Advokatfirmaet Sulland AS	C. J. Hambros plass 5	0164	OSLO
Båtveien AS	c/o Byggmester Trulsen Øya 5	3262	LARVIK
Ernst Arvid Ljøstad	Kronprinsens Gate 40	3290	STAVERN
Eva Ragnhild Ruud Halvorsen	Kronprinsens Gate 44	3290	STAVERN