



Sandefjord Kommune
Thore H. Larsen
Postboks 2025
3202 SANDEFJORD

31.05.2019

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
19/14659- 2

Saksbehandler
Tonje Ormestad
33 41 63 92,
tonje.ormestad@sandefjord.kommune.no

Gbnr 422/311 - Mullers vei 6 - Rammetillatelse - 2 boliger - Vedtak

Eiendom: 422/311 Mullers vei 6
Tiltakets art: 2 boliger
Tiltakshaver: Sandefjord kommune
Ansvarlig søker: Sandefjord Kommune

Denne saken er behandlet i DS-nr. 906/19, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 13.12.2016. Administrasjonen fatter følgende

vedtak om rammetillatelse:

Med hjemmel i pbl. § 21-4, gis rammetillatelse til oppføring av to boliger i 1 etasje, med bruksareal 22m². Boligene skal benyttes til helse og sosialtjenester.

Med hjemmel i pbl §21-4, gis rammetillatelse til oppføring av et tett gjerde med høyde 1,8 m rundt boligene, som vist på vedlagt situasjonskart.

Tillatelsen gis 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.

For boliger og frittliggende bygg med krav om ansvarlig foretak forutsettes det at stikningsplan, SOSI-fil, er innsendt av profesjonelt målefirma før arbeidene på byggeplass fysisk igangsettes. Stikningsplanen skal sendes til postmottak@sandefjord.kommune.no. Det tas forbehold om at høyder kan kreves påvist i terrenget.

Gravemelding må være innsendt og godkjent før arbeidene igangsettes.

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

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker: Sandefjord Kommune

Det er mottatt tilstrekkelige erklæringer om ansvarsrett fra involverte foretak for behandling av rammesøknaden, jf. innsendt gjennomføringsplan 14.05.2019

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:

1. Våtrom
2. Lufttetthet

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som, i kommuneplanen for Stokke(Sandefjord) vedtatt 06.03.2018, er vist som boligbebyggelse.

Tiltaket anses ikke å utløse plankravet, men kommer inn under unntaksbestemmelsen pkt 1.1.1, gitt i de utfyllende bestemmelsene til kommunedelplanen for Stokke/Andebu/Sandefjord.

Søknaden

Det skal oppføres to små boenheter i 1 etasje, som skal tilrettelegges til brukere som har meget lav bo kompetanse. Enhetene skal innrammes med et høyt tre gjerde. Bygget er et containerbygg som skal kles med tre. Bygget vil være mulig å flytte.

Hver boenhet har bruksareal på 22 kvm. Bebygd areal for hver boenhet er 25 kvm.

Utnyttelsesgraden på eiendommen er oppgitt til 23,26% (maks tillatt er 35%)

Dispensasjoner

Det er vurdert at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra Sørhaugtunet sameie.

Merknadene går i hovedsak på bekymring for eskalering av allerede eksisterende problemer i forhold til støy, rusede personer, ubehagelig oppførsel og stjålne gjenstander. Borrettslaget ønsker at kommunen kan vurdere å gå fra to til en boenhet og flytte boligen nærmere

parkeringsplassen til Mullersvei 6. Beplantning av hekk, busker og trær vil kunne forskjønne området for begge parter.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad

Eksisterende bolig på eiendommen er en bemannet bolig for mennesker med alvorlige psykiske lidelser. Det skal ikke være rusproblematikk knyttet til leietakerne. Det er veldig synd at disse kritikkverdige forholdene ikke er meldt inn. Boligkontoret er avhengig av slike tilbakemeldinger for å iverksette tiltak for å bedre forholdene.

Kommunens intensjon med de to små boenhetene er tildeling til personer med lav bo kompetanse knyttet til psykiske lidelser. Kommunen kan ikke bidra til et rusmiljø så tett på bemannende boliger som i utgangspunktet skal være rusfrie. Årsaken til ønsket plassering ved Prestegårdstunet er muligheten for å benytte personalet til tilsyn/oppfølging av leietakeren i de robuste enhetene.

Når det gjelder å endre fra 2 til en bolig, så er dette svært lite hensiktsmessig med tanke på grunnarbeider og kapasiteten ved Prestegårdstunet, for å omfatte to nye leietakere med tilsynsbehov.

Når det gjelder regelmessig rydding rundt eksisterende og nye boenheter, vil vi iverksette ukentlige befaringer og henting.

Administrasjonens vurderinger

Nabomerknader

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er grunnlag for å kreve reduksjon fra 2 til 1 boenhet. Plasseringen er i henhold til gjeldene avstandskrav og hensiktsmessig i forhold til eksisterende atkomst og biloppstillingsplasser.

En eventuell beplantning på eiendommen vil være opp til kommunens eiendomsavdeling å vurdere.

Veg og atkomst

Eksisterende atkomst skal benyttes.

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

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Boligen vil være spesialtilpasset for personer med særskilte behov. Det vil ikke være relevant å vurdere saken på bakgrunn av kommuneplanens krav i forhold til enebolig.

Hver boenhet vil ha en egen terrasse og et inngjerdet uteområde. Det er fra før tilstrekkelig parkeringsplasser på eiendommen.

På bakgrunn av innsendt søknad er parkering og uteoppholdsareal vurdert som tilfredsstillende løst på eiendommen.

Visuell utforming

Det er positivt at containerbygget kles i tre for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse.

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

Det foreligger nabosamtykke fra opplysningsvesnets fond for plassering av gjerde 1 meter fra felles grense. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Høydeplasseringen godkjennes til sokkelhøyde kote +54, jf pbl § 29-4 første ledd. Tomten er flat og boligen vil ha en mønehøyde på 4,6 meter.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Toleransegrense: 0,1 m i vertikalplanet, 0,2 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f. eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

Ras-, skred- og flomfare

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

Barn og unges interesser

På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket ikke vurdert som relevant 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 (31.05.2019) vil tiltaket ikke berøre utvalgte naturtyper, verneområder eller prioriterte arter.

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.

Miljø- og grunnforhold

Det forutsettes at tiltaket prosjekteres i samsvar med energikrav i byggteknisk forskrift, TEK17. Tiltaket skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til gjeldende forskrifter.

Konklusjon

Nabomerknader er etter dette ikke tatt til følge.

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

Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2019:

Pkt 3.1 nybygg 44kvm bruksareal kr 9900

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr 9900 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

Tonje Ormestad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Per-Erik Klevstuhl

Tassebekkveien 7 N

3160

STOKKE

Vedlegg

Gbnr 422/311 - Mullers vei 6 - Tegning og situasjonskart

1848290

31.05.2019

Mottakere

Sandefjord Kommune

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.

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Klagerett

De har rett til å påklage vedtaket inn for Fylkesmannen i Vestfold. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes hit og ikke direkte til Fylkesmannen. Saken vil da bli vurdert av det faste utvalg for plansaker. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli sendt Fylkesmannen til endelig behandling. Klagen skal være undertegnet, oppgi det vedtaket som det klages over, og den eller de endringene som ønskes. De bør også oppgi begrunnelsen for å klage og eventuelle andre forhold som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi når denne meldingen er kommet fram.

Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Klagen kan bli avvist dersom den kommer for sent. De bør i et slikt tilfelle opplyse hvorfor De ikke kan lastes for forsinkelsen.

Domstolene

Før eventuelt søksmål kan reises om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b).

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se alle dokumentene i saken. De må i tilfelle henvende Dem hit, hvor De også vil få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klage. De vil også kunne få veiledning om andre spørsmål i saken.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller en advokat kan gi veiledning.

Det er særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Dette forutsetter som regel at bygningsmyndighetene har gjort en konkret feil som fører til at vedtaket endres. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader og omkostninger.

Iverksetting av vedtaket

Dersom det i saken ikke er tatt forbehold om utsatt iverksetting, kan vedtaket straks gjennomføres. Dette gjelder selv om De som part har klageadgang. De har adgang til å søke om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort. Tiltakshaver bærer ansvaret dersom et arbeide settes i gang før klagefristen er utløpt eller eventuell klage er avgjort.