



Saksbehandler	Terje Karlsen
Deres ref.	
Vår ref.	19/124749
Arkiv	19/2282
Vår dato	08.10.2019
Deres dato	26.02.2019

Origo Arkitektgruppe AS

C. Sundts gate 39
5004 BERGEN

Delegert Vedtak

Saknr.	Utvalg
1190/19	Planutvalget

Vedtak - Rammetillatelse til nybygg ungdomshjem - Kløvertunet - gbnr. 4063/1 - Dispensasjon fra reguleringsplan. Beslutning om utsatt iverksetting.

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 om rammetillatelse, datert 15.02.2019, med etterfølgende dokumentasjon sist mottatt 30.09.2019 etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-3, om tillatelse til oppføring bygg for ungdomshjem, samt garasje, avfallsbod og sykkelbod på eiendommen gbnr. 4063/1.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan (rekkefølgekrav).

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 tillates ikke terrenginngrep utover det som er vist på søknaden/tverrprofil.
3. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
4. Reglene om minsteavstand til vei og nabogrense må overholdes. Det samme gjelder reglene om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.
5. Samtykke fra arbeidstilsynet skal foreligge (hvis tiltaket inneholder arbeidsplasser).
6. 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.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Godkjenning av plassering

Tiltaket godkjennes plassert som vist i situasjonsplan datert 12.08.2019. Toleransegrense settes til 0,2 meter for plassering i høyde og plan.

Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser som er oppført på gjennomføringsplanen datert 25.09.2019 godkjennes.

Beslutning om utsatt iverksetting

Ut i fra at det foreligger klage på reguleringsplanen og at denne ikke er ferdigbehandlet, finner kommunen å beslutte at det gis utsatt iverksetting etter fvl. § 42, med den konsekvens at man ikke kan gi igangsettingstillatelse eller igangsette byggetiltaket før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, eller før klagen på reguleringsplanen er avgjort, eller at kommunen eller klageinstansen beslutter annet i løpet av klagebehandlingen.

Beslutning om utsatt iverksetting er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Tiltakshaver: Statsbygg

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

Søknad/tiltak

Origo Arkitekgruppe AS har innsendt søknad om rammetillatelse for oppføring av bygg for ungdomshjem på eiendommen gbnr. 4063/1. Søknaden omfatter også garasje, avfallsbod og utebod.

Hovedbygget blir oppført i 2 plan. Kotehøyde topp møne er 131.

Følgende arealbeskrivelse er lagt til grunn ved søknaden:

Garasje 85 m² bebygd areal – bruksareal 78 m²

Avfallsbod 23 m² bebygd areal – bruksareal 19 m²

Sykkelbod 78 m² bebygd areal – bruksareal 70 m²

Hovedbygg 876 m² bebygd areal – bruksareal 1403 m² fordelt på 546 m² i underetasje og 857 m² i 1. etasjesplan.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for ungdomshjem Kløvertunet, ikraftsatt 19.06.2019. Reguleringsplanen er påklaget.

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av ungdomshjem for Barne-, ungdoms-, og familieetaten (Bufetat), hvorav den østlige delen av reguleringsområdet skal sikres som allment tilgjengelig skogsområde.

Planen legger til rette for etablering av en hovedbygning i maksimalt to etasjer, med en mønehøyde på inntil kote 133. Eksisterende terreng innenfor planområdet er fra omtrent kote 121 til kote 125.

§ 2.1, under fellesbestemmelser gir følgende rammer for byggetiltak:

Før det gis rammetillatelse skal

- *det foreligge en situasjonsplan /landskapsplan i målestokk med minimum detaljgrad 1:500 for arealformål o_ BIN som skal godkjennes av kommunen.*
- *det foreligge godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp.*
- *det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann for tiltaket. Det skal samtidig foreligge en plan for håndtering av flomsituasjonen i planområdet.*

Det følger også av § 2.1 at søknad om byggetillatelse kan behandles parallelt med reguleringsplan, jfr. pbl. § 21.3. Tiltak som er i tråd med illustrasjonsplan datert 27.05.2019 vil ikke kreve nytt nabovarsel.

I reguleringsprosessen er det gjort endringer, som innebærer at det ble påkrevd ny nabovarsling. Endringene gjaldt endret innkjørsel, mindre justering av plassering, samt søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Søknad om dispensasjon

Det er innsendt søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsenes § 2.1 med følgende begrunnelse:

Det vises til vedlegg D 1 til nabovarselet. Vi legger til grunn at krav om situasjonsplan (første punkt) er innfridd.

Når det gjelder tekniske planer og plan for håndtering av overvann, er det i reguleringsprosessen redegjort for hovedtrekk for bl.a overvann. vei etc.

Statsbygg ser for seg at videre detaljering gjennomføres i detaljprosjekteringen og søker formelt om dispensasjon/utsettelse av rekkefølgekravet til IG—søknad. Det er mest hensiktsmessig at disse tiltakene prises/prosjekteres/utføres en ansvarlig totalentreprenør i neste fase. Vi kan ikke se at innfrielse av dispensasjon skulle krenke allmennhetens interesser.

Naboprotester

Rune Wisthus Kløvertunet 2, Brit Emma Wisthus, Kløvertunet 2, Ove Nilsen, Kløvertunet 6, Ann Iren Stangvik, Kløvertunet 6, Kjell Bolstad, Kløvertunet 8 og Thomas Berthelsen, Kløvertunet 15, har innsendt felles merknad, datert 01.09.2019. I merknaden bemerkes blant annet at rammesøknaden ikke bør behandles og godkjennes før svar fra Fylkesmannen foreligger. Det anføres videre at en utfyllende plan for håndtering av overflatevannet bør foreligge i forbindelse med rammesøknaden og at de vil motsette seg at tiltakshaver får godkjent den omsøkte dispensasjon og heller ikke får utsettelse med dispensasjonssøknaden til søknaden om IG. Det vises også til at det på plantegninger er tegnet inn 2 inn-/utkjøringer for (varelevering) til Kløvertunveien og at de forlanger at all ut og innkjøring til eiendommen må skje som forutsatt via hovedatkomsten fra Geitramsveien.

Ove Setre Nilsen, Kløvertunet 6 har også sendt egen merknad, datert 04.09.2019.

Det anføres at arbeider påbegynnes uten at det foreligger en fullverdig og tilfredsstillende plan for håndtering av vannmassene vil kunne skape fare for vanninntrenging i kjellerne for husene nederst på Kløvertunet og vanninntrenging fra terreng i Eventyrskogen barnehage. I protesten vises også til at det ikke er varslet om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsenes paragraf 3.1 og 3.2 og at de seks store (monumentale) trærne ikke er tegnet inn på situasjonsplan. Det påpekes også at det på tegningen fremdeles er vist adkomst fra Kløvertunet.

Eventyrskogen barnehage SA har innsendt merknad datert 06.09.2019. Barnehagen er bekymret for den negative effekten det kan ha dersom rekkefølgebestemmelsene ikke blir fulgt. Dette gjelder spesielt overvannssituasjonen i området. De er videre bekymret for den negative effekten det kan ha dersom rekkefølgebestemmelsene ikke blir fulgt i denne saken.

Vurderinger

Tiltaket skal gjennomføres i et område som er avsatt til ungdomshjem og er i tråd med reguleringsplanens formål. Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Hjemmelen for å innvilge dispensasjon er gitt i plan- og bygningslovens § 19-2:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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

To vilkår må altså være oppfylt for at kommunen skal kunne fatte vedtak om dispensasjon.

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene

Det første vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Spørsmålet blir derfor om hensynet bak rekkefølgebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte dispensasjonen.

Grunnlaget for at dette kravet er satt i reguleringsplan er for å sikre at det blir avsatt egnede og tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

Grunnlaget for krav til tekniske planer er å sikre at det foreligger en helhetlig løsning på et tidlig tidspunkt.

I dette tilfelle er kravene i reguleringsplan godt ivaretatt, ved at arbeidet med tekniske planer og overvannshåndtering er igangsatt. Det er foretatt en grundig vurdering av overvannshåndteringen i reguleringsprosessen og en dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene vil derfor ikke få noen konsekvenser for ivaretagelse av kravene i reguleringsplan.

Det vektlegges også at Kommunalteknikk ikke har noen innvendinger til at dispensasjonen blir gitt.

Administrasjonen kan ikke se at en dispensasjon fra rekkefølgekravene vesentlig tilsidesetter kravet som er satt i reguleringsplan.

Det første vilkåret for å innvilge dispensasjon anses dermed å være til stede.

Det andre vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger relevante ulemper knyttet til dispensasjonen. Etter administrasjonens vurdering vil det være en klar samfunnsøkonomisk fordel at detaljprosjekteringen gjennomføres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon anses dermed også å være til stede, slik at dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan gis.

Vurdering av nabomerknader

Innvendingene fra naboer er primært rettet mot usikkerheten knyttet til overvannshåndteringen. Administrasjonen er av den oppfatning at dette forholdet er godt ivaretatt i reguleringsprosessen, ved at det er utarbeidet en overvannsplan ved utarbeidelsen av planforslaget. Det er her forutsatt at overflateavrenning fra Felt A skal fordrøyes/infiltreres i utbyggingsområdet. Det er i overvannsplanen foreslått etablering av to fordrøyning-/infiltrasjonsløsninger. Videre åpner planbestemmelsene for at det kan gjennomføres drenerings- og overvannstiltak innenfor områdene avsatt til grønnstruktur.

Administrasjonen legger derfor til grunn at dette blir ivaretatt i forbindelse med detaljprosjekteringen. Administrasjonen anmerker også at det ikke vil bli gitt igangsettingstillatelse

før rekkefølgekravene er oppfylt.

Godkjent reguleringsplan har fastsatt at avkjøring skal skje til Geitramsveien. Administrasjonen legger derfor til grunn at all transport skjer via Geitramsveien. Naboenes merknader skal derfor være etterkommet på dette punkt.

Setre Nilsen stiller spørsmål om kommuneplanbestemmelsens § 3.1 og 3.2. Administrasjonen legger til grunn at merknaden gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3.1, hvor det blant annet fremgår at «store varmekjære lauvtrær innenfor planområdet med en stammeomkrets på 1,5 meter eller mer, målt 1,3 meter over bakken, skal bevares hvis de ikke kommer i direkte konflikt med hovedbyggets plassering.» Administrasjonen viser til at det ikke er søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen og det forutsettes derfor at tiltakenes plassering ikke berører trærne.

I utgangspunktet ble det lagt opp til en felles behandling av reguleringsplanen og byggesaken, og planforslaget og rammesøknaden ble sendt inn samtidig 26.02.2019. Underveis i behandlingen er sammenhengen mellom sakene i praksis brutt, og de to sakene behandles nå separat. Det er fattet vedtak i reguleringsplanen, og dette vedtaket er påklaget. Det er anmodet om utsatt iverksetting i plansaken, men det er foreløpig ikke tatt stilling til dette spørsmålet. I saksbehandlingen av byggesaken er det også anmodet om utsatt iverksetting i påvente av behandlingen av klagen på byggesaken.

Administrasjonen har derfor besluttet at tiltaket ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, eller før klagen på reguleringsplanen er avgjort, jf. forvaltningslovens § 42.

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.

Tilbakemelding

Byggesak ønsker å få tilbakemelding fra innbyggere som har mottatt vedtak på sin søknad. Ønsker du å gi oss din tilbakemelding bruk denne linken:

<https://skjema.larvik.kommune.no/sd/skjema/LK0393/>

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Konstituert virksomhetsleder byggesak

Terje Karlsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Vedlegg:

07.10.2019 Supplerende opplysninger - Ungdomshjem - Kløvertunet - gbnr 4063/1 454424

Vedlegg:

07.10.2019	Supplerende opplysninger, revidert	454425
07.10.2019	Supplerende opplysninger - Ungdomshjem - Larvik - Kløvertunet - gbnr 4063/1	454421
07.10.2019	Supplerende opplysninger	454422
07.10.2019	Revidert gjennomføringsplan - Ungdomshjem - Kløvertunet - gbnr 4063/1	454415
07.10.2019	Revidert gjennomføringsplan	454416
07.10.2019	Ettersendt dokumentasjon - tiltakets ytre rammer - Ungdomshjem - Kløvertunet - gbnr 4063/1	454408
07.10.2019	Vedlegg A1-opplysninger om tiltakets ytre rammer	454409
07.10.2019	Ettersendelse av nabomerknader innkommet etter frist - Søknad om dispensasjon - Nybygg ungdomshjem - Kløvertunet - del av gbnr. 4063/1	440821
07.10.2019	epost	440818
07.10.2019	2019-09-01 Merknad til søknad om rammetillatelse for del av gbnr 4063/1 - Beboere i Kløvertunet 2,6,8,15	440819
07.10.2019	2019-09-06 Innsigelse på nabovarsel - Eventyrskogen barnehage ved H.M. Rognli, A.S. Torp og A.C. Johansen	440820
07.10.2019	Ettersendelse av nabomerknad innkommet etter frist - Søknad om dispensasjon - Nybygg ungdomshjem - Kløvertunet - del av gbnr. 4063/1	436142
07.10.2019	epost	436141
07.10.2019	2019-09-04 Nabomerknad fra Kløvertunet 6	436143
07.10.2019	Søknad om dispensasjon - Nybygg ungdomshjem - Kløvertunet - del av gbnr. 4063/1	433873
07.10.2019	Følgebrev	433872
07.10.2019	2019-08-15 Opplysninger gitt i nabovarsel	433874
07.10.2019	2019-08-15 Kvittering nabovarsel	433875
07.10.2019	B1 Søknad om dispensasjon reg.best § 2.1	433876
07.10.2019	D1 - Situasjonsplan	433877
07.10.2019	D2 - Godkjent plankart	433878
07.10.2019	E1 - Plantegning U-etg	433879
07.10.2019	E2- Plantegning 1. etg	433880
07.10.2019	E3- Lengdesnitt og tverrsnitt	433881
07.10.2019	E4 - Fasader Nord, Øst, Sør go Vest	433882
07.10.2019	Q1- Følgebrev nabovarsel	433883
07.10.2019	Merknad til søknad om rammetillatelse - Nybygg ungdomshjem - Kløvertunet - del av gbnr. 4063/1	433446
07.10.2019	Følgeskriv	433445
07.10.2019	Søknad om rammetillatelse - Ungdomshjem - Kløvertunet - del av GBnr. 4063/1	287468
07.10.2019	A0 Søknad om tillatelse til tiltak, 5174	287469
07.10.2019	A0 Søknad om tillatelse til tiltak, 5175	287470
07.10.2019	D1 Landskapsplan_LARK	287471

Kopi til:

Ann Iren Møyfridsdatter Stangvik	Kløvertunet 6	3268	LARVIK
Brit Emma Johansen Wisthus	Kløvertunet 2	3268	LARVIK
Eventyrskogen Barnehage Sa	Geiteramsveien 63	3268	LARVIK
Kjell Dagfinn Bolstad	Kløvertunet 8	3268	LARVIK
Ove Sethre Nilsen	Kløvertunet 6	3268	LARVIK
Rune Wisthus	Kløvertunet 2	3268	LARVIK

Kopi til:

Statsbygg

Thomas André Berthelsen

Postboks 232 Sentrum

Kløvertunet 15

0103

3268

OSLO

LARVIK