

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Trond Horn Fonn
Telefon: 98 23 18 40

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
16/67631

Arkiv:
GBR - 1002/61

Vår dato:
21.07.2016



Larvik
kommune



PV Arkitekter AS v/ Tonje L. Tennebø
Postboks 10
3285 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite
919/16	Planutvalget delegerte saker

Møtedato: 21.07.2016

Vedtak - rammetillatelse for oppføring av 2 x 4 kjedede eneboliger med garasjer og bolig med 3 boenheter og garsjer på eiendommen gbnr. 1002/61 - Tolstrupveien Dispensasjon fra reguleringsplan for Gartnerløkka.

I medhold av delegert fullmakt fra kommunestyret 23. mai 2007, sak 89/07 fattes følgende vedtak:

Godkjenning av søknad om rammetillatelse

Saken gjelder søknad datert 18.08.15 med endringer senest den 01.07.16, etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-3, om rammetillatelse til oppføring av 2 x 4 eneboliger med garasjer og bolig med 3 boenheter på eiendommen gbnr. 1002/61.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for Gartnerløkka.

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

1. I henhold til reguleringsplanens § 2.1 bokstav a) skal videre planlegging skje i nært samarbeid med geoteknisk sakkyndig.
2. Det skal være tredjemannskontroll av geotekniske forhold.
3. Det skal fremlegges dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk undersøkelse jf. reguleringsplanens § 2.1 bokstav b) jf. § 2.2 bokstav f).
4. Det tillates ikke terrenginngrep utover det som er vist på søknaden/tverrprofil.
5. Tak må sikres slik at snø ikke raser inn på naboeiendom. Takvann må ikke ledes inn på naboeiendom.
6. De deler av tiltaket som kommer nærmere nabogrensen enn 1,0 meter, må utføres som branncellebegrensende bygningsdel.
7. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
8. Søknad om sanitæranlegg skal innsendes og godkjennes før de utvendige VVS arbeidene starter. Senest ved søknad om ferdigattest skal skjema "Ferdigmelding av sanitæranlegg", med påtegnet situasjonsplan som viser utvendig løsning for VVS-arbeidene, vedlegges. Tilknytningsavgifter må være betalt

Godkjenning av plassering

Tiltaket godkjennes plassert som vist i situasjonsplan datert 01.07.16. Toleransegrense settes til 0,1 meter for plassering og høydeplassering av bygninger. Ingen bygningskonstruksjoner må krage ut over nabogrensen.

Tiltakshaver: FG Bolig AS v/Finn Erik Røed

Gravearbeider på privat grunn

Ta alltid kontakt med Geomatikk for kabelpåvisning før graving starter. Send henvendelse til gravemelding.tonsberg@geomatikk.no eller benytt kundeportalen 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 eller benytt kundeportalen på 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. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon.

Faktiske opplysninger

Det er søkt om tillatelse til oppføring av 2 x 4 eneboliger i kjede i tillegg til en bygning med 3 boenheter. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen for et takutstikk over inngangspartiet. Dette går ut over byggegrense mot vei.

De kjedede eneboligene for et areal på 148,5 kvm BYA hvorav 17,5 er åpent overbygget areal og et areal på 180,3 kvm BRA.

Tremannsboligen får et areal 277,1 kvm BYA hvorav 45,3 kvm er åpent areal .

Leilighet 1 får et areal på 92 kvm BRA.

Leilighet 2 får et areal på 92 kvm BRA.

Leilighet 3 får et areal på 102 kvm BRA.

PV Arkitekter AS har erklært ansvar i prosjektet.

Vurderinger

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende overskridelse av byggegrense mot vei. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for et utstikkende tak over inngangsparti, skjermtak. Regulert byggegrense mot vei vil bli overskredet med 1,2 meter.

Søknaden har blitt diskutert med KMT og planavdeling. Disse hadde ingen merknader til dispensasjonen.

Pbl. § 19-2 gir hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon når følgende vilkår i andre ledd første og andre punktum er oppfylt:

”Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.”

En oppføring av et skjermtak ut fra hus fasaden vil etter Larvik kommunes vurdering ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak byggegrensen.

Skjermtaket skaper dybde og «relieff» i fasaden og medfører en estetisk heving av fasadeuttrykket. Skjermtaket vil videre medføre en funksjonell og praktisk løsning ved å beskytte ytterdør og inngangsparti. Det er etter vår vurdering ingen ulemper ved tiltaket.

Fordelene ved tiltaket anses etter dette å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknaden blir etter dette å godkjenne.

Klage

Dette vedtak 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

Trond Horn Fonn
byggesaksbehandler

Kopi til:

Baard Hoffgaard	Rekkeviksløkka 32	3260	LARVIK
Bjørgulv Grimstvedt	Rekkeviksløkka 34	3260	LARVIK
Gro Beate Skalleberg	Rekkeviksløkka 38	3260	LARVIK
Rolf Herum	Drengsroa 17	3260	LARVIK