



Tønsberg kommune Kommuneutvikling

Saksbehandler: Truls Christian Thorud
Direkte telefon:
Vår ref.: 15/58806
Arkiv: GBR-0154/0027, GBR-0154/0265
Deres ref.:

Dato: 20.11.2015

Spir Arkitekter AS
Postboks 18

3119 TØNSBERG

Husvikveien 37 - 0154/0027 - Fradeling av tomt DFUD-vedtak 28.05.2015 - Dispensasjon fra byggegrense mot sjø

	Saksnummer	Vedtaksdato
Delegasjonssaker DFUD - Delingssaker	060/15	20.11.2015

ArkivsakID. : 14/12718
Gbnr. : 0154/0027////
Saksbehandler : Truls Christian Thorud

Tiltakshaver : Emil Kjølner Husvikveien 37 3113 Tønsberg
Søknad : 17.11.2015
Situasjonskart : 16.10.2014
Nabovarsel : 15.11.2015

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot sjø fastsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2026 vedtatt av Bystyret 17.06.2015.

Utdrag fra søknad om dispensasjon:

Det vises til sak 023/15, Oppretting av ny grunneiendom, på nevnte adresse med vedtaksdato 28.05.15. I forbindelse med salg av den fradelte tomta har det framkommet en konflikt mellom den godkjente byggegrense og ny byggegrense mot sjø i den nye kommuneplanen. På vegne av Emil Kjølner søker vi herved om dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø, slik at fremtidig bebyggelse på den fradelte tomta kan etableres i tråd med de forutsetningene som lå til grunn i vedtaket av 28.5.15.

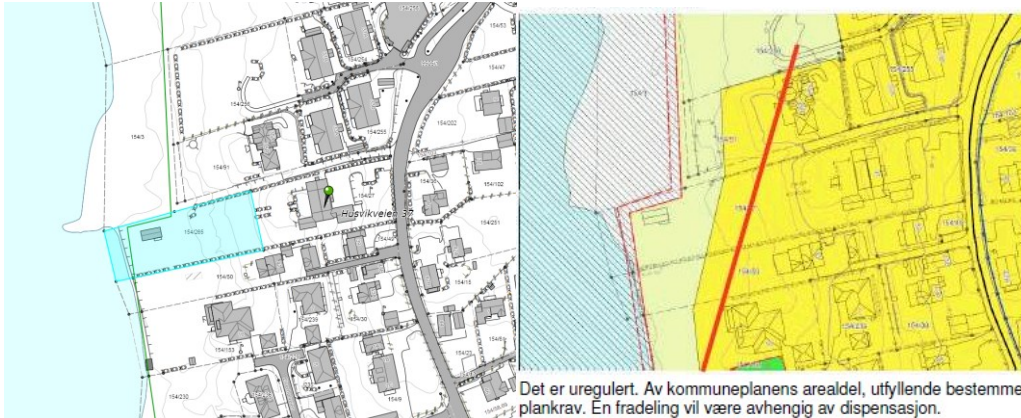
Det søkes herved om dispensasjon fra den nye kommuneplanens byggegrense mot sjø. Den nye byggegrensen er lagt 5 m fra eksist. bebyggelse, og ny bebyggelse på den godkjente byggetomta kommer i konflikt med denne. Eiendommen er avsatt til boligformål og ligger i etablert sentrumsnært byggeområde. Den delen av tomta som omsøkes som byggeområde, utgjør ca 620 m² og ligger innenfor en linje mellom hjømene på bebyggelsen på nabolotter, slik det framkommer i sak 023/15. Bebyggelsen vil derfor ikke komme nærmere sjøen enn eksist. bebyggelse på naboeiendommer. Området vil være i samsvar med prinsipper for trekking av byggegrense fastsatt i veileder om fastsetting av byggegrenser i 100-metersbeltet dersom man foretar en konkret vurdering av eiendommens utviklingspotensiale. Dispensasjonen vil ikke komme i konflikt med hensyn til allmennheten, siden det er avsatt et LNF-belte langs sjøen som har en bredde på 26 – 34 m langs denne eiendommen. Det er i dag ikke lagt til rette for fri ferdsel langs stranda, trolig grunnet det tilstøtende RAMSAR-området, men dispensasjonen vil ikke være til hinder for dette i fremtiden.

Det vurderes som fordelaktig at boligeiendommer i strandsonen kan videreutvikles i samsvar med arealformål fastsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2026 og i samsvar med prinsipper for trekking av byggegrense fastsatt i veileder om fastsetting av byggegrenser i 100-metersbeltet dersom man foretar en konkret vurdering av eiendommens utviklingspotensiale.

Sakshistorikk:

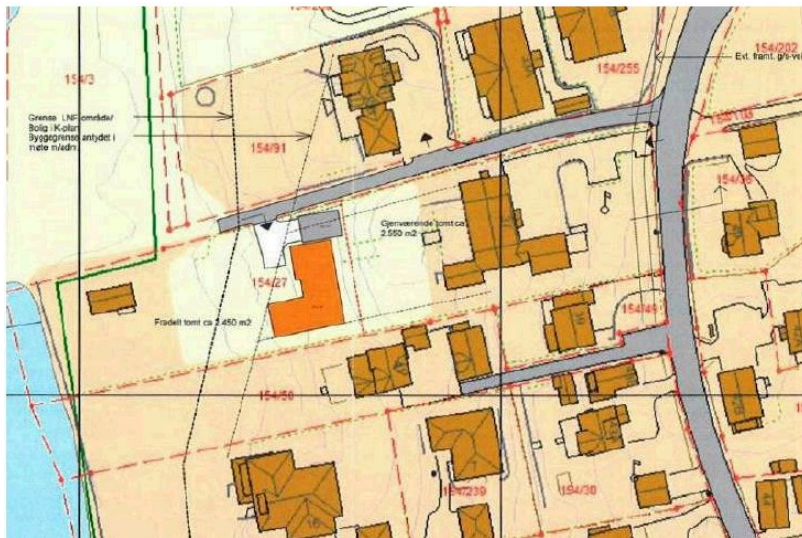
Eiendommen Gbnr 0154/0265 ble i DFUD-vedtak 023/15 datert 28.05.2015 tillatt fradelt til boligformål.

Eiendommen ble i DFUD-sak 023/15 vurdert egnet til oppføring av framtidig bebyggelse (jf plan- og bygningsloven § 26-1) på bakgrunn av etablert byggegrense for området vist i referat fra forhåndskonferanse datert 15.03.2011.



Det er uregulert. Av kommuneplanens arealdel, utfyllende bestemmelse 1.1 fremgår at det er plankrav. En fradeling vil være avhengig av dispensasjon.

Situasjonskart som viser grunneiendom og utsnitt av kommuneplanens arealdel 2008-2020 som viser etablert bebyggelsesstruktur og byggegrense for området.



Situasjonskart som viser at ny grunneiendom kan bebygges i samsvar med etablert byggegrense i området.

Byggegrense mot sjø fastsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2026:

Ved fastsettelse av ny byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel 2014-2026 ble eiendommen ved en inkurie ikke vurdert opp mot tidligere sakshistorikk ref. referat fra forhåndskonferanse datert 15.03.2011 og fradelingsvedtak DFUD-vedtak 023/15 datert 28.05.2015.

- Byggegrense mot sjø ble fastsatt etter generelle hovedprinsipper lik 5m fra eksisterende bebyggelse på eiendommen Husvikveien 37.
- Byggegrense er fastsatt på en slik måte at ny grunneiendom omfattes av byggeforbud langs sjø fastsatt i plan- og bygningsloven § 1-8.

Andre myndigheter:

Fylkesmannen i Vestfold v/ Miljø og samfunn:

Miljø- og samfunnsikkerhetsavdelingens vurdering

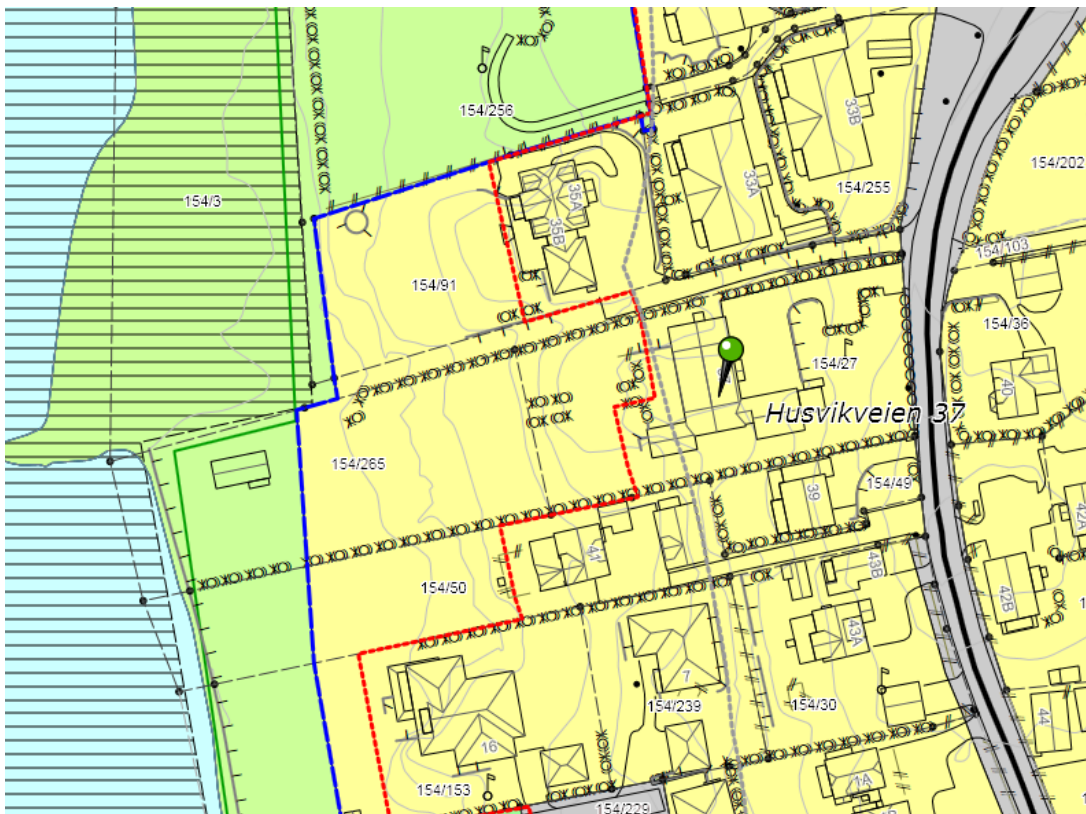
Vi oppfatter av kommunens saksutredning at det er lagt en imaginær linje mellom husene på de to tilgrensende eiendommene, og at bebyggelsen på den nye eiendommen er tenkt langt bak denne linjen slik at den ikke blir mer framtrødende enn bebyggelsen som allerede ligger i området. Vi støtter denne vurderingen, ettersom dette gir mulighet for ferdsel eller evt etablering av kyststi mellom bebyggelsen og sjøen uten at dette kommer i konflikt med hus og hager.

Vi minner om at området er avsatt med faresone – ras og skred, deler av eiendommen ligger også under 3 moh. Et byggetiltak i området må derfor utredes med hensyn på dette, jfr. kommuneplanens kap 1.5. I kontakt med kommunen får vi opplyst at dette er utredet og ivarettatt, vi legger disse opplysningene til grunn i vår vurdering. Vi forutsetter videre at tiltaket ikke kommer i konflikt med Presterødskilen naturreservat, som eiendommen grenser inn til, verken i anleggsfasen eller senere. Vi anbefaler at kommunen stiller konkrete vilkår som ivaretar disse to momentene dersom det ikke er gjort tidligere.

Miljø- og samfunnsikkerhetsavdelingen kan ikke se at en dispensasjon som utredet av kommunen kommer i vesentlig strid med de interesser vi er satt til å ivareta. Vi legger vekt på at området allerede er vesentlig nedbygd, men at tiltaket ikke fører til en endring i allmennhetens mulighet til ferdsel langs sjøen, ettersom dette er avsatt til LNF i kommuneplanen.

Rettslig grunnlag:

Planstatus:



Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2026 og er avsatt til boligbebyggelse. Byggegrense er etter hovedprinsipper for fastsetting av byggegrense mot sjø fastsatt 5m fra eksisterende boligbebyggelse (Husvikveien 37.) Ny grunneiendom, gbnr 0154/0265, er i strid med byggegrense mot sjø og kan ikke bebygges.

Plan- og bygningsloven:

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Vurdering:

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø:

Grunneiendommen, gbnr 0154/0265, er i kommuneplanens arealdel 2014-2026 avsatt til boligbebyggelse men omfattes av byggegrense mot sjø på en slik måte at den ikke kan bebygges.

Det søkes dispensasjon fra byggegrense mot sjø jf plan- og bygningsloven § 1-8 med tillatelse til å oppføre framtidig bebyggelse på arealer vist i situasjonskart datert 16.10.2014.

Plan- og bygningsloven kapittel 19 åpner for dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningsmyndighetene anfører følgende momenter som tilsier at det kan gis dispensasjon i foreliggende sakstilfelle:

- Samfunnsinteresser for området er allerede vernet ved at strandsoneområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens areadel.
- Fylkesmannen har ingen merknader til at det gis dispensasjon forutsatt at framtidig byggetiltak tar hensyn til laveste krav til byggehøyde mot sjø, ustabile grunnforhold i området og nærhet til Presterødkilen naturreservat.
- Dispensasjonssøknad viser at eiendommen kan bebygges i samsvar med etablert bebyggelsesstruktur/ byggelinje i området.
- Omsøkte dispensasjon er i samsvar med veileder om fastsetting av byggegrenser i 100-metersbeltet dersom man foretar en konkret vurdering av eiendommens utviklingspotensiale.
- Det vurderes som fordelaktig at eiendommen kan videreutvikles i samsvar med arealformål fastsatt i kommuneplanens arealdel.

En dispensasjon fra byggegrense mot sjø jf plan- og bygningsloven § 1-8 med tillatelse til å oppføre framtidig bebyggelse på arealer vist i situasjonskart datert 16.10.2014 anses etter en nærmere vurdering å ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen. Fordelene ved å gi dispensasjon i den foreliggende sak er klart større enn ulempene.

Framtidig byggesøknad:

Søknad om tillatelse til å oppføre bebyggelse innenfor byggeområde det gis dispensasjon fra må vurderes nærmere straks denne er mottatt.

Av utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2014-2026 pkt 1.16 – estetikk og byggeskikk fremgår blant annet at følgende skal legges til grunn ved behandling av byggesøknader:

«Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og være i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. I fortetningsprosjekter som gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjektet tilføre området nye kvaliteter.»

Undertegnede har etter delegert fullmakt fattet følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø / byggegrense mot sjø fastsatt i kommuneplanens arealdel 2014-2026 på følgende betingelser:

1. Dispensasjonen gjelder for byggeområde avsatt til boligformål vist i situasjonskart datert 16.10.2014 og som er lagt til grunn i fradelingsak DFUD-vedtak 023/15 datert 28.05.2015.

Med hilsen

Truls Christian Thorud
saksbehandler

Dorthe Dohrn Ellefsen
avdelingsleder byggesak

Kopi til:
Emil Kjølner
Rita Regbo

Husvikveien 37
By- og arealplansjef

3113 TØNSBERG

Opplysninger om klagerett m.v:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Vestfold, jfr. vedlagte klageopplysnings skjema. Vedtak om avkjørselstillatelse kan påklages til formannskapet.

Evt. klager sendes byggesaks- og arealplansjefen innen 3 uker fra mottakelse av denne melding. Det gjøres oppmerksom på at søksmål eller erstatningskrav i henhold til tvistemålslovens § 435 ikke kan reises uten at klageadgangen er benyttet.

Overordnet organ kan omgjøre vedtaket også uten at klage er innsendt jfr forvaltningsloven § 35, 3. ledd. Melding om slik overprøving vil i tilfelle bli sendt innen 3 uker etter at denne melding er sendt.

Dersom vedtaket også omfatter igangsettingstillatelse, kan tiltaket vanligvis iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller evt klage eller overprøving er avgjort, skjer for byggherrens/søkers egen økonomiske risiko. Iverksetting er avhengig av at evt vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

Godkjenning er gitt kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.