



Sandefjord Kommune Næring Og Eiendomsforvaltning
Postboks 2025
3202 SANDEFJORD

13.06.2019

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.
Thore Helge Larsen

Vår ref
19/10792- 5

Saksbehandler
Kristian Tanum
33 41 63 79,
kristian.tanum@sandefjord.kommune.no

Gbnr 172/218 - Landstads gate 5 - Bruksendring - Rammetillatelse

Eiendom: 172/218 Landstads gate 5
Tiltakets art: Bruksendring
Tiltakshaver: Sandefjord Kommune Næring Og Eiendomsforvaltning
Ansvarlig søker: Sandefjord Kommune Næring Og Eiendomsforvaltning

Denne saken er behandlet i DS-nr. , etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 13.12.2016. Administrasjonen fatter følgende

vedtak om rammetillatelse:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-2 4. ledd gis fritak fra byggteknisk forskrift (TEK) §§ 12-4 2. ledd bokstav c, 12-7 2. ledd bokstav a, 12-9 1. ledd bokstav a, 12-10 2. ledd og 14-5. Begrunnelsen fremgår av administrasjonens vurderinger.

Med hjemmel i pbl. § 21-4, gis rammetillatelse for det fremlagte prosjektet under forutsetning av at det ikke på noen punkt fraviker gjeldende lov med tilhørende forskrifter.

Erklæring om ansvarsrett er mottatt.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under.

Betingelser for vedtak

Ingen arbeider må igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse, jf. pbl. §§ 21-2 og 21-4.

Ved prosjektering av vann- og avløp må tilknytning til offentlig nett avklares med kommunen (kommunalteknisk seksjon). Håndtering av overvann skal skje etter kommunens anvisning. Sanitærmelding for innvendig og utvendig vann- og avløpsarbeider skal sendes inn til kommunen. Alle nye bygg etter 01.01.2018 skal klargjøres for installasjon av vannmåler.

Skifte av tiltakshaver/ansvarlige foretak under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker: Sandefjord Kommune Næring Og Eiendomsforvaltning

Det er mottatt tilstrekkelige erklæringer om ansvarsrett fra involverte foretak for behandling av rammesøknaden, jf. innsendt gjennomføringsplan.

Foretakene må gjennomføre egenkontroll i henhold til sitt internkontrollsystem, slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Uavhengig kontroll

På bakgrunn av tiltakets plassering i tiltaksklasse 1, og med hjemmel i SAK 10 § 14-2, 1. ledd kreves det før igangsetting erklæring av ansvarsrett for uavhengig kontroll av:

- Våtrom
- Lufttetthet (kun dersom det etableres ny dampsperre)

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for området begrenset av Landstadsgate, Dronningensgate, Hjertnespromenaden og Sandefjordsveien (19790007) vedtatt 25.06.1979. Eiendommen er regulert til boliger – verneverdige bygninger.

Søknaden

Det søkes om å bygge om 1. etasje til tre ettroms leiligheter. Det vil også bli gjort mindre fasadeendringer, bl.a. en ny inngangsdør.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra Kulturarv, Vestfold fylkeskommune. Merknaden går i hovedsak på at de ønsker søknaden oversendt for uttalelse. Søknaden er oversendt og uttalelse foreligger.

Uttalelse fra andre myndigheter

«Viser til anmodning om uttalelse i e-post av 22.mai 2019. Saken gjelder endring av fasader, herunder:

- Flytting av vindu på fasade mot vest til fasade mot XX.
- Nytt takoverbygg, dør og trapp på fasade mot vest.

Kulturarv har ingen vesentlige merknader til tiltakene på fasadene. Vi vil imidlertid anbefale at nytt takoverbygg, dør og trapp tilpasses bygningens opprinnelige utseende. Trappen bør for eksempel være i naturstein, evt. med smijensrekkverk. Takoverbygget bør være tekket med tegl, og konstruksjonen for øvrig bør være av god kvalitet og utførelse.

Gode grep med hensyn til tilpasning til opprinnelig utseende nå vil gjøre det enklere for kommunen å på sikt føre fasadene tilbake til opprinnelig utseende. Dette vil kunne berike opplevelsen av både bygningen og området som helhet, samt gi et godt eksempel til etterfølgelse i tilsvarende saker i området.»

Administrasjonens vurderinger

Fravik byggteknisk forskrift (TEK)

Bygningen er en eksisterende bygning med antikvarisk verdi, den er bevaringsregulert og SEFRAK-registrert. Det er lite ønskelig å gjøre store inngrep i bygningen og det vil også kreve uforholdsmessige store kostnader å oppgradere den verneverdige bygningen til TEK17-standard.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for fravik i pbl. § 31-2 4. ledd er oppfylt, og søknad om fravik kan innvilges.

Verneverdig bygg

Bygningsmyndigheten anmoder tiltakshaver om å følge kulturminnemyndighetens anbefalinger.

Veg og atkomst

Eiendommen er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel jf. pbl § 27-4.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

På bakgrunn av innsendt søknad er dette vurdert som tilfredsstillende løst på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Ras-, skred- og flomfare

Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet i forhold til ras-, skred- og flomfare.

Støy

Eiendommen ligger i en støysone/et støyutsatt område. Det har tidligere vært tre boenheter i bygningen og den har hele tiden vært brukt til boligformål. Bygningsmyndigheten kan da ikke se at ombyggingen utløser krav om støyskjermingstiltak.

Barn og unges interesser

På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket vurdert som tilfredsstillende i forhold til barn og unges interesser.

Forholdet til naturmangfoldloven – nml.

Arealet er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser. I følge artsbanken og Miljødirektoratets naturbase (02.12.2015) vil tiltaket ikke berøre utvalget naturtyper, verneområder eller prioriterte arter. Arealet er søkt på riksantikvarens Askeladden (02.12.2015), og tiltaket vil ikke berøre kjente kulturminner.

Vann- og avløp, kabler/ledninger

Ved prosjektering av vann- og avløp må tilknytning til offentlig nett avklares med kommunen (kommunalteknisk seksjon). Dette gjelder også håndtering av overvann.

Konklusjon

Nabomerknader er etter dette tatt til følge.

Bygningsmyndigheten har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

Gebyr:

Gebynet er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2019:

Pkt. 3.1	kr. 14.700
Sum:	kr. 14.700

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 14.700 vil bli sendt tiltakshaver.

Gebyr for tilknytning til offentlig VA-anlegg faktureres separat fra drifts- og anleggsseksjonen.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
Enhetsleder byggesak

Kristian Tanum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Sandefjord Kommune Næring Og Eiendomsforvaltning
Postboks 2025

3202

SANDEFJORD

Generell orientering

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at dette brevet er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte orientering om klage.