



Tønsberg kommune

JournalpostID 13/21719

Saksbehandler:
Nikolai Berg, telefon: 33 34 86 06
Kommuneutvikling

Storgata 27 og 29 - 1002/0304 og -/0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	21.06.2013	114/13

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4, gis dispensasjon som omsøkt, og tiltaket godkjennes under nedenfor angitte vilkår:

1. De krav som er satt av Vestfold Fylkeskommune skal ivaretas
2. De krav som er satt av Riksantikvaren skal ivaretas
3. Lyd (akustikk) skilles ut som eget ansvarsområde for PRO og det settes krav til uavhengig tverrfaglig kontroll av lyd (akustikk) KUT.
4. Brannteknikk skilles ut som eget ansvarsområdet for PRO og det stilles krav til

- uavhengig tverrfaglig kontroll av brannverntiltak KUT.
5. Det må søkes om PRO av bygningsfysikk, og redegjøres bedre for avvik fra energieffektivitet før IG.
 6. Sanitærmelding skal sendes Bydrift for godkjenning.
 7. Krav satt av Bydrift i forbindelse med vann- og avløp skal etterkommes.
 8. Krav satt av Bydrift vedrørende vei skal ivaretas, og tegninger skal innsendes for godkjenning.
 9. Detaljert utomhusplan i målestokk 1:200, skal innsendes for godkjenning. Kvalitetskrav stilt til materialbruk som beskrevet i referat av 30.05.13 skal etterkommes.
 10. De krav som er satt i forbindelse med fravik av tekniske krav, skal etterkommes.
 11. Det stilles krav om midler til opprustning av volleyballbaner i Gunnarsbøparken pålydende kr. 130 000,-.
 12. Krav fra VIB vedrørende innsatsmuligheter må ivaretas.

21.06.2013 Utvalg for bygge- og arealsaker

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enst. vedtatt.
Etter dette har UBA fattet slikt vedtak:

UBA-114/13 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4, gis dispensasjon som omsøkt, og tiltaket godkjennes under nedenfor angitte vilkår:

1. De krav som er satt av Vestfold Fylkeskommune skal ivaretas
2. De krav som er satt av Riksantikvaren skal ivaretas
3. Lyd (akustikk) skilles ut som eget ansvarsområde for PRO og det settes krav til uavhengig tverrfaglig kontroll av lyd (akustikk) KUT.
4. Brannteknikk skilles ut som eget ansvarsområdet for PRO og det stilles krav til uavhengig tverrfaglig kontroll av brannverntiltak KUT.
5. Det må søkes om PRO av bygningsfysikk, og redegjøres bedre for avvik fra energieffektivitet før IG.
6. Sanitærmelding skal sendes Bydrift for godkjenning.
7. Krav satt av Bydrift i forbindelse med vann- og avløp skal etterkommes.
8. Krav satt av Bydrift vedrørende vei skal ivaretas, og tegninger skal innsendes for godkjenning.
9. Detaljert utomhusplan i målestokk 1:200, skal innsendes for godkjenning. Kvalitetskrav stilt til materialbruk som beskrevet i referat av 30.05.13 skal etterkommes.
10. De krav som er satt i forbindelse med fravik av tekniske krav, skal etterkommes.
11. Det stilles krav om midler til opprustning av volleyballbaner i Gunnarsbøparken pålydende kr. 130 000,-.
12. Krav fra VIB vedrørende innsatsmuligheter må ivaretas.

Kortversjon – hva saken gjelder:

Saken gjelder utvikling og rehabilitering av bygningsmasse i Storgaten 27 og 29. Det søkes om dispensasjon fra kravet til parkering, uteoppholdsareal og fravik fra tekniske krav etter plan- og bygningsloven § 31-2 4.ledd.

Storgaten 27 (nybygg):

Det er søkt om å oppføre et nytt stedstilpasset leilighetsbygg i 2.5 etasjer med 6 leiligheter i Storgaten 27.

Storgaten 27 (bruksendring):

Det søkes om etablering av 3 leiligheter. Næringslokalet beholdes som i dag og uinnredet loft beholdes som i dag.

Storgaten 29 A (bruksendring):

Her er det søkt ombygging og restaurering av bakgårdsbebyggelse med formål å etablere 4 leiligheter. Næringslokaler i 1.etasje beholdes som i dag.

Det har tidligere vært gitt en rammetillatelse og IG på eiendommen, men denne er gått ut på dato.

Kort om den tidligere gitte tillatelsen:**Kortversjon – Hva saken gjelder:**

FUP fattet i sak 052/06 følgende enstemmig vedtak iht. administrasjonens inntilling:

" Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 innvilges det dispensasjon fra kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69 nr.3 m.h.p krav til parkering, (10 biloppstillingsplasser for 12 boenheter, hvorav 4 eksisterende), og fra krav til reguleringsplan 145 for etasjeantall med forutsetningene angitt i saksframlegget.

Det gis ikke dispensasjon fra krav til minimum 30kvm uteoppholdsareal. Det gis ikke dispensasjon for utbygging i areal regulert til felles adkomst, kfr. PBL §7 da det ikke foreligger tilstrekkelig særlige grunner.

Det gis ikke tillatelse til den del av søknaden som omfatter bruksendring av bakgårdsbygningen i Storgt.29 til 6 boenheter, på grunn av mangel på biloppstillingsplasser og uteoppholdsareal.

Rammesøknad om oppføring av nybygg og bruksendring fra forretningsareal til boligformål godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven på følgende betingelser:

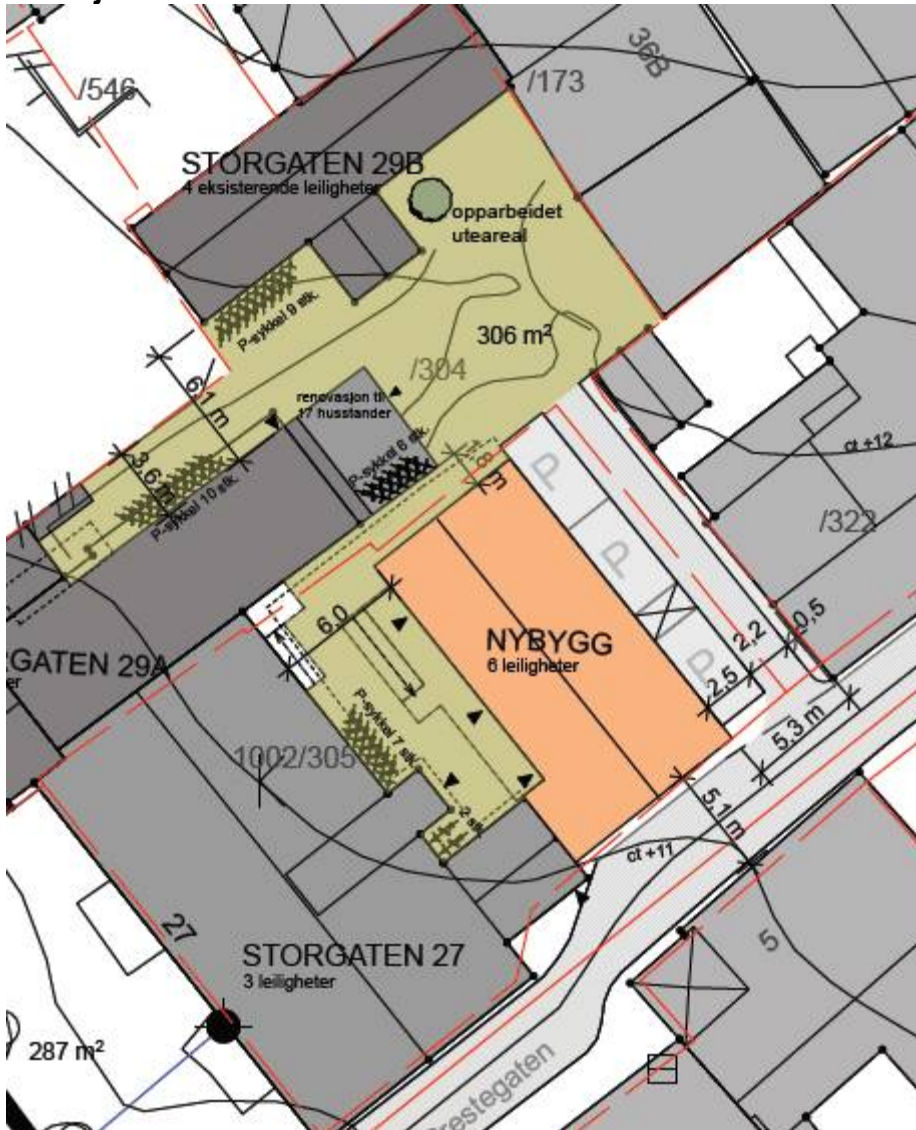
1. Det gis tillatelse til kun 8 nye boenheter (6 stk. nybygg, 2 stk. Storgt.29 hovedbygg (bruksendring)). Det må innsendes reviderte tegninger for nybygg hvor merknadene angitt i saksframlegget hensynstas, herunder krav til saltak og krav til planløsning innenfor regulert byggeområde (uten utkraging).
2. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt til bydrift for godkjenning.
3. Takvinduer i Storgt.29 (hovedbygg) kan maksimal tillates bredde lik 55cm.
4. Samtykke fra Riksantikvaren angående kulturminneloven §8 må foreligge (automatisk fredet bygrunn).
5. Det stilles krav til uavhengig tverrfaglig kontroll av brannverntiltak (tidligere KUT121.3). Dette skal ivaretas gjennom ansvarsrettsøknadene i forbindelse med igangsetting.
6. Det stilles krav til uavhengig kontroll av utførelsen (tidligere KUT210) for den del av arbeidet som omfatter arkitektonisk utforming / estetikk (dør- / vindusvalg, detaljer, materialvalg, farger).
7. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.

Det ble videre i 2008 gitt igangsettingstillatelse for det tidligere gitte tiltaket, men tillatelsen er utgått på dato.

Faktagrunnlag:

Søknader om ansvarsretter:

- Datert den 26. februar 2013, Spir Arkitekter AS, for funksjonene SØK og PRO av arkitekturprosjektering, i tiltaksklasse 2.
- Datert den 25. februar 2013, Norconsult AS, for funksjonen PRO av brannteknikk, i tiltaksklasse 3.

Situasjonskart:**Tegninger:**



Rettslig grunnlag:

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Møllebakken i Tønsberg, datert den 13. desember 1980, nr.: 00145, med tilhørende bestemmelser.



Utdrag av reguleringsbestemmelser:

§ 3

Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren.

§ 5

Ny bebyggelse kan oppføres sammenhengende begrenset av det antall etasjer som er påført planen, og i de byggegrenser som er påført.

§ 9

Hensynet til fredete kulturminner skal ivaretas i samarbeid med antikvarisk myndighet, riksantikvaren.

Utdrag fra utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel:

3.1 Arealkrav

Innenfor byområdet (avgrenset på arealkartet):

- a I bysenteret, samt i avsatte kombinerte bolig-/næringsområder og i boligområdene Sørbyen, Fjerdingen og Domkirkeområdet skal det for hver nye boenhet avsettes minimum 30 m² til uteopphold.

3.3 Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal ha solrik beliggenhet og skal være skjermet mot sterk vind, forurensing fra luft, trafikkfarer, støy og andre helsefarlige forhold i miljøet på og rundt oppholdsarealet. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 skal legges til grunn. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Fellesareal, friområder og nærmiljøanlegg bør legges i tilknytning til andre

ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Det skal legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

5.2 Boligtetthet (se kart)

I dette kapittelet er det angitt soneinndeling og utbyggingstetthet som skal legges til grunn ved utbygging av nye boligområder og ved fortetting innenfor de eksisterende boområdene. Måltallet utbyggingstetthet beskriver antall boligenheter pr. brutto dekar tomteareal, dvs. inkludert adkomstveier, friområder, fellesanlegg og arealer for tekniske anlegg m.v.

Minimumsareal for fradeling av enkelttomter er 600 m². Attraktive tomter med gode solforhold og god beliggenhet i forhold til trafikk, nærhet til fellesarealer og friområder kan kompensere for mindre tomteareal.

Ved fortetting skal det gjøres en konkret vurdering på grunnlag av områdets dominerende bygningstype, volum, høyde, utforming, byggelinjer, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, leke- og oppholdsarealer og estetikk.

Innenfor sone I og i lokalsentrene skal det legges særlig vekt på å planlegge for høy utnyttelse, jfr. kommuneplanens mål om fortetting i de eksisterende byggeområdene

Utdrag fra parkeringsvedtektene:

4. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1,2 bil og 2 sykler pr.boenhet foruten garasje. For boligbebyggelse i bysentrum, jfr. kart som nevnt ovenfor, kreves oppstillingsplass for 1 bil og 2 sykler pr.boenhet.
5. Sykkelparkeringsanlegg skal være lett tilgjengelig og skal søkes gitt forsvarlig sikkerhet for parkering av sykler.

Utdrag fra plan- og bygningsloven:

§ 1-6. Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

§ 20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd¹ bokstav b, gis ved forskrift.

§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Forholdet til kommuneplanen:

Området eiendomsmassen ligger i er avsatt til senterområde i kommuneplanens arealdel 2008-2020.



Andre myndigheter:

Saken har vært til uttalelse hos Vestfold Fylkeskommune som antikvarisk myndighet (uttalelsen gjengis i det vesentlige):

Vestfold fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til de omsøkte arbeidene, og mener generelt at dette er et godt, og veltilpasset prosjekt som tar hensyn til områdets bevaringsverdige karakter og gjeldene bestemmelser. Det var under befaringen usikkerhet knyttet til tilstanden på eksisterende bakgårdsbygg tilhørende Storgaten 29A som ønskes ombygget. Det synes derfor usikkert om arbeidene ville medføre delvis eller fullstendig rivning av den eksisterende bygningskroppen. Vestfold fylkeskommune anbefaler at opprinnelige konstruksjoner og bygningsdeler bevares i størst mulig grad. Vi ber om å bli kontaktet for å diskutere detaljer rundt dette ved behov. En restaurering av eksisterende eller gjenreisning med nye materialer skal uansett gjenspeile det opprinnelige byggets volum, mønehøyde, uttrykk og materialbruk.

Når det gjelder nybygget i bakgård mener vi dette kan anbefales slik det er vist på tegninger datert 15.01.2013. Det skal likevel stilles krav om utforming og materialbruk som inkluderer:

- Synlig grunnmur glattpusses og males
- Stående pløyd kledning i høvlet virke som males.
- Tradisjonelle høyreiste vindusformat.
- Rød enkeltkrum vingetegl som primertekking
- Beslag, renner og nedløp i ubehandlet sink eller galvanisert stål

Videre har saken vært til uttalelse hos Riksantikvaren:

Kommunen har ikke mottatt noe kopi av vedtak fra Riksantikvaren. Det settes derfor som vilkår at den uttalelse som kommer, blir ivaretatt av tiltakshaver.

Vann – og avløp:

Saken har vært forelagt Bydrift som rette myndighet vedrørende vann- og avløp. Bydrift har gitt følgende uttalelse (gjengitt i sin helhet):

Vannmåler

Det skal installeres én kommunal vannmåler pr. eiendom. Målerne skal registre alt vannforbruk i bygningene. Dagens to vannmålere demonteres og leveres på kommunens driftsavdeling i Kilengaten 24.

Vei- og innkjøring:

Saken har vært forelagt Bydrift som rette veimyndighet. Bydrift har avgitt følgende uttalelse (gjengitt i sin helhet):

Etter det vi forstår så benyttes arealet der hvor blant annet sykkelparkeringen skal anlegges til adkomstvei for flere adresser i området.

Det planlegges blant sykkelparkering og adkomst som ligger på to eiendommer gnr/bnr 1002/305 og 1002/322. Vi mener derfor at det må fremlegges en tingslyst avtale om dette forholdet slik at adkomst til alle berørte blir ivaretatt.

I saken fremkommer det at det ikke skal være parkeringsplasser for biler, men vi antar at det vil bli noe bilkjøring til og fra eiendommen. Utkjøringen må utformes slik at den gir best mulig frisikt.

Vurderinger:

Dispensasjon fra kravet til Uteoppholdsarealer:

Tiltaket utløser et krav til uteoppholdsareal pålydende 510 m². Det er vist til at det klares 306 m² uteoppholdsareal, og dette medfører en underdekning på totalt 204 m² i uteoppholdsareal. Det totale uteoppholdsarealet tilsvarer 18 m² pr boenhet (13 nye boenheter og 4 eksisterende).

Det er i søknaden prioritert et best mulig uteoppholdsareal for leilighetene og underdekningen er av en mindre art. Kravene til uteoppholdsareal er viktige i sentrumsområdene. Det er lagt opp til uteoppholdsarealer i gårdsrom og i form av balkonger/terrasser.

Det er angitt i et sol/skygge diagram hvilke deler av uteoppholdsarealet som er kvalitativt best. Sol/skyggediagrammet viser at det totalt sett ikke er gode solforhold. Det anbefales at minst ¼ del av uteområdet er solbelyst 5 timer eller mer ved jevndøgn (tilsvarende på balkong).

Det anbefales at det mot nr. 36B blir Pergola. Bruk av naturstein som belegningsstein videreføres i hovedsak. I Prestegaten ligger det bred granittstein og storgatestein. Disse særpregene i gatemiljøet skal videreføres. Det må beplantes med vintergrønn og løvfellende vegetasjon. Lekeareal tilfredsstilles delvis og det skal etableres en sandkasse samt eksempelvis en vannrenne.

En detaljert utomhusplan (målestokk 1:200) må innsendes for godkjenning før igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndigheten anser at den underdekning som er på uteoppholdsareal kan oppveies av nærheten til kvalitative gode parker. Gunnarsbøparken ligger ca 500 meter fra tiltakene, og er en fin park med gode rekreasjonsmuligheter. I tillegg er Haugar friområdet 200 meter fra tiltaket. Dette medfører at det i umiddelbar nærhet er tilgang til eksterne kvalitativt gode uteoppholdsarealer som kan oppveie for den underdekning som tiltaket har. Ved Storgaten/St.Olavsgate ved Munkegaten er det i tillegg en mindre lekeplass/friområde som kan benyttes av allmennheten.

Det vil bli stilt krav til bidrag til oppbygging av volleyballbaner i Gunnarsbøparken pålydende kr. 130 000. I sak 11/17442 (Øvre Langgate 9), ble det stilt krav om opparbeidelse av en lekeplass for kr. 50 000. I denne saken var det etablering av 5 boenheter.

Hensynet bak kravet til uteoppholdsareal blir således ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene anses klart større enn ulempene etter en helhetlig vurdering.

Dersom man i denne saken multipliserer 13 boenheter med kr. 10 000, vil man komme frem til et beløp som er av tilsvarende størrelse. Dette leder til at kravet til likebehandling blir ivaretatt.

Dispensasjon fra parkeringskravet:

I henhold til parkeringsvedtektene skal parkeringsdekningen etter omsøkt situasjon være på 26 parkeringsplasser.

Det nye tiltaket viser at det er tenkt 3 parkeringsplasser. Dette gir en underdekning på 23 biloppstillingsplasser.

Det er dog ikke optimalt eller ønskelig med 26 parkeringsplasser i og rundt bygningsmassen i sentrumsområdet. Det vises her til pågående regulerings sak i Storgaten 15, der rådmannen vektlegger følgende:

- Det er ikke aktuelt å bygge garasjekjeller siden byggegrunn er fredet etter kulturminneloven
- Hovedmålsetningen er å fortette/komplettere bevaringsverdig trehusmiljø i sentrum
- De fleste servicefunksjoner/butikker er å finne i sentrum
- Det er gangavstand til kollektivtransport

I den forrige byggesaken på eiendommen var det inntegnet med parkeringskjeller. Det ble da gitt dispensasjon fra høydeanvisningene i reguleringsplanen. Det er ikke ønskelig å gi slike høydedispensasjoner i bysentrum, og administrasjonen finner det bedre å ha et mindre antall parkeringsplasser.

Parkeringsdekningen ved det nye tiltaket har medført en reduisering av antall plasser fra dagens krav. En trafikal økning i området, som følge av parkeringsplasser i og rundt tiltaket er ikke ønskelig. Det er heller ikke ønskelig å trekke for mange biler inn i bysentrum.

En prioritering av kravet til uteoppholdsareal og sykkelparkering har gått på bekostning av kravet til biloppstillingsplasser etter anbefalinger fra administrasjonen. Det blir her i all hovedsak samme parkeringsdekning som foreslått i reguleringsplanen for Storgaten 15, dvs 3 parkeringsplasser for 15 boenheter.

Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel og innarbeidelse av parkeringsvedtektene der, vil sannsynligvis kravet til biloppstillingsplasser reduseres i sentrum som følge av et ønske om mindre biltrafikk i sentrum samtidig som nærhet til alle de sentrale funksjoner finnes i gangavstand. Behovet for bil blir således betraktelig mindre.

Det er flere muligheter for parkering i nærområdet (avgiftsbelagte).

Det er avholdt møte med Vestfold interkommunale brannvesen og ansvarlig søker i forbindelse med innsatsmuligheter som følge av de inntegnede parkeringsplasser. Det foreligger fra dette møtet et referat, som angir at tiltaket kan tilfredsstillende innsatsmuligheter, under gitte forutsetninger. Forutsetningene gjengis i det følgende:

”Lagt til grunn at nybygg og rehabiliterte bygg sprinkles samt at det etableres et ”tørrsprinklerør” fra Storgaten med påkoblingsmuligheter for brannvesenet, aksepteres parkeringsplasser langs innkjørselen som vist på situasjonsplan.”
Det forutsettes at kravene derfra ivaretas.

Dette leder til at hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt etter en helhetlig vurdering, og fordelene er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra kravet til sykkel:

Det er i henhold til vedtektene et krav om 43 sykkelparkeringsplasser. Det er vist i søknaden at det er avsatt plass til 34 sykkelparkeringsplasser. Dette gir et underskudd på 9 stk sykkelparkeringsplasser.

Underdekningen på antall sykkelparkeringsplasser anses i den totale sammenheng som ikke vesentlig. Men det er viktig at sykkelparkering prioriteres, da det ikke er annen parkeringsdekning (bil).

Det er vist at sykkelparkering er prioritert, i likhet med krav til uteoppholdsarealer. En underdekning av sykkelparkering er ikke optimalt, men i og med at underdekningen er såpass liten anses ikke hensynet bak bestemmelsen for å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tiltaket anses klart større enn ulempene ved en helhetlig vurdering.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3:

Det fremkommer av bestemmelsen at bygningene skal opprettholdes, eller tilbakeføres.

Bygningsmassen har i dag et stort behov for renovering og oppgradering. Mye av bygningsmassen er ikke i bruk, og det anses som formålstjenelig og viktig i en byutviklingsammenheng at en slik bygningsmasse blir ivaretatt og benyttet til sine formål.

Vestfold Fylkeskommune har avgitt en uttalelse som er positiv til tiltaket. De har også kommet med noen krav til utførelsen og det visuelle inntrykk. De krav som er satt av Vestfold Fylkeskommune skal ivaretas. Når disse er ivaretatt anses bygningsmyndigheten at tiltaket (ene) ikke vil være krav til dispensasjon fra bestemmelsen.

Dispensasjon fra avstandskravet på 4- meter fra nabo i nordvest (gnr/bnr 1002/314):

Slik bygningsmyndigheten ser saken, er det ikke behov for en dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4.

Det er i reguleringsplanen kun vist byggegrenser i fasadeliv og rundt kvartalet. Dette medfører at bygningsmyndigheten anser at byggegrensen og bygningene kan være sammenhengende. Dette er også en naturlig tolkning av planer i sentrumsområdet. Det ville ikke gitt særlig mening dersom man skulle tolket inn de generelle avstandsreglene i plan- og bygningsloven. Ingen av bygningene i sentrumsområdet har en slik avstand. Tiltaket er tenkt fullsprinklet, og således vil brannkrav ivaretas.

Fravik fra krav satt i teknisk forskrift (TEK 10) i de deler som bruksendres:

For at bygningsmyndigheten skal kunne fravike tekniske krav skal følgene vilkår oppfylles. Det skal ikke være uforholdsmessig kostbart, og det må være forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

I denne gamle bygningsmassen hvor det opp i gjennom flere tiår har vært arbeider innvendig av ulik karakter, vil det kunne anses som uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille alle krav satt i teknisk forskrift.

Som angitt ovenfor i saksfremlegget er dette en gammel og flott bygningsmasse som har et stort behov for renovering og utbedring. Bygningsmassen står i dag tom og det anses som viktig at en slik bygningsmasse blir ivaretatt. Et prosjekt som det omsøkte tiltaket vil bidra til å modernisere, men også ivareta den eksisterende bygningsmassen. Bygningen (e) har en flott beliggenhet i sentrum, og det anses som viktig at det blir gitt litt positivt liv til dette kvartalet.

For at tiltaket skal kunne fravike de tekniske krav skal det være forsvarlig. Det er da viktig å se hvor tiltaket rent teknisk er i dag, og hvor man ender opp etter ferdig tiltak.

Det er angitt at det søkes fraveket:

Kravet til luftlydisolasjon:

Lydkrav er viktige krav som ivaretar helse, miljø og sikkerhet. Det er søkt fraveket dette kravet. Næringsvirksomheten i 1.etasje anses som støysvak fra arkitektens side. Det er viktig at bygningsmyndigheten tilrettelegger for en god bokvalitet. Når næring og bolig er i samme bygning vil det lett kunne oppstå konflikter. Men det er viktig og avgjørende hva slags næring som er godkjent.

Næringsvirksomheten som ligger i 1.etasje i Storgaten 29 er en bank, og det er godkjent til næringsformålet kontor.

Næringsvirksomheten som ligger i 1.etasje i Storgaten 27 er utleiemegleren og fotograf Kavlie Borge. Dette er et næringsformål, forretning.

Disse godkjente næringsvirksomhetene (formålene) anses som støysvake, og har begrensede åpningstider samt begrenset kundetraffikk. Dette medfører at en konflikt med boareal i etasjen over ikke vil være like tydelig. Men det er viktig at dette området belyses godt, slik at man ikke vil oppleve en konflikt når tiltaket er ferdigstilt og tatt i bruk og mulighetene for å utbedre/ finne avbøtende tiltak er begrenset.

Det foreligger ikke noe lydnotat eller annen dokumentasjon på hvilke nivåer man er på i dag, og det er således ikke særlig å ta stilling til. Det er viktig at et slikt kritiske og helse- miljømessige området blir bedre belyst.

Kommunen kan ved fravik at tekniske krav stille vilkår til tillatelsen, og på dette punkt vil følgende vilkår bli satt:

- For at kravet til luftlyd og lyd generelt skal ivaretas vil det bli stilt krav om at dette skilles ut som eget ansvarsområdet både for prosjektering av akustikk og uavhengig kontroll av utførelse akustikk.

Kravet til energieffektivisering (isoleringsstykkelse, og vindustykkelse):

Det er angitt at vinduene er fra 1990 tallet og har således fortsatt god levetid igjen. Vinduene fra denne tiden (2-lagsvinduer) er heller ikke isolert sett svært langt fra dagens krav. Det er forståelig at slike nyere vinduer ikke ønskes byttet ut, da de fortsatt innehar flere bruksår. Noen av vinduene er utdaterte, og disse skal byttes.

Isoleringsstykkelse:

Det er angitt i en redegjørelse fra ansvarlig søker hvordan dagens bygningstekniske standard er. Det er i tillegg redegjort for at følgende skal minimum gjøres av isolasjon:

I taket i Storgaten 29, vil det bli isolert 25 cm. Resten av bygningsmassen som skal bruksendres, eller rehabiliteres skal kun 5 cm isolasjon legges i veggene og lite skal gjøres i etasjeskillene. Det er i dag variert kvalitet på isolasjonen som er i etasjeskillene. Det er oppgitt at det er spon, isolasjon i varierende mengde. Slik bygningsmyndigheten ser det, vil en tilleggsisolasjon på kun 5 cm være lite. Bygningsmyndigheten anser at det bør redegjøres ytterligere for energieffektivitet, slik at bygningsmyndighetene bedre kan vurdere om det vil være forsvarlig.

Dette vil medføre at man tilnærmer seg tekniske krav, men ikke vil fullt ut klare de tekniske kravene. Det er nettopp det denne bestemmelsen skal fange opp, og gi bygningsmyndigheten mulighet til å fravike. Men det er viktig at det er forsvarlig. Det er derfor viktig at tiltakshaver så langt det lar seg gjøre, forsøker å tilnærme seg tekniske krav. Det som er redegjort av tiltakshaver gir en tilnærming til teknisk forskrift, men vil ikke kunne nærme seg dagen krav i særlig grad, men det må kunne anses som forsvarlig.

Kommunen kan ved fravik at tekniske krav stille vilkår til tillatelsen, og på dette punkt vil følgende vilkår bli satt:

- Det må søkes om PRO av bygningsfysikk og redegjørelse må foreligge før IG.

Kravet til tetthet:

Dette tetthetskrav i eksisterende bygninger kan vanskelig gjennomføres uten store tekniske og kostnadskrevende arbeider. Det anses som lite hensiktsmessig at dette kravet følges.

Brann:

Det foreligger et brannkonsept. Det forutsettes at brannteknikk ivaretas fullt ut. Kommunen kan ved fravik at tekniske krav stille vilkår til tillatelsen, og på dette punkt vil følgende vilkår bli satt:

- Det vil bli stilt krav om at dette fagområdet skilles ut som eget ansvarsområdet PRO og at det stilles krav om uavhengig tverrfaglig brannvernkontroll KUT.

Helhetlig vurdering:

Ut i fra en helhetlig vurdering anses tiltaket for å oppfylle de vilkår som er satt i bestemmelsen (pbl § 31-2 4.ledd), og fravik at tekniske krav kan gis under gitte vilkår.

Estetikk:

Tiltaket er estetisk godt tilpasset. De krav som er satt av Vestfold Fylkeskommune som antikvarisk myndighet, skal ivaretas.

Alternative løsninger:

UBA finner at vilkårene for dispensasjon (er) ikke er oppfylt og søknaden avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 21-4.

Videre behandling:

UBA behandler saken.

Saksbehandlingsgebyr:

13 Boenheter a kr.14 530, totalt kr 188 890,- (varenummer 2125)

4 Dispensasjoner a kr. 4 230, totalt kr 16 920,- (varenummer 2144)

Samlet saksbehandlingsgebyr: kr. 205 810,-

Tønsberg,

Rita Regbo
By- og arealplansjef

Nikolai Berg
Saksbehandler