

TOMT 30

GNR.: 211 BNR.: 72

**TOMT MED GODKJENT
RAMMESØKNAD**



LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Att.: Simen Vedvik Evensen
Storgata 23
1607 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/84975	4	MARSJU	211/72	22.04.2024

Rammetillatelse - Nybygg - boligformål - 3107/211/72/0/0 - Eiendom 211/72

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
596/24

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Nybygg - boligformål

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 21.02.2024.

Søknaden gjelder

Det søkes om nybygg/enebolig med et bruksareal (BRA) på 174.9m² og en garasje på 41.9m² BRA. Eneboligen og garasjen får et bebygd areal (BYA) på 149m², tomtens størrelse er 773m² og %BYA er 19.3%.

Boligen får en gesimshøyde på 4.5m og en mønehøyde på 7.1m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjen blir oppført med flatt tak og en gesimshøyde på 2.7m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for B113 Brønnerød, plan-ID 1011.

Vurdering

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.:

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du vurdert hvilke naboer eller gjenboere som blir berørt av tiltaket. Du har vurdert at naboene og gjenboerne i liten eller ingen grad berøres av tiltaket, og derfor har du ikke varslet dem om søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Grunnforhold og fare for skred

Grunn kan bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av et tiltak. Dette fremkommer i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og 29-5. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Kommunen forutsetter at det gjøres nødvendige geotekniske vurderinger i tråd med NVEs veileder 1/2019 av fagkyndig som grunnlag for prosjekteringen. Det vil si fagkyndige som innehar kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for geoteknisk prosjektering i tiltaksklasse 2.

I henhold til kapittel 6 i geoteknisk notat G-NOT-007 skal tiltak i BF4 minst tilfalle tiltaksklasse 2. Bygningsmyndigheten ber om at geoteknikk plasseres i tiltaksklasse 2 med uavhengig kontroll av både prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) i søknad om igangsettingstillatelse.

Vann og avløp

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Det er ansvarlig søkers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene. Hvis Standard abonnementsvilkår avviker fra va-normen for Fredrikstad kommune skal denne normen følges. Vi vil minne om gjeldende regelverk og viktige bestemmelser.

- Stikkledninger for vann og avløp skal sikres mot frost, eventuelt med isolasjon/varmekabel.
- Abonnementen plikter å sørge for att offentlige vannledninger er sikret mot tilbakestrømming i henhold til Norsk Standard NS-EN 1717.
- Hvis det skal installeres vannmåler er det krav til att måler plomberes og monteres frostfritt, mv. jfr. Standard abonnementsvilkår – Tekniske bestemmelser kapittel 2.6. Vannmålerskjema vedlegges ferdigmelding eller sendes: teknisk@fredrikstad.kommune.no
- Høydeforskjellen mellom laveste sluk bolig og innvendig topp hovedledning, skal ikke være mindre enn 900 mm.
- Takvann/eventuell drenering skal tas hånd om innenfor byggeområdet gjennom infiltrasjon, fordrøyning skal skje på egen grunn og åpne vannveier, uten sjenanse for annen part/nabo. Overordnet skal reguleringsbestemmelsene sikre at overvannsplanen behandles og godkjennes før byggetillatelse gis.

Innmålingsdokumentasjon/asbuilt skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosisstandard, med x-, y-, og z-koordinater. I tillegg skal det foreligge revidert va- ledningskart (pdf-format), med informasjon om trasé (plassering av ledninger i terreng), tilkoblingspunkt, vinkling, dimensjon, materiale og va-utstyr (bakkekran/kum, grenpunkt, mv.).

Orientering

Før boligen tilknyttes, og vann- og avløp tas i bruk. Skal søknad om Sanitærabonnement være innsendt til Virksomhet Vann og avløp.

Sanitærabonnement skal omsøkes via Entreprenørportalen i Gemini.

Visuelle kvaliteter

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.

Vedtak

Din søknad om ny enebolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 21.02.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Geoteknikk plasseres i tiltaksklasse 2

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for VA-anlegg

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - elektronisk (24)	3600,00	1	3600,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (24)	18450,00	1	18450,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (24)	1480,00	1	1480,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby

Martin Lie Sjursen

avdelingsleder byggesak

avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
BRØNNERØDLIA
EIENDOM AS

Martin
Friis

Postboks 504 Vestre
Glemmen

1612 FREDRIKSTAD

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven



FREDRIKSTAD KOMMUNE

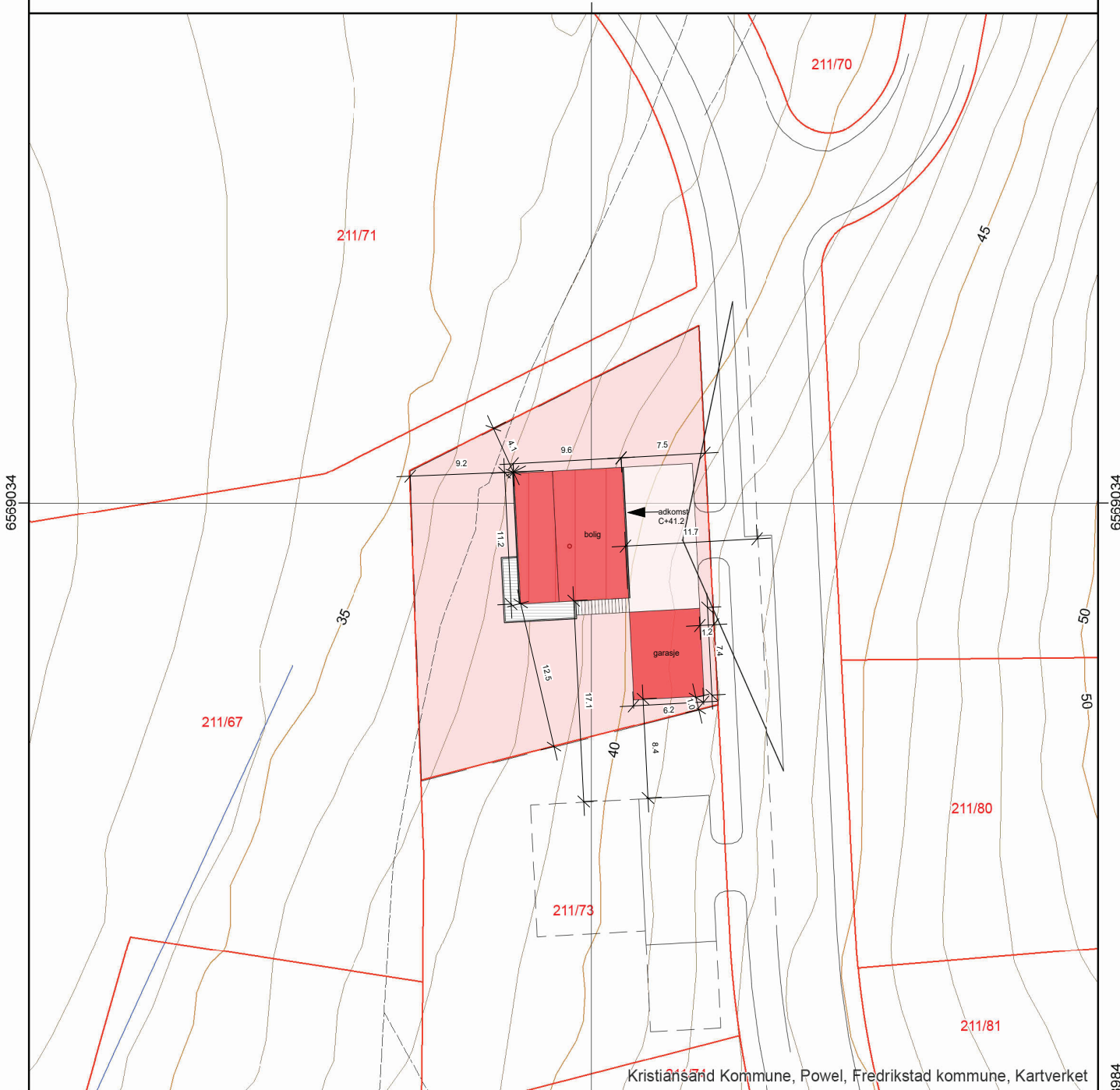
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 211/72/0/0
Areal: 773 m²

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-01-04



Planident: 1011
Plannavn: B113 Brønnerød

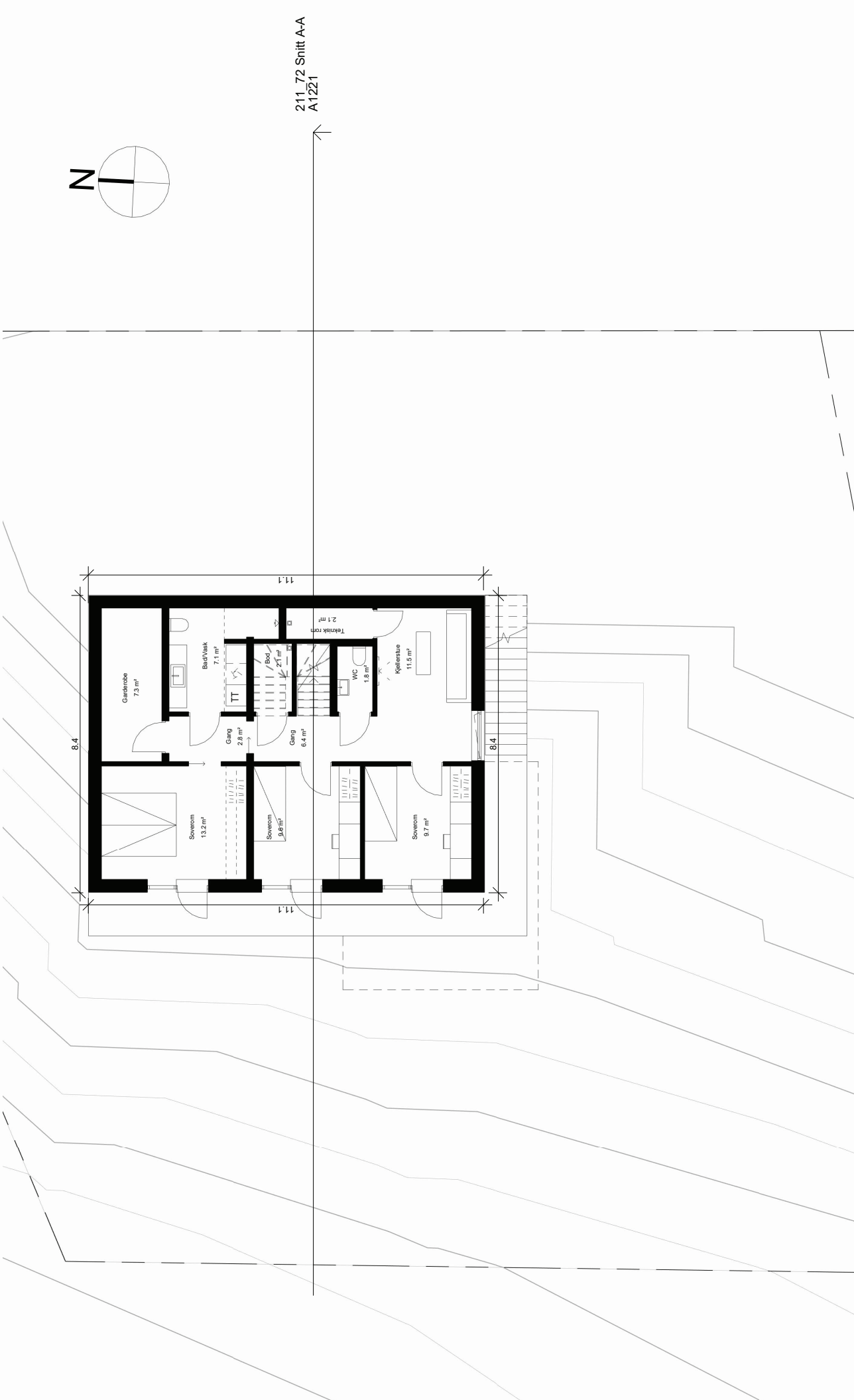
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



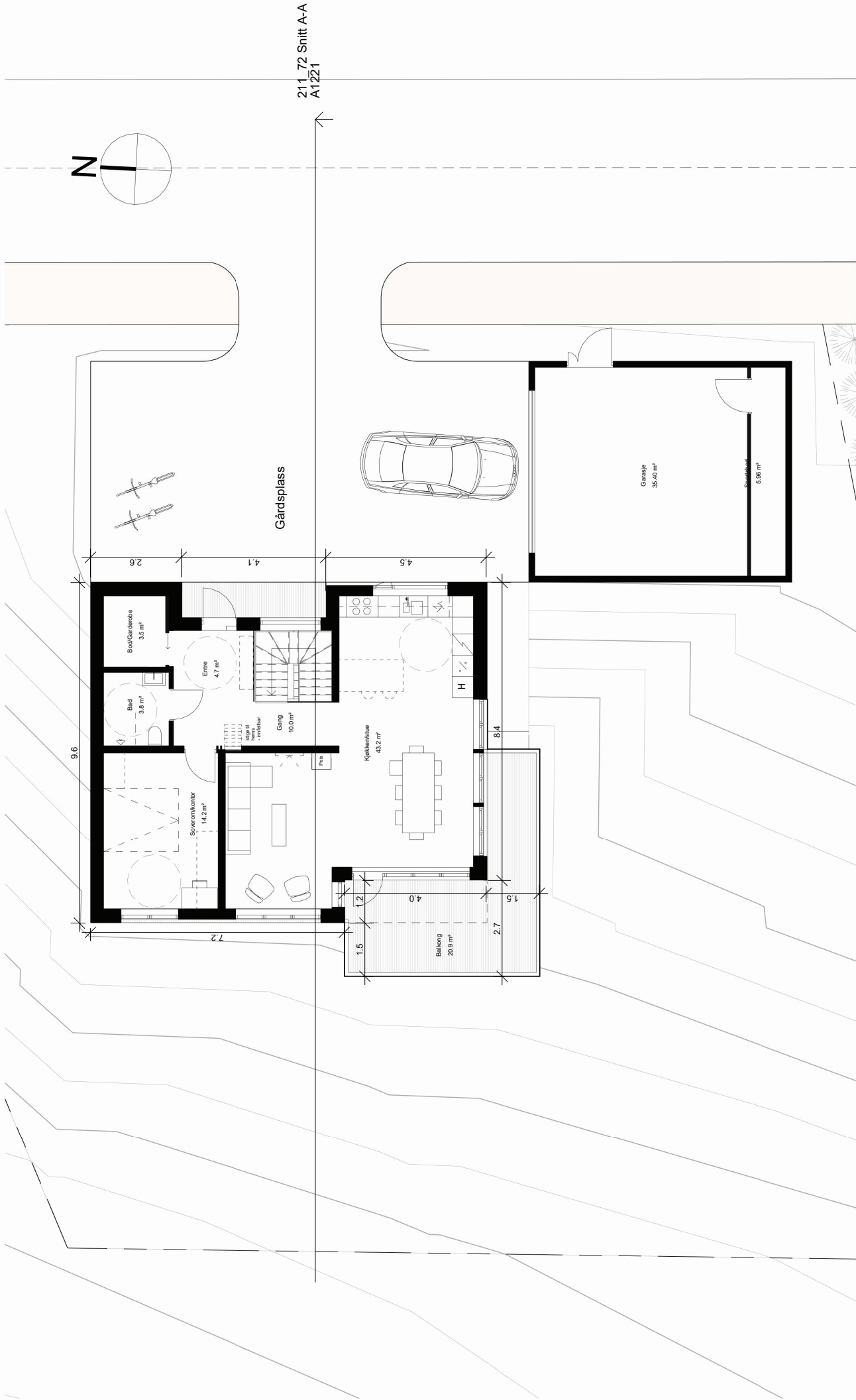
Kristiansand Kommune, Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket

Målt grense	Sign: Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Konstruert grense	Overvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Krokert grense	Avløp felles
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning



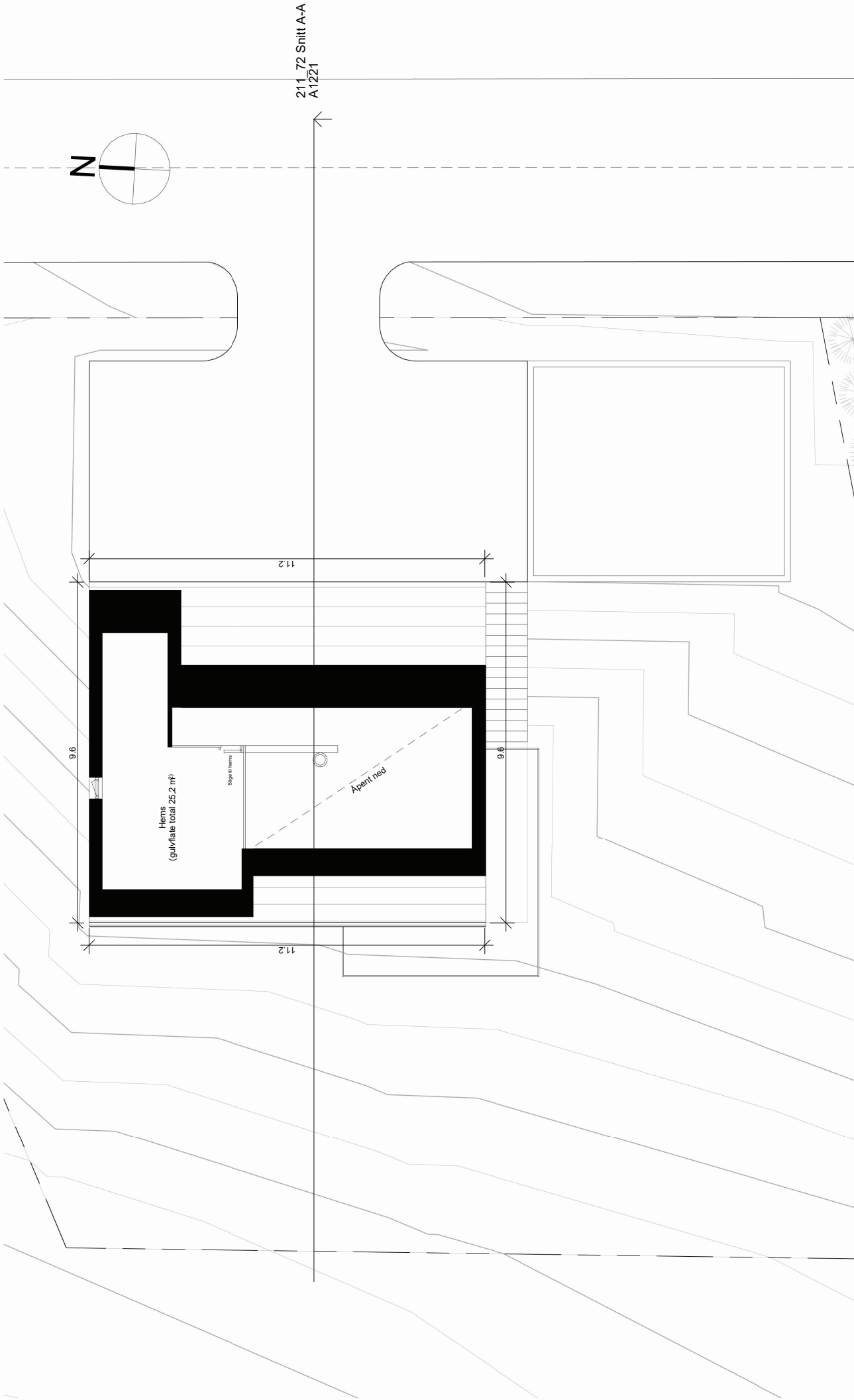


Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	Tomtgrense	Byggegrense	LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Industrigata 36, 0353 Oslo www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com	Prosjekt	Prosjektnr.: 21162	Tegningsnavn 211_72 Plan underetasje	Tegningsnavn	Tegningstittel: A1120	Målestokk: 1 : 100	Verdigrunn.
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	Tomtgrense	Byggegrense	Oppdragsgever: Brønnerødli Eiendom AS	Prosjektadresse Brønnerødtoppen	Gnr./Bnr. 211/72	Tegningsstatus Rammesøknad	Tegnet av: SVE	Kontrollert av: LSA	Rev. dato:	Rev.:

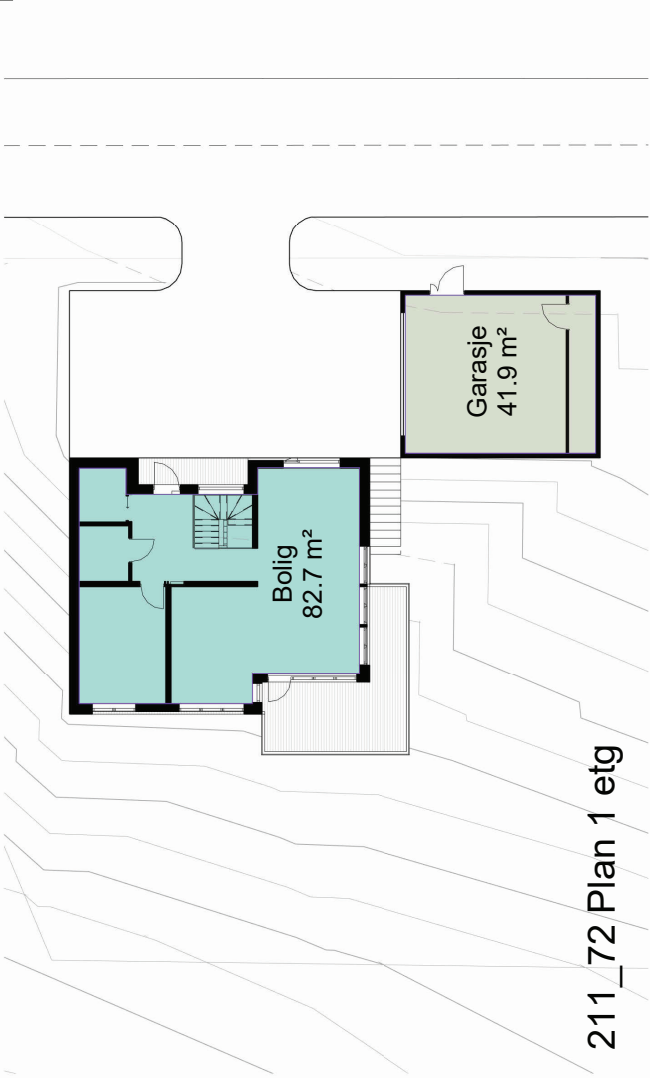


211_72 Snitt A-A
A1221

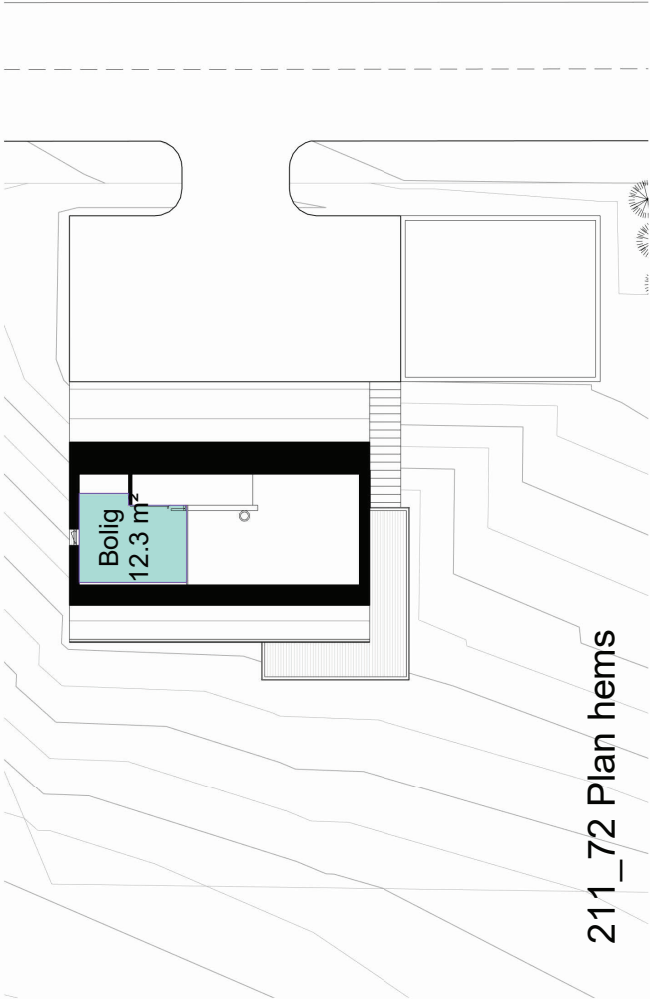
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Industrigata 36, 0353 Oslo www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com Oppdragsgiver: Brønnerødla Eiendom AS	Prosjekt Brønnerødtoppen Eneboliger					Prosjektnr.: 21162	Tegningsnavn 211_72 Plan 1 etg		
						Prosjektadresse Brønnerødtoppen					Gnr./Bnr.: 211/72	Tegningssnr.: A1121	Målestokk: 1 : 100	Vedleggssnr.:
Tegningsstatus Rammesøknad						Dato: 31.01.2024	Tegnet av: SVE	Kontrollert av: LSA	Rev. dato:	Rev.:				



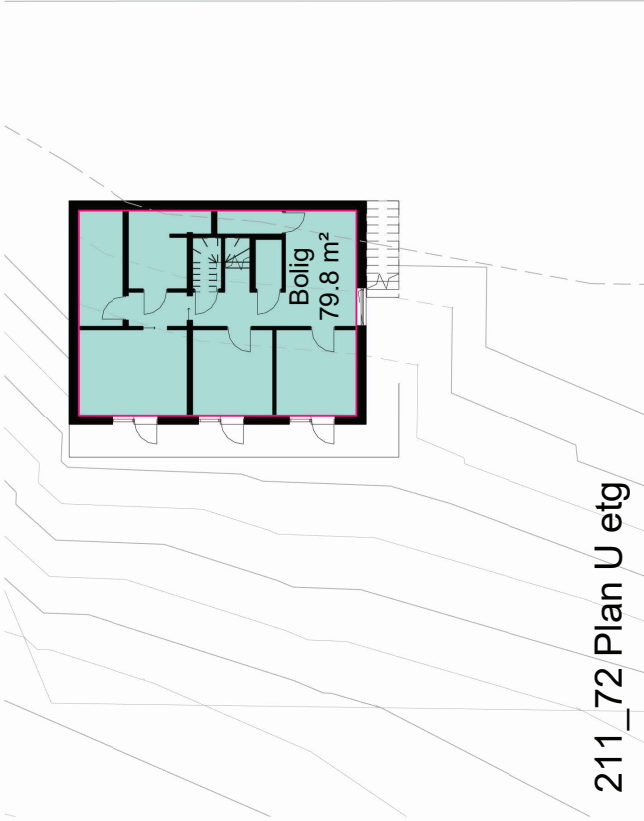
LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Industriegata 36, 0353 Oslo www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com				Oppdragsgiver: Brønnerødli Eiendom AS															
Rev		Dato		Tekst		Tegn.		Kontr.		Prosjekt Brønnerødtoppen Eneboliger		Prosjektnr.: 21162		Tegningsnavn 211_72 Plan hems					
										Prosjektadresse Brønnerødtoppen		Gnr./Bnr. 211/72		Tegningssk.: A1122		Målestokk: 1 : 100		Vedleggssk.:	
										Tegningsstatus Rammesøknad		Dato: 31.01.2024		Tegnet av: SVE		Kontrollert av: LSA		Rev.:	



211_72 Plan 1 etg



211_72 Plan hems



211_72 Plan U etg

211/72 Arealoversikt (BRA)

Type	Etasje	Areal
Bolig	Hems	12.3 m²
Bolig	Plan 01	82.7 m²
Bolig	Underetasje	79.8 m²
		174.9 m²
Garasje	Plan 01	41.9 m²
		41.9 m²
Sum total=		216.8 m²

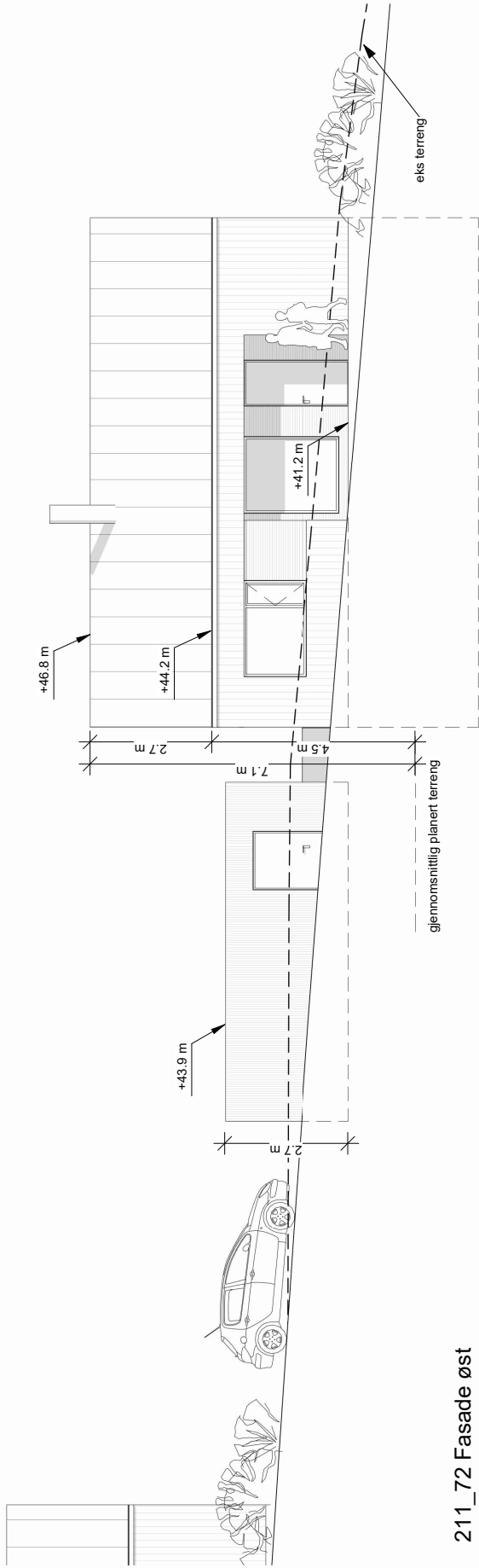
211/72 Arealoversikt (BYA)

Tomt	773 m2
BYA Bolig + garasje	149 m2
% BYA (30% tillatt)	19.3%

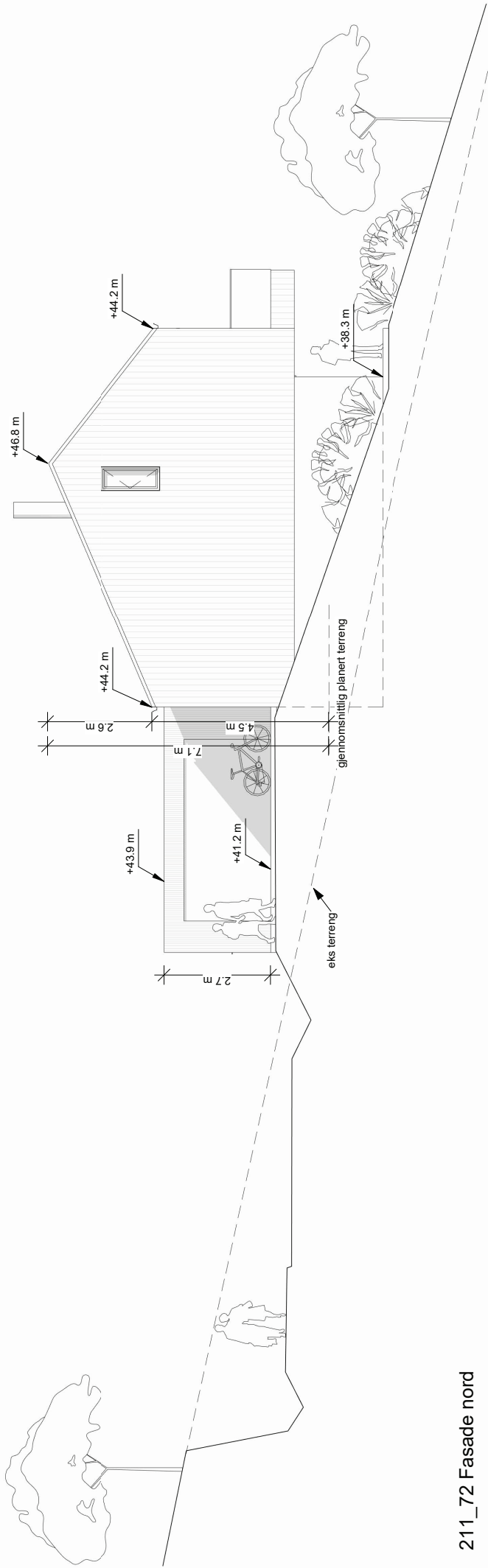
Rev	Dato	Tekst	Tegn. Kontr.
LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Industrigata 36, 0353 Oslo www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com			
Oppdragsgiver: Brønnerødli Eiendom AS			

Prosjekt	Prosjektnr.:	21162
Brønnerødtoppen Eneboliger	Gnr./Bnr.	211/72
Prosjektadresse	Dato:	31.01.2024
Brønnerødtoppen		
Tegningsstatus		
Rammesøknad		

Tegningsnavn	Prosjektnr.:	21162
211_72 Arealoversikt	Gnr./Bnr.	211/72
Tegningsnr.:	Dato:	31.01.2024
A1801		
Tegnet av:	Kontrollert av:	LSA
SVE		
	Rev. dato:	
	Rev.:	

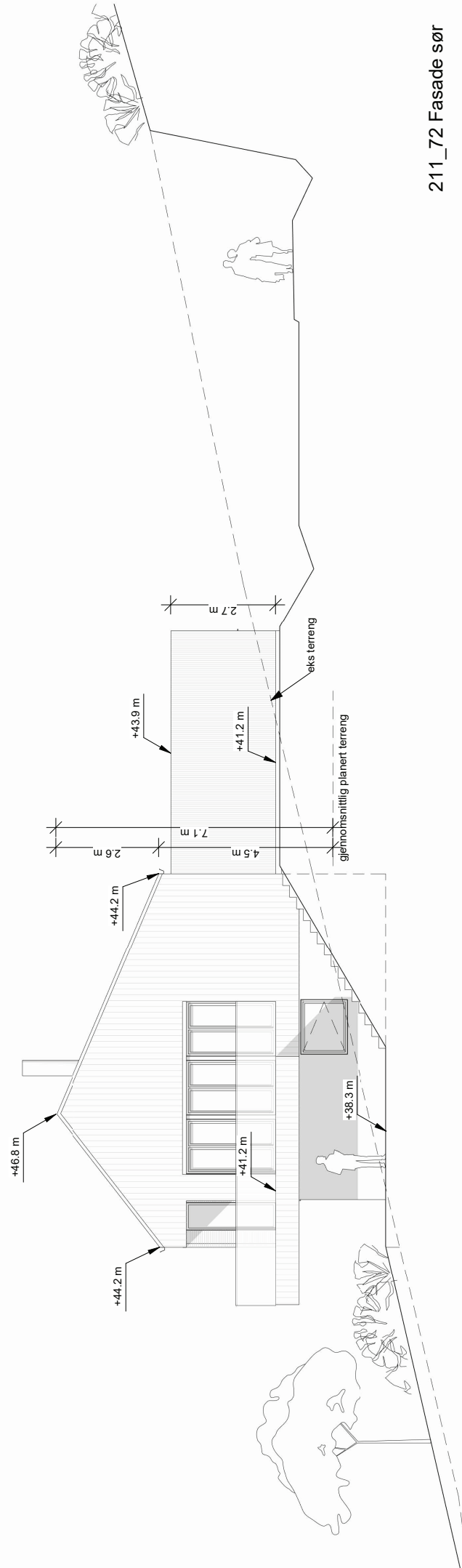
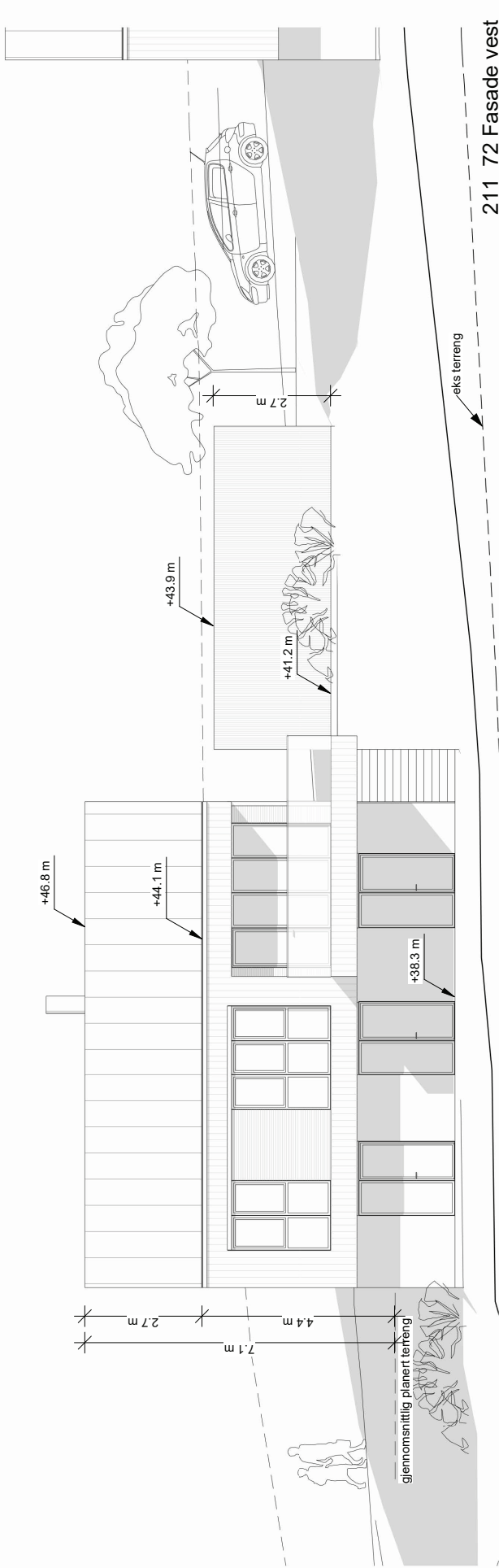


211_72 Fasade øst



211_72 Fasade nord

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Industriegata 36, 0353 Oslo www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com		Prosjekt Brønnerødtoppen Eneboliger		Tegningsnavn 211_72 Fasade nord og øst	
Rev	Dato	Tekst	Prosjektadresse Brønnerødtoppen	Prosjektnr.: 21162	Tegningsnr.: A1322
			Tegningsstatus Rammesøknad	Gnr./Bnr. 211/72	Målestokk: 1 : 100
			Oppdragsgiver: Brønnerødla Eiendom AS	Dato: 31.01.2024	Rev. dato: Rev.:
Rev	Dato	Tekst	Kontr.	Rev.	Rev.



211_72 Fasade sør

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Industrigata 36, 0353 Oslo www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com Oppdragsgiver: Brønnerødlien Eiendom AS	Prosjekt Brønnerødtoppen Eneboliger				Prosjektnr.: 21162		Tegningsnavn 211_72 Fasade sør og vest					
	Prosjektadresse Brønnerødtoppen				Gnr./Bnr. 211/72		Tegningsnr.: A1321		Målestokk: 1 : 100		Vedleggssnr.	
	Tegningsstatus Rammesøknad				Dato: 31.01.2024		Tegnet av: SVE		Kontrollert av: LSA		Rev.:	
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kont.							