



Dato: 15.01.2019

Vedvik Byggteknikk
Tujaveien 5
3160 STOKKE

Stoltenbergs gate 18 - 1002/0430 - påbygg og bruksendring av bolig samt unntak fra tekniske krav - Tilbakemelding om mangler

Tiltak: påbygg og bruksendring av bolig samt unntak fra tekniske krav
Byggested: Gbnr: 1002/0430 Stoltenbergs gate 18
Tiltakshaver: Gai Thi Nguyen
Ansvarlig søker: Vedvik Byggteknikk

Vi har hatt en gjennomgang av din søknad om Ett-trinns søknad med 12 ukers frist som er mottatt hos oss 04.12.2018.

Denne søknaden mangler dokumentasjon og tas ikke opp til videre behandling hos oss før vi har mottatt all supplerende dokumentasjon som beskrevet under.

Uteoppholdsareale

Det er krav til 30 m² uteoppholdsareal (MUA) for hver av de fire boenhetene. Uteoppholdsarealet skal tilfredsstillere kvalitetskravene som er fastsatt i byplanen § 11-1.

Videre er det et krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):
Minimum 60 % av samlet uteoppholdsareal skal ha støynivå under 55 dB Lden.

Uteoppholdsarealene bør i tillegg ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.

Vi ber om at det redegjøres for kvaliteten på uteoppholdsarealet.

Støy

I vår kartløsning går det frem at bygningen ligger i både rød og gul støysone. Vi mener derfor at fagområdet støy må skilles ut som eget fagområde hvor tiltaksklasse minimum fastsettes i klasse 2. Det presiseres at dette gjelder både utvendig og innvendig støy.

Parkering (sykkel)

I byplanen beregnes parkering ut fra størrelser over og under 50 m². Etter det vi kan se på tegningene overstiger to av leilighetene 50 m², mens to er under 50 m².

Vi ser av situasjonskartet at kravet til bilparkering er oppfylt med to parkeringsplasser, men kan ikke se at det er vist areal til sykkelparkering. Vi ber derfor om at det redegjøres for hvordan sykkelparkering er tenkt på eiendommen, og at dette vises på situasjonsplanen.

Brann

Bygningens beliggenhet tett inntil nabobygningen i kombinasjonen med antall bruksenheter og at det er næring i 1. etasje gjør at kommunen mener brann må skilles ut som eget fagområde med tiltaksklasse 2 som et minimum. Brannprosjektering i tiltaksklasse 2 utløser videre obligatorisk krav om uavhengig kontroll av PRO brannsikkerhet jf. SAK10 § 14-2. Kontrollen skal gjennomføres av et ansvarlig kontrollforetak.

Arkitektur

Som det også går frem av innsendt redegjørelsen er bygningen del av et bygningsmiljø med små trehus i sveitserstil. Utformingen av bygningen vil derfor ha stor betydning for hvordan dette området oppleves. Vi ber derfor om at det sendes inn mer detaljerte tegninger som viser materialbruk og utforming av vinduene. På bakgrunn av områdets karakter ber dere i også vurdere om det er tilstrekkelig at arkitekturprosjektering legges i tiltaksklasse 1, eller om det bør fastsettes i en høyere tiltaksklasse.

Til informasjon vil vi sende saken til uttalelse til fylkeskommunen når mer detaljerte tegninger er innkommet.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering er ikke vist på situasjonskartet. Areal for avfallshåndtering skal fremgå på situasjonsplanen og trekkes ifra det totale uteoppholdsarealet.

Vei (innkjøring til eiendommen)

Det går ikke tydelig frem av situasjonskartet hvor det er tenkt innkjøring til eiendommen. Vi ber om at det sendes inn et nytt situasjonskart hvor dette går klart frem. Dersom innkjøring til eiendommen går over naboeiendommen må det fremskaffes veirett til økt bruk for den nye boenheten.

Etter at vi har mottatt oppdatert situasjonskart som viser innkjøring vil saken bli sendt til Statens Vegvesen for uttalelse. Dersom innkjøring til eiendommen er fra Snorres gate (kommunal veg) vil vi også måtte sende saken til vegmyndigheten v/Bydrift internt i kommunen.

Kontroll av brannverntiltak

Ut i fra en helhetsvurdering av tiltaket mener vi at det må utføres uavhengig tverrfaglig kontroll av utførelse av brannverntiltak. Det vil derfor bli satt vilkår om dette i en eventuell ett-trinns tillatelse.

Søker skal påse at søknaden er komplett ved innsendelse, jf. pbl § 21-2. Kommunen utfører likevel forenklet mottakskontroll av søknader og gir tilbakemelding om vesentlige feil og mangler som oppdages, slik at søker får anledning til raskt å rette opp disse manglene. Kommunens dokumentkontroll på dette nivå innebærer ingen full gjennomgang av om søknaden inneholder alle

nødvendige opplysninger. Det kan derfor ikke utelukkes at søknaden fortsatt mangler opplysninger som er nødvendige for kommunens behandling, jf. pbl § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Nye dokumenter sendes til postmottak@tonsberg.kommune.no

Gebyr:

Kr 515,- Gebyrregulativet punkt 2.5.3 (varekode 1540)

Kine Rypdal
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Gai Thi Nguyen

Skoleveien 5

3121 NØTTERØY