



Adapt Arkitekter AS  
Roar Svendsen  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	453/21

Saksbehandler: *Morten Dreng*

Arkiv: GBNR-127/132, FA-L42

Deres ref.: Vår ref.: 21/42712

17.09.2021

### **Gbnr 127/132 - Langgaten 1 A, B og C - dispensasjon - rammetillatelse - parkeringskjeller og 3 leilighetsbygg**

#### **DELEGERT VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for endret plassering av inn- og utkjøring i leilighetsbyggene og redusert krav til parkering for 2 – 3 roms leiligheter.

Hensynet bak forholdet det må dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt, da det kun er flytting av inn- og utkjøring som flyttes ca 20 meter. Planen er forholdsvis gammel og i dagens reguleringsplaner blir det stilt krav til max antall parkeringsplasser. Eiendommen ligger i sentrum og tilsvarende planer i sentrum har tilsvarende krav til parkeringsdekning.

Fordelene ved å gi en dispensasjon som omsøkt, vurderes som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, slik at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

Etablering av frisikt i tråd med gjeldende normaler og at det ikke skal etableres parkeringsplasser for kjøretøy mellom bygg D og E.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 og § 21-7 første ledd gis rammetillatelse for oppføring av felles parkeringskjeller, boder og fellesareal. BRA 2 455,8 m<sup>2</sup>. Kotehøyde gulv 1 moh. Tiltaksklasse 2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 og § 21-7 første ledd gis rammetillatelse for oppføring av boligblokk bygg D. 23 boenheter, BRA 2 309,0 m<sup>2</sup>. Kotehøyde gulv 4,2 moh. Tiltaksklasse 2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 og § 21-7 første ledd gis rammetillatelse for oppføring av boligblokk bygg E. 22 boenheter, BRA 2 211,5 m<sup>2</sup>. Kotehøyde gulv 4,2 moh. Tiltaksklasse 2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 og § 21-7 første ledd gis rammetillatelse for oppføring av boligblokk bygg F. 24 boenheter, BRA 2 457,2 m<sup>2</sup>. Kotehøyde gulv 4,2 moh. Tiltaksklasse 2

Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelser og andre relevante bestemmelser i reguleringsplan.

## ANSVAR OG KONTROLL

Godkjent i henhold til innsendt gjennomføringsplan datert 05.07.2021, versjon nr. 1.

### SAKSOPPLYSNINGER:

Planstatus:	Eiendommen er regulert i plannr 2012022, Strandholmen nord, vedtatt 11.12.20113, mindre endring 03.02.2016.
Søknad om:	Oppføring av 3 boligblokker med parkeringskjeller, søknad om dispensasjon fra krav til parkering og endret inn- og utkjøring
Søknad innkommet:	08.07.2021
Søknaden komplett pr.:	16.08.2021
Tiltakshaver:	Bne Holmestrand Bolig AS
Ansvarlig søker:	Adapt Arkitekter AS
Forhåndskonferanse:	Ja
Dispensasjonsforhold:	Ja
Nabovarsel sendt:	17.06.2021
Merknader fra naboer/gjenboere:	Ja
Situasjonsplan:	Datert 07.06.2021
Tegninger, plan, snitt og fasader:	Datert 11.03.2021
Bebygd areal, BYA:	1373,50 m <sup>2</sup>
Tomtestørrelse:	3580,8 m <sup>2</sup>
Prosent bebygd areal, %BYA:	xx %
<b>Bruksareal, BRA, pr. etg. og samlet:</b>	
<b>Parkeringskjeller og boder:</b>	kjeller.etg: 2 455,8 m <sup>2</sup> <b>Samlet: 2 455,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Leiligheter bygg D:</b>	1.etg: 392,8 m <sup>2</sup> 2.etg: 392,8 m <sup>2</sup> 3.etg: 392,8 m <sup>2</sup> 4.etg: 392,8 m <sup>2</sup> 5.etg: 392,8 m <sup>2</sup> 6.etg: 295,6 m <sup>2</sup> 7.etg: 49,4 m <sup>2</sup> <b>Samlet: 2 309,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Leiligheter bygg E:</b>	1.etg: 376,0 m <sup>2</sup> 2.etg: 376,0 m <sup>2</sup> 3.etg: 376,0 m <sup>2</sup> 4.etg: 376,0 m <sup>2</sup> 5.etg: 376,0 m <sup>2</sup> 6.etg: 282,1 m <sup>2</sup> 7.etg: 49,4 m <sup>2</sup> <b>Samlet: 2 211,5 m<sup>2</sup></b>

<b>Leiligheter bygg F:</b>	1.etg:	318,2 m <sup>2</sup>
	2.etg:	318,2 m <sup>2</sup>
	3.etg:	318,2 m <sup>2</sup>
	4.etg:	318,2 m <sup>2</sup>
	5.etg:	318,2 m <sup>2</sup>
	6.etg:	318,2 m <sup>2</sup>
	7.etg:	318,2 m <sup>2</sup>
	8.etg:	229,8 m <sup>2</sup>
		<b>Samlet: 2 457,2 m<sup>2</sup></b>

Høyder, gjennomsnittlig planert terreng: Gesims: 28,57 m

SEFRÅK-minne: nei  
 Vann/avløp: Ja, offentlig  
 Godkjent sanitærabonnement: Offentlig/

Usikre grenser: nei

#### **NABOMERKNADER:**

*SVAR PÅ NABOVARSEL, DETALJREGULERING FOR STRANDHOLMEN NORD -PLAN NR 2012 022  
 I følge detaljreguleringen forutsettes utfylling av masser i sjø  
 Vi har følgende innvendinger på byggeplanene*

- *Utfylling i sjø*
- *Bevaring av miljø og økosystem*

*Miljødirektoratet konstaterer at utfylling i sjø er i utgangspunktet forbudt.  
 I Direktoratet for naturforvaltning (Miljødirektoratet) sin naturdatabase er det registrert  
 ålegressforekomst av nasjonal og regional verdi innenfor store deler av planområdet sjø,*

*Naturdatabasen omfatter også et bløtbunnsområde i strandsonen av lokal verdi innenfor planområdets  
 sjøareal.*

#### *Generelt om ålegressenger*

*Større forekomster av undervannsenger er sjeldne. Naturtypen inneholder flere spesialiserte arter og  
 samfunn. Rødlisterarter og sjeldne utforminger forekommer. Ålegrasenger og andre sjøgrasområder er  
 svært produktive og regnes som viktige marine økosystemer på verdensbasis. Trusler mot naturtypen i  
 Norge er først og fremst fysiske inngrep, slik som utfyllinger i strandsonen, mudring og drenering. samt  
 eutrofiering redusert vannkvalitet og lystilgang.*

#### *Kartlegging*

*Kartleggingen viser at en større del av planområdet under vann er bevokst med ålegras. Det ble dessuten  
 påvist forekomst av den rødlistede arten sandskjell samt naturtypen •Bløtbunnsområder i strandsonen".*

*Med bakgrunn i ovennevnte vil vi på det sterreste protestere på utfylling i sjø i planområdet.*

#### Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknader:

Tiltaket vil forholde seg til reguleringsplanen og gjeldende bestemmelser for utfylling.

#### Kommunens vurderinger av nabomerknader

Det skal i denne omgang ikke bygges småbåthavn i samsvar med planen. Småbåthavn blir eventuelt omsøkt på et senere tidspunkt.

Tiltaket skal videreføre strandpromenaden fram til det nedlagte jernbanesporet. Strandpromenaden forholder seg til formålsgrenser i reguleringsplanen. Det blir en minimal fylling i sjøen innenfor formålsgrensen for strandpromenaden.

Tiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan for området.

Nabomerknader tas ikke til følge da tiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

#### **VURDERINGER:**

Etter pbl § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon «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.» Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

#### **Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjonssøknaden**

*Søknad om dispensasjon Strandholmen nord, gnr./bnr. 127/132.*

*Eiendommen med gbnr. 127/132, er planlagt utbygd med tre leilighetsbygg, med totalt 69 leiligheter. Gjeldende reguleringsplan ligger til grunn for utformingen.*

*Byggene vil bli på henholdsvis seks etasjer for det to nærmest eksisterende bygg C og åtte etasjer for det nordligste. De vil bli oppført over en felles parkeringskjeller, med en felles promenade mot sjøen.*

*Noen av reguleringsbestemmelsene viser seg å være noe utfordrende i forhold til prosjektet, og det søkes derfor dispensasjon fra disse.*

#### *Dispensasjonssøknad*

*Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelser vedrørende:*

*1 Parkering jfr §6.3.*

*1.1 Utbygger ønsker å redusere kravet for bilparkering for 2- og 3-roms leilighetene*

*2. Adkomst, jfr §8.4*

*2.1 Utbygger ønsker å flytte adkomst for p-kjeller fra nordlig plassering i reguleringsplan til mellom bygg E og F.*

*2.2 Utbygger ønsker å etablere bi adkomst til bygg D og E i tillegg til felles hovedadkomst til p-kjeller.*

#### *Begrunnelse*

*I.h.t. dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven §19-1 §19-2, skal følgende vilkår oppfylles for dispensasjon.*

*-Vilkår 1.*

*Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.*

*-Vilkår 2.*

*Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

*1 Parkering jfr §6.3.*

*Utbygger ønsker å redusere kravet for bilparkering noe fra gjeldende bestemmelser når det gjelder 2 og 3roms leiligheter. Det er i dag mer normalt med max krav og det er god tilgang på parkering over gaten og kort vei til jernbane / sentrum og det er lavere p-krav på flere prosjekter inne i byen.*

Gjeldende bestemmelser:

- 1 roms = 0,3 pr boenhet
- 2-3 roms = 1,0 pr boenhet
- 4 roms eller større = 1,0 pr boenhet

Forslag til nye krav

- 1 roms = 0,3 pr boenhet
- 2 roms = 0,5 pr boenhet
- 3 roms = 0,8 pr boenhet
- 4 roms = 1,0 pr boenhet (eller større).

2. Adkomst, jfr §8.4

2.1 Utbygger ønsker å flytte innkjøring ca. 20 meter lenger syd enn pil i plankartet viser (mellom bygg E og F). Årsaken til dette er at det er ugunstig at man kommer inn på det høyeste punktet i forhold til nedkjøringsrampe og fordi det er ønskelig å komme mer sentralt ned i kjeller i forhold til 'sikrere' trafikkavvikling i kjeller.

2.2 For å sikre adkomst til inngangspartier bygg D og E for avlevering med eksempelvis drosje og HC parkering, ønsker utbygger å etablere en biadkomst fra Strandgata. (ingen besøksparkering). Det vil uansett bli krav om en adkomst brannbil / stigebil inn på dekke mellom bygg D og E.

Siktsonene vil være ivaretatt og utbygger har vært i dialog med vegkontoret som har gitt positiv tilbakemelding.

Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

-Vilkår 2.

Fordelene ved å gi dispensasjon mener vi blir klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, da beboerne vil få en enklere adkomst situasjon. Reduksjon av det totalt antall parkeringsplasser, vil i praksis ikke få konsekvens, da det vil være noen beboere som ikke har bil, og det vil være tilstrekkelig parkeringsdekning kombinert med innendørs- og utendørsparkering.

Vi kan heller ikke se at disse dispensasjonene vil få innvirkning for naboer.

Vurdering av vilkåret i § 19-2 (2) første setning – hensynet bak bestemmelsene:

Flytting av inn- og utkjøring.

Det er avholdt møter og forhåndskonferanse angående flytting av inn- og utkjøring fra eiendommen. Det blir ingen flere inn- og utkjøringer fra eiendommen, slik at dette blir opprettholdt med en flytting på ca 20 meter mot syd, mellom bygg E og bygg F. Det er av hensyn til høydeforskjeller på tomten at det er hensiktsmessig å flytte inn- og utkjøring fra eiendommen. Veimyndighet og eier av fylkesvei 315 Langgaten, Vestfold og Telemark fylkeskommune har uttalt seg positivt til endret plassering av avkjørsel men at det må settes vilkår til dispensasjonen. Kommunen setter vilkår for dispensasjonen. Kommunen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen det må dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt og skadelidende.

Det blir fremdeles en inn- og utkjøring som forsyves på grunn av høydeforskjeller på tomten og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.

§ 6.3 Parkering

Utbygger ønsker å redusere kravet for bilparkering noe fra gjeldende bestemmelser når det gjelder 2 og 3roms leiligheter. Planen er forholdsvis gammel og det er i dag mer normalt med max krav en minimumskrav til parkering. Det er god tilgang på parkering over gaten og kort vei til jernbane / sentrum.

Det er lavere p-krav på flere prosjekter inne i byen som er av nyere dato.

Kommunen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen det må dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt og skadelidende. Da det er et nasjonalt mål å få ned biltrafikken, eiendommen ligger rett over gaten for jernbane- og busstasjon.

#### Vurdering av vilkåret i § 19-2 (2) andre setning – fordeler og ulemper:

Fordelene ved å gi en dispensasjon som omsøkt, som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, slik at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

#### **Samlet vurdering:**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor har Holmestrand kommune kommet frem til at det etter en samlet vurdering kan innvilges dispensasjon med vilkår.

#### **Øvrige vurderinger**

##### § 5.1 Søknad om rammetillatelse

Kravet i reguleringsbestemmelsen § 5.1 er ivaretatt.

Det er avholdt forhåndskonferanse med Holmestrand kommune for å avklare bebyggelsens hovedform og arkitektonisk uttrykk, herunder materialbruk, fargevalg og balkong-/terrasseløsninger

##### § 5.2 Utomhusplan

Utomhusplan er vedlagt søknaden.

Småbåthavn skal ikke bygges nå og det utarbeides egen plan for småbåthavnen senere.

##### § 6 Bebyggelse og anlegg – felt B

###### § 6.1 Grad av utnyttning

Tiltaket ligger innenfor grad av utnyttning

###### § 6.2 Plassering og høyder

Byggene vil ligge innenfor regulerte byggegrenser på alle sider og innenfor tillatte byggehøyder. Oppbygg heis vil gå noe over maksimal gesimshøyde. Dette tillates jfr. bestemmelsene §6.2 med inntil 2 meter.

###### § 6.3 Parkering

I kjeller er det lagt opp til totalt 68 p-plasser for bil.

Dette er én plass mindre enn kravet på 69, men her vises det til vedlagt søknad om dispensasjon.

Hc-parkering utgjør 5% av det totalt antall plasser, fordelt på 3 plasser i kjeller og 2 plasser utendørs, alle plassert nær innganger til heis.

I kjeller er det også lagt opp til 3 plasser for MC/moped i tillegg til 3 stk utendørs, dvs totalt 6 stk/ 2stk pr. blokk iht krav.

Det er lagt opp til sykkelparkering med 106 plasser, som er iht kravet.

Disse er fordelt på 66 plasser i kjeller og 40 utendørs

6 plasser er plassert i private sportsboder som er større enn 1 rn2 over minstekravet — dvs + 6 m2

###### § 6.4 Utforming

De vil framstå som moderne bygg, med flate tak, og store vindusflater mot sjøen. Størrelsene på leilighetene vil variere, men de fleste vil ligge mellom ca 70-100m<sup>2</sup>

Byggene er planlagt og vist med innglassete balkonger, både fordi dette blir et delvis krav iht støy, og fordi beboerne vil ønske dette som tilvalg eller få montert det i ettertid.

Det er tegnet inn oppbygg for trapp og heis for å sikre adkomst til en felles takterrasse mot vest i bygg D og E. Det er et faktum at jo lenger bort du kommer mot nord jo dårligere blir solforholdene hvorpå en felles takterrasse i forhold til nytte / glede for beboerne nedover i etasjene er viktig. Man har i tillegg tatt med seg ca. 25 BRA leilighetsareal som legges til en leilighet i 6 etg. med intern trapp som sikrer denne også gode solforhold i forhold til beliggenhet.

Oppbygg heis vil gå noe over maksimal gesimshøyde. Dette tillates jfr. Bestemmelsene §62. med inntil 2 meter.

Materialbruk og farger.

Leilighetsbyggene vil bli oppført som «tradisjonelle» betong/stålbygg. Fasadene vil bli kledd med lys teglstein, Veggfelt mot bl.a. balkongene vil få stående eller liggende trepanel, som kontrast til teglen.

#### § 6.5 Boligkvaliteter

Boenheter med ensidig orientering mot nord tillates ikke.

Bestemmelsen er ivaretatt.

#### § 6.6 Utearealer

I prosjektet legges det vekt på gode uterom, både private og felles.

Alle leilighetene får balkonger/uteplasser, takterrasser for noen av dem, og felles takterrasse på alle tre bygg.

Krav til privat uteareal er løst på egen balkong/takterrasse.

Fellesområdene vil bli opparbeidet til attraktive og brukervennlige arealer for lek og sosialt samvær.

#### § 6.7 Støy

Det er utarbeidet en egen støyrapport for utendørs og innvendige støynivåer bestemmelsen er ivaretatt.

#### § 7 Lekeplasser

Nærlekeklassene innenfor felt B skal utformes med variasjon i innhold. Lekeplassen nærmest Langgaten er tiltenkt de aller minste barna, mens den nærmest strandpromenaden skal være tiltenkt de litt eldre barna. Lekeapparatene skal gjenspeile dette. Plasseringen kan justeres som en bagatellmessig endring.

Bestemmelsen er ivaretatt.

#### § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

##### § 8.1 Fortau

Fortau og annen veggrunn er offentlig areal, og skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal innenfor regulert bredde. Fortau skal ha en urban overgang til boligområdet. Fortau er offentlig og skal opparbeides med 2,5 m bredde og 0,25 m kant/skulder på hver side.

Bestemmelsen blir ivaretatt i tiltaket.

##### § 8.2 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal opparbeides som en strandpromenade, primært på dagens landareal, med hovedvekt på gående og syklende. Strandpromenaden skal ha en urban opparbeidelse og kan ha en kombinasjon av ulike typer dekker; harde, og faste dekker, med mykere permeable dekker, i

møbleringssone. Gang- og sykkelbanen skal ha et fast dekke med minimum 2,5 m. bredde. Endelig avgrensning mellom faste dekker og et mykere, permeabelt dekke, avklares i utomhusplanen.

Det skal etableres partier med sittetrinn som forbinder promenaden med sjøen. Møbler og utstyr skal samspille, eller være identiske, med tilsvarende elementer for strandpromenaden i den sentrale bykjernen.

Det skal sikres en tilfredsstillende atkomst til regulert småbåthavn, over offentlig gang-, sykkelvei.

Det er planlagt en strandpromenade foran byggene i forlengelse av den som er i dag, som skal koples på eksisterende turvei i nord.

Dette forutsetter en utfylling langs sjøkanten, iht reguleringsplanen.

Bestemmelsen blir ivaretatt i tiltaket.

### § 8.3 Annen veigrunn

Arealet er vedlikeholdsareal/snøopplag for fortau. Der det ikke er annet veiareal mellom fortau og felt B, kan snø legges på privat grunn i felt B.

### § 8.4 Atkomst

Atkomst skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet, ivaretatt i tiltaket.

Det er søkt om dispensasjon for flytting av atkomst.

## § 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### § 9.1 Småbåthavn

Småbåthavn skal ikke etableres nå.

## § 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

### § 10.1 Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates boder, sykkelparkering, bilparkering, teknisk rom, søppelrom og trappopp ganger til boligene.

Bestemmelsen er ivaretatt

## § 11 Hensynssoner

### § 11.1 Hensynssone frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det opparbeides frisikt iht. kommunens veinormal.

Bestemmelsen er ivaretatt.

## § 12 Krav om nærmere undersøkelser

Det skal gjennomføres supplerende miljøtekniske og geotekniske utredninger i forbindelse med rammesøknaden.

Utredninger er ivaretatt og følger søknaden om rammetillatelse.

## § 13 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være sikret opparbeidet:

- Gangfelt over Langgate sør for hotellet
- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)



- Utomhus arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen iht. godkjent utomhusplan
- Evt. støytiltak på private uteplasser

Skal ivaretas før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for småbåthavn må følgende være sikret opparbeidet:

- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)
- Tømmestasjon for kloakk og søppelhåndtering for båthavna

Blir ivaretatt ved søknad om småbåthavn.

Miljøstasjon ønskes plassert på eiendommen gbnr 127/129.

Det er enighet mellom byggherre og Vestfold og Telemark Fylkeskommune i forhold til plassering av miljøstasjon i nord mot at byggherre bekoster og kopler sammen strandpromenade ut for byggene iht reguleringsplan og GS veg som nå er opparbeidet på den gamle jernbanelinjen i nord slik at det blir en sammenhengende strandpromenade. Vesar har også gitt sin tilslutning/godkjenning.

Tomten er regulert til sentrumsformål. Det settes som vilkår at avtalen om miljøstasjon tinglyses.

Tiltaket synes å tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, både i seg selv og i forhold til de bebygde omgivelser jf. § 16 landskap og estetikk i kommuneplanens arealdel for Holmestrand

Videre er tiltaket innenfor de rammer som ligger i reguleringsplanen for Strandholmen nord, vedtatt 11.12.2013, mindre endring 03.02.2016.

Søknaden har vært oversendt til VA for uttalelse, uttalelse foreligger 31.08.2021. Uttalelsen følger vedlagt og blir vilkår som må være innfridd ved søknad om IG på grunnarbeider.

Søknad om dispensasjon for endret inn- og utkjøring har vært på høring hos Vestfold og Telemark fylkeskommune. Deres uttalelse foreligger 16.08.2021, følger vedlagt.

*Det vises til oversendelse fra Holmestrand kommune datert 16.07.2021 vedrørende dispensasjon for endret plassering av avkjørsel til leilighetsbebyggelse i reguleringsplan for Strandholmen nord, vedtatt 11.12.2013 med endring datert 03.02.2016.*

*Vestfold og Telemark fylkeskommune uttaler seg i denne saken som veimyndighet og eier av fv. 315, Langgaten.*

*Under forutsetning av at det i saken settes vilkår til etablering av frisikt i tråd med gjeldende normaler og et tydelig krav til at det ikke skal etableres parkeringsplasser for kjøretøy mellom bygg D og E har vi ingen merknader til at det gis dispensasjon til endret plassering av avkjørsel som vist i oversendelsen datert 16.07.2021.*

#### **BETINGELSER:**

Før oppstart av arbeidene:

1. Arbeider kan ikke settes i gang før det foreligger igangsettingstillatelse.
2. Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse sammen med utstikkingskoordinater for tiltaket. Digital fil (i sosi-format i Euref89) og pdf-format sendes:  
[postmottak@holmestrand.kommune.no](mailto:postmottak@holmestrand.kommune.no)
3. Søknad om sanitærabonnement skal være avklart med VA avdelingen før igangsetting.

4. VA avdelingen skal ha godkjent avløpsløsning med tanker, pumper og ledninger.
5. Betingelser for dispensasjon for endret inn- og utkjøring må etterkommes, jfr uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.
6. Tinglyst avtale om plassering av renovasjon på eiendommen gbnr 127/129.
7. Revidert brannkonsept må utarbeides.
8. § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 8.1 Fortau og § 8.2 Gang-/sykkelvei må etterkommes i samsvar med bestemmelsene.

Tiltakshaver må selv kontakte berørte parter for påvisning av rørledninger i forbindelse med eventuelle gravearbeider. Eventuelle konflikter må avklares med den enkelte kabel- og ledningseier. Avstand fra det planlagte bygg til offentlige VA-ledninger skal min. være 4 meter, jf. VA-normen for Holmestrand kommune.

#### **Bortfall av tillatelse**

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, i henhold til plan- og bygningsloven §21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

#### **INFORMASJON**

Ansvarlig søker må sørge for at de firmaer som er gitt ansvarsrett blir underrettet om vedtaket. All kontakt i byggesaken overfor kommunen skal skje gjennom ansvarlig søker.

#### **KLAGEADGANG:**

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

#### **GEBYR:**

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2021.

<b>Kapittel</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Areal</b>	<b>Antall</b>	<b>Sum</b>
<b>3.12.1.2</b>	Dispensasjon fra plan			19 500
<b>Delsum</b>	<b>Dispensasjon</b>			<b>19 500</b>
<b>3.10.1.1</b>	For bygg med en boenhet, bygg D, E og F, kr. 31 000 pr boenhet.		3	93 000
<b>3.10.1.2</b>	Tillegg pr. boenhet kr 15 000		66	990 000
<b>Delsum</b>	<b>Boligbygg med 69 boenheter, maks gebyr 500 000</b>			<b>500 000</b>
<b>3.10.3.1</b>	Parkeringskjeller, for de første 0 – 100 m <sup>2</sup> , pr. m <sup>2</sup> BRA kr. 200		100	20 000
<b>3.10.3.2</b>	Parkeringskjeller, for de neste m <sup>2</sup> pr m <sup>2</sup> BRA kr. 50		2 355,8	117 790
<b>3.10.3.3</b>	50% reduksjon for parkeringskjeller			-68 895
<b>Delsum</b>	<b>Parkeringskjeller, max gebyr 500 00</b>			<b>68 895</b>
<b>Totalsum:</b>	<b>Parkeringskjeller og 3 boligblokker</b>			<b>588 395</b>

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen

Morten Dreng

Fagleder byggesak

saksbehandler

**Vedlegg:**

07.09.2021	Gbnr 127/132 - Langgaten 1 A, B og C - søknad om rammetillatelse - uttalelse fra VA	295553
07.09.2021	Gbnr 127/132 - Langgaten 1 A, B og C - uttalelse dispensasjon endret avkjørsel	288441
07.09.2021	Situasjonsplan - Landsskapsplan	281478
07.09.2021	Tegninger	281480
07.09.2021	Boligspesifikasjon i Matrikkelen	281482

**Bne Holmestrand Bolig  
AS**

**c/o Bane NOR Eiendom 0133  
AS Postboks 9026  
Grønland**

**OSLO**

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur*



#### INFORMASJON:

Ansvarlig søker må sørge for at de firmaer som er gitt ansvarsrett blir underrettet om vedtaket.

All kontakt i byggesaken overfor kommunen skal skje gjennom ansvarlig søker.

Husk takstige/taktrinn for feier, likeledes at boligen skal utstyres med forskriftsmessig brannsikringsutstyr, husbrannslange eller brannslukningsapparat, samt nødvendig brann- og røykvarslere på mest gunstige steder.

#### Radon

Tiltaket skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>. For bygning beregnet for varig opphold skal det etableres radonsperre mot grunnen og det skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.

Kart og tilhørende rapporter er tilgjengelig på [www.ngu.no](http://www.ngu.no) og [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

#### **Automatisk fredet kulturminne**

Dersom det viser seg at tiltaket kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

#### **Kommunen gjør særlig oppmerksom på**

9. Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
  10. Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
  11. Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, jfr. vedlegg.
  12. Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- 