



GJØVIK KOMMUNE
Byggesak

Bilag 1A.

Delegert sak

Sbg Byggprosjekt AS
Postboks 184
2882 DOKKA

Unntatt offentlighet
§ 13 1. ledd, jf. fvl. § 13 1. ledd
nr. 2

Deres ref.:

Vår ref.:
17/4752 - 13 / PNJH

Vedtaksdato:
18.06.2018 290/2018

67/20 - Hunnsvegen 17 B, Gjøvik - Vedtak om rammetillatelse for oppføring av nytt boligbygg

| Adresse | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|----------|----------|----------|-------------|
| Hunnsvegen 17 B, Gjøvik | 67 | 20 | | |
| Tiltakshaver Gjøvik Boligstiftelse Postboks 1227 2806 GJØVIK | | | | |

VEDTAK

Kommunen gir rammetillatelse til oppføring av *annen boligbygning for bofellesskap* i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt i søknad datert 15.01.2018 og med komplettering og tilleggsdokumentasjon datert 27.05.2018, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Det foreligger ingen merknader fra naboer.

Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt:

- Eventuelle reviderte tegninger med endringer (utomhusplan, situasjonsplan, plan-, snitt eller fasadetegninger) må være godkjent før det vil bli gitt igangsettingstillatelse.
- Det må sendes inn skjema med boligspesifikasjon for bygningen ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Teknisk detaljplan for vann og avløp må være innsendt og godkjent før det vil bli gitt igangsettingstillatelse, jf. reguleringsplanens bestemmelse § 4-2. 1 a.
- Det må være innhentet uttalelse og samtykke fra Arbeidstilsynet, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.
- Sanitærmelding må være innsendt og godkjent før igangsetting av tiltaket.
- Gravemelding må være innsendt og godkjent før igangsetting.

Før ferdigattest, eller eventuelt midlertidig brukstillatelse kan gis, må avkjørsel, veg og hovedledning for vann- og avløpsanlegg være opparbeidet, jf. pbl. § 18-1.

Fellesarealer må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan og utomhusplan.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Ansvar og uavhengig kontroll

Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Erklæring om ansvarsrett for Ansvarlig søker, PRO for arkitektur, bygningsutforming og planløsning samt PRO av konstruksjonssikkerhet er datert 27.05.2018.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av detaljregulering for Kvartal 14 (sak 51/2018) den 3. mai 2018, planidentnr 05020333.

Reguleringsplanen for Kvartal 14 er utarbeidet med utgangspunkt i omsøkte tiltak. Endelig vedtatt reguleringsplan er resultat av en prosess som blant annet har involvert ansvarlig arkitekt for omsøkte bofelleskap. Både kommunen og naboer er informert underveis i prosessen, bla gjennom eget nabomøte.

Ansvarlig søker bekrefter i brev datert 27.05.2018 at tiltaket er i tråd med reguleringsplanen.

Søknaden og tiltaket

Søknad om rammetillatelse er datert 15.01.2018.

Søknaden kunne ikke behandles før detaljreguleringsplanen var behandlet og godkjent.

Komplettering av søknaden er 27.05.2018.

Det søkes om oppføring av *annen boligbygning for bofellesskap* med bygningstypekode 159.

Omsøkte bygning er over tre etasjer med tilsammen 680 m2 BRA, der administrasjon og fellesfunksjoner ligger i 1. etasje – mens alle beboerrom og felles oppholdsarealer er plassert i 2. og 3. etasje.

Beboerrommene er slik hevet over bakken, og er fri for direkte innsyn. Byggets utforming er et resultat av denne organiseringen.

Bygningens første etasje oppføres i teglstein. Øvrige etasjer kles med stående, ubehandlet panel, som settes inn med jernvitriol - og som over tid vil få en sølvgrå patina.

Et inngjerdet uteoppholdsareal mot vest vil utgjøre en viktig trivselsfaktor for beboerne. En langsgående overbyggd veranda/svalgang over to plan dekker hele byggets vestfasade ut mot hagen.

Situasjonsplan er datert 28.11.2017.

Plantegning 1 etasje er datert 25.08.2017.

Plantegning 2 og 3 etasje er datert 08.06.2017.

Plantegning 2 etasje er datert 08.06.2017.

Snitt, fasade og perspektivtegninger er datert 28.11.2017.

Saksgang/historikk

Det er ikke gjennomført formell forhåndskonferanse, men seksjonene for byggesak og arealplan har vært i tett dialog og informert hverandre løpene om tiltaket underveis i prosjekteringen av både reguleringsforslaget og utforming av bygningen.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Veg, atkomst, uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er stilt krav til egen utomhusplan før igangsetting av tiltaket i reguleringsplanens bestemmelser § 4-1. Ansvarlig søker viser i denne sammenheng til situasjonsplan datert 28.11.2017, samt Plan 01 – 1.etasje datert 25.08.2017.

Planene viser sammen med perspektiver en relativt god detaljering av hvordan utomhusarealer er planlagt utformet.

Tiltaket skal opparbeides i tråd med reguleringsplanens bestemmelser og detaljeringen i de innsendte planene.

Kommunens vurdering av visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Vi understreker at kommunens vurdering baserer seg på opplysningene som foreligger fra søker.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til sokkelhøyde med kote overkant gulv i 1 etasje på 156 moh, jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket samt situasjonsplan og tegninger som legges til grunn for dette.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om ferdigattest, eller eventuelt midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Vann- og avløp

Teknisk detaljplan for vann og avløp må være innsendt og godkjent før det vil bli gitt igangsettingstillatelse, jf. reguleringsplanens bestemmelse § 4-2. 1 a.

Oppsummering og konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Gjøvik kommune at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Tiltaket tillates realisert i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt sammen med søknaden.

Det understrekes at gravemelding og sanitærmelding må være innsendt og godkjent før igangsetting.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Når tiltaket er ferdigstilt, skal det søkes om ferdigattest. Bygningen/tiltaket kan ikke lovlig tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt fra kommunen.

Saksbehandlingsgebyr

Søknadspåtløst tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

| Type | Pris | Antall | Beløp | Mottaker |
|-----------|-------|--------|-------|-----------------------|
| BS2018-02 | 46175 | 1 | 46175 | Gjøvik Boligstiftelse |

Det er beregnet 50 % reduksjon fra saksbehandlingsgebyret for 2. og 3. etasje i bygningen.

Mottatt komplett søknad samlet og elektronisk via ByggSøk reduseres gebyret med 10 %, begrenset oppad til kr 5000,-.

Gebyret inkluderer også behandling av ferdigattest.

I tillegg kommer evt. tilknytningsgebyr.

Faktura for gebyr blir ettersendt.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes til *Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, Postboks 630, 2810 Gjøvik – postmottak@gjovik.kommune.no*

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Pål Arne Bustad
Virksomhetsleder

Nina Jeanette Bjerke
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Gjøvik Boligstiftelse Postboks 1227 2806 GJØVIK

Mottakere:

Sbg Byggprosjekt AS Postboks 184 2882 DOKKA