



## Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg kommune

Postboks 2410

3104 Tønsberg

Vår saksbehandler / telefon:  
Ragna Sortland  
33 37 11 79

Deres referanse:

Vår referanse:  
2013/2770  
Arkivnr: 421.3

Vår dato:  
03.06.2013

### **Varsel om påklaging - gbnr 133/26 - Karlsvikveien 7 - Tønsberg - oppretting av grunneiendom - riving av eksisterende hytte - oppføring av enebolig og garasje**

---

Fylkesmiljøvernsjefen viser til dispensasjonssøknader for tre tiltak i 100-metersbeltet mot sjø i Karlsvikveien 7 i Tønsberg kommune.

Det søkes om dispensasjon fra plankrav for å fradele og opprette ny eiendom fra gbnr 133/26, samt rive eksisterende hytte og oppføre ny enebolig med garasje på den nyopprettede eiendommen.

Fylkesmiljøvernsjefen finner at tiltakene er i strid med nasjonale arealpolitiske føringer for strandsonen, og at de vil være til hinder for fremtidig utarbeidelse av reguleringsplan for området. Det er heller ikke vist til fordeler som klart overskrider ulempene etter en samlet vurdering (PBL § 19-2). Vi finner å måtte fraråde tiltaket og vil vurdere påklaging mot et positivt vedtak slik saken nå fremstår, men vi kan akseptere tiltakene på nærmere angitte vilkår.

---

Fylkesmannen viser til brev fra Tønsberg kommune av 3.5.2013 med anmodning om uttalelse i overnevnte sak.

#### **Saken**

Det søkes om dispensasjon fra plankrav for å fradele og opprette ny eiendom fra gbnr 133/26, samt rive eksisterende hytte og oppføre ny enebolig med garasje på den nyopprettede eiendommen. Området er i kommuneplan avsatt til boligformål, og er ikke regulert. Mellom eiendommen og sjøen er det i kommuneplanen avsatt et friområde.

#### **Fylkesmannens kompetanse og klagerett**

Fylkesmannens miljø- og samfunnsikkerhetsavdeling skal påse at dispensasjoner, deriblant dispensasjoner fra kommuneplanens plankrav, ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk og samfunnsikkerhet. Så lenge en dispensasjon ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, ligger det til det kommunale selvstyre å velge løsninger.

#### **Fylkesmannen i Vestfold**

Telefon: 33 37 10 00  
Telefaks: 33 37 11 35  
E-post: [fmvepostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmvepostmottak@fylkesmannen.no)  
[www.fylkesmannen.no/vestfold](http://www.fylkesmannen.no/vestfold)

Postadresse:  
Postboks 2076  
3103 Tønsberg  
Orgnr. 974762501

Besøksadresse:  
Statens Park - Hus I  
Anton Jenssens gate 4

Denne saken berører strandsoneforvaltningen, som er ett av våre ansvarsområder. Fylkesmannens miljø- og samfunnssikkerhetsavdeling skal i denne saken påse at en eventuell dispensasjon fra plankravet ikke strider mot pbl § 1-8 første ledd og SPR pkt 5.3.

### **Juridisk grunnlag**

De omsøkte boligene tilhører en eiendom som ligger i et område avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel. Tønsbergs kommuneplan er vedtatt før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft, og byggeforbudet i § 1-8 andre ledd gjelder derfor ikke. Statlige planretningslinjer for strandsonen (SPR) pkt. 5.2 har samme virkeområde som byggeforbudet og kommer derfor heller ikke til anvendelse her.

§ 1-8 første ledd gjelder allikevel: *«I 100-metersbeltet langs sjøen (...) skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»* SPR pkt 5.3.4.2 (gamle RPR-O) om disponering av arealene innenfor byggeområder gjelder også. I følge disse retningslinjene skal det *«legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grøntstrukturer i nærmiljøet.»*

I forarbeidene til Plan- og bygningsloven heter det:

*Merknader til § 1-8: Første ledd synliggjør begrunnelsen for forbudet ved å angi at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen og langs viktige vassdrag. Dette gjelder både i forbindelse med utarbeiding av planer og ved avgjørelse i dispensasjonssaker. I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser.*

For å kunne gi dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt. Av samme bestemmelse følger det at i tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. I vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal dessuten statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Det søkes om dispensasjon i henhold til pbl 19-2 fra plankravet i kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt 1.1.

### **Fylkesmannens vurdering**

Det er ikke vist til fordeler som klart overstiger ulempene etter en samlet vurdering, jfr PBL § 19-2. Dispensasjoner fra plankrav skal vurderes mindre strengt enn dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, som disse tiltakene ikke rammes av. Imidlertid skal en dispensasjon vurderes forholdet til en reguleringsplan for området. En dispensasjon skal ikke være til hinder for en realisering av en fremtidig reguleringsplan. I utarbeidelse av reguleringsplaner for denne type område legger Fylkesmannen vekt på at allmennheten sikres tilgang til sjøen, derfor legger vi også dette til grunn i vår vurdering av dispensasjonssøknaden. I dette området er det naturlig å se på sammenhengen mellom Karlsvikveien og strandarealene, som i kommuneplanen er avsatt til friområde. I en reguleringsplanprosess ville Fylkesmannen satt krav til at denne tilgangen skal sikres dersom området skal bebygges tettere enn i dagens situasjon. I dispensasjonssaker i strandsonen skal PBL § 1-8 første ledd også tillegges vekt. Dette medfører at kommunen kan sette vilkår for å sikre eller fremme friluftsliv, naturverdier eller allmenn ferdsel som en fordel som klart overstiger ulempene ved en dispensasjon, uavhengig av hva det dispenseres fra.

Vi har etter en helhetsvurdering vurdert at vi kan akseptere oppføringer av bolig og garasje, samt deling av eiendom 133/26 på vilkår. Aksepten fordrer følgende:

- Kommunen stiller vilkår om at det legges inn en sti over eiendommen mellom Karlsvikveien og strandområdet. Kommunen bør komme til enighet med tiltakshaver om hvor stien skal legges før dispensasjon gis.
- Det tinglyses rett for allmennheten til å ferdes på stien, og denne retten skiltes. Stien bør avsettes til friområde i plan.

Dersom disse vilkår ikke ivaretas i saken, vil fylkesmiljøvernssjefen vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak om oppføring av boliger og fradeling/endring av tomtegrense.

Fylkesmannen finner at det omsøkte tiltaket strider mot de nasjonale interessene i strandsonen vi er satt til å ivareta. Det legges særlig vekt på at dette konkrete strandområdet gir en tilgang til åpne strandarealer i et ellers tett bebygd område. Det er viktig å forhindre privatisering av strandarealene og sikre allmennhetens ferdsel i området.

### **Konklusjon**

Fylkesmiljøvernssjefen finner at tiltakene er i strid med nasjonale arealpolitiske føringer for strandsonen, og vil være til hinder for utarbeidelse av en fremtidig reguleringsplan for området. Det er heller ikke vist til fordeler som klart overskrider ulempene etter en samlet vurdering (PBL § 19-2). Vi finner å måtte fraråde tiltaket og vil vurdere påklaging mot et positivt vedtak slik saken nå fremstår, men vi kan akseptere tiltaket på følgende vilkår:

- Kommunen stiller vilkår om at det legges inn en sti mellom Karlsvikveien og strandområdet. Kommunen bør komme til enighet med tiltakshaver om hvor stien skal legges før dispensasjon gis.
- Det tinglyses rett for allmennheten til å ferdes på stien, og at denne retten skiltes. Stien bør avsettes til friområde i plan.

Dersom disse vilkår ikke ivaretas i saken, vil fylkesmiljøvernssjefen vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak om oppføring av bolig og fradeling/endring av tomtegrense.

Med hilsen  
Miljø- og samfunnsikkerhetsavdelingen

Elisabet Rui  
fylkesmiljøvernssjef

Ragna Sortland  
rådgiver

Kopi til:  
Casamia Arkitektkontor

Industriveien 2 3175 RAMNES

