



Saksbehandler:  
Per Olaf Skar, telefon: 33 34 80 35  
Kommuneutvikling

## Båtsmannsveien 5 - 0139/0138 - oppretting av ny grunneiendom i 100-metersbeltet langs sjøen

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	10.05.2019	101/19

### Rådmannens innstilling

#### 1.

Søknad om dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen avslås.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, om kriterier for dispensasjon, fordi hensynene bak bestemmelsen om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, slik det fremgår av samme lovs § 1-8, blir vesentlig tilsidesatt ved en fradeling privat boligformål. Videre er det vurdert at en dispensasjon ikke vil gi noen klare fordeler fremfor ulemper.

#### 2.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense og planformål Grønnstruktur avslås.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, om kriterier for dispensasjon, fordi hensynene bak bestemmelsen om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, slik det fremgår av plan- og bygningslovens § 11-6, blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det vurdert at en dispensasjon ikke vil gi noen klare fordeler fremfor ulemper.

#### 3.

Søknad om dispensasjon fra formålet «vei» til boligformål i kommuneplanen, gjeldende for ca 140 kvadratmeter mot syd, godkjennes.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, om kriterier for dispensasjon, fordi hensynene bak bestemmelsen om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, slik det fremgår av plan- og bygningslovens § 11-6, ikke blir vesentlig tilsidesatt, i det avsatt vegareal ikke er realisert, og at allmennheten likevel er sikret atkomst til sjøen på en allerede eksisterende stiforbindelse på stedet.

Det anføres at dispensasjonen ikke omfatter endring av gjeldende byggegrense.

#### 4.

Søknad om fradeling til boligformål imøtekommes ikke.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 1-8, fordi en fradeling er i strid med forbudet mot tiltak i i 100-metersbeltet langs sjøen.

## **10.05.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:**

### **Møtebehandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har Utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

### **UBA- 101/19 Vedtak:**

**1.**

Søknad om dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen avslås.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, om kriterier for dispensasjon, fordi hensynene bak bestemmelsen om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, slik det fremgår av samme lovs § 1-8, blir vesentlig tilsidesatt ved en fradeling privat boligformål. Videre er det vurdert at en dispensasjon ikke vil gi noen klare fordeler fremfor ulemper.

**2.**

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense og planformål Grønnstruktur avslås.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, om kriterier for dispensasjon, fordi hensynene bak bestemmelsen om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, slik det fremgår av plan- og bygningslovens § 11-6, blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det vurdert at en dispensasjon ikke vil gi noen klare fordeler fremfor ulemper.

**3.**

Søknad om dispensasjon fra formålet «vei» til boligformål i kommuneplanen, gjeldende for ca 140 kvadratmeter mot syd, godkjennes.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2, om kriterier for dispensasjon, fordi hensynene bak bestemmelsen om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, slik det fremgår av plan- og bygningslovens § 11-6, ikke blir vesentlig tilsidesatt, i det avsatt vegareal ikke er realisert, og at allmennheten likevel er sikret atkomst til sjøen på en allerede eksisterende stiforbindelse på stedet.

Det anføres at dispensasjonen ikke omfatter endring av gjeldende byggegrense.

**4.**

Søknad om fradeling til boligformål imøtekommes ikke.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 1-8, fordi en fradeling er i strid med forbudet mot tiltak i i 100-metersbeltet langs sjøen.

**Sammendrag:**

Søknaden omfatter tre dispensasjoner fra henholdsvis

- Fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel
- Forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
- Vegformål

Videre omfatter søknaden fradeling til boligformål, basert på at søknad om ovennevnte dispensasjoner blir godkjent.

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense og forbud mot tiltak i 100-metersbeltet, samt den regulære søknaden om fradeling, avslås.

Søknad om dispensasjon fra vegformålet anbefales imøtekommet, da dette ikke vil ha noen innvirkning på eksisterende eller fremtidig bruk.

**Vedlegg:**

Søkers redegjørelse og dispensasjonssøknad

Planavdelingens behandling av søknad om endring av kommuneplan

**Dokumenter i saksmappen:**

01.04.2019 Båtsmannsveien 5 - 0139/0138 - oppretting av ny grunneiendom - Bekrefter søknad

**Innledning – hva saken gjelder:**

Sondre Wold søker om fradeling/oppdeling av eksisterende boligeiendom, i den hensikt å rive eksisterende bolighus, og erstatte dette med to frittliggende eneboliger.

Denne søknaden omfatter kun ønsket fradeling, med tre tilhørende dispensasjoner for godkjenning av dette.

**Faktagrunnlag:**

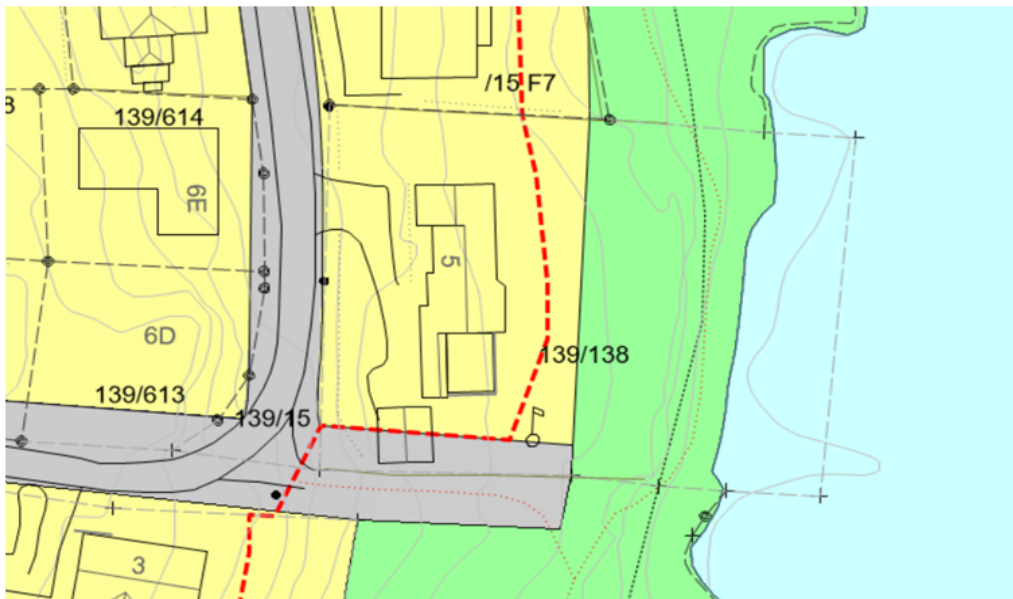
Eiendommen har et samlet areal på 2.742 kvadratmeter, er uregulert, og omfattes av 4 ulike formål i kommuneplanens arealdel.

Målt på kartet, fordeler eiendommen seg slik:

- Boligformål utgjør ca 1.210 kvadratmeter, hvorav ca 220 kvadratmeter ligger i sone med forbud mot tiltak.
- Vegformål utgjør ca 145 kvadratmeter
- Resterende areal på i underkant av 1.400 kvadratmeter, utgjør Grønnstrukturområde og rent sjøareal.

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Eksisterende eiendom, slik den fremkommer i kommuneplanen:



- Grå stiplet strek: Eiendomsgrense
- Rød stiplet strek: Byggegrense
- Grått areal: Vegformål
- Gult areal: Boligformål
- Grønt areal: Grønnstrukturområde
- Blått areal: Sjø

Søker har illustrert ønsket fradeling slik:

Jeg søker med dette om å dele min eiendom Båtsmannsveien 5 i to deler som vist i fig. 1 nedenfor:

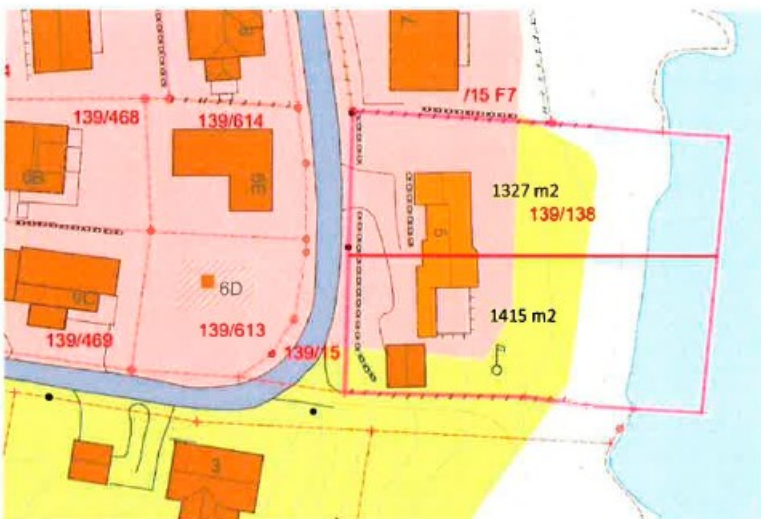


Fig. 1: Søknaden inntegnet på grunnkartet

Eiendommen er uregulert, og omfattes av kommuneplanens arealdel. For å vise forholdet til arealdelen er søknaden inntegnet på kommuneplanens arealdel i fig. 2 nedenfor:



Fig. 2: Søknaden inntegnet på kommuneplanens arealdel

Utdrag fra søkers begrunnelser for søknad om 3 dispensasjoner:

Dispensasjon fra byggegrensen:

*Jeg mener at hensynet bak bestemmelsen om byggegrense ikke tilsesettes vesentlig, i det delingen ikke medfører endringer av arealbruken. Senere byggesaker på tomtene vil selvfølgelig respektere byggegrensen.*

*Ettersom det ikke oppstår ulemper mener jeg også at fordelene med en mer tidsmessig og fortettende bebyggelse er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Dispensasjon fra planformålet Grønnstruktur:

*Jeg mener at hensynet bak dette formålet heller ikke tilsesettes vesentlig, i det delingen ikke medfører endringer av arealbruken. Senere byggesaker på eiendommen vil heller ikke berøre dette arealformålet.*

*Ettersom det ikke oppstår ulemper mener jeg også at fordelene med en mer tidsmessig og fortettende bebyggelse er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Dispensasjon fra planformålet Vei:

*Denne delen av veiformålet synes i dag urealistisk og unødvendig. Veiformålets formelle planbetegnelse er «Nåværende vei», hvilket vel må sies å være feil, da det ikke er noen vei her. Veiformålet er 11,5 meter bredt på dette stedet, og det vil fortsatt gjenstå et mer enn 6 meter bredt veiareal på kommunens egen eiendom etter fjerning av den delen som ligger inne på boligeiendommen og garasjen.*

*Veiformålet på boligeiendommen har aldri vært, og vil heller aldri bli, gjennomført, da det ikke er behov for det. En eventuell ekspropriasjon er også uaktuell, da ekspropriasjon krever helt ny reguleringsprosess, jf. plan- og bygningsloven § 16-2, 1. ledd. Dagens bruk vil således forbli uendret i fremtiden.*

*Jeg mener således at hensynet bak formålet ikke tilsesettes, og ettersom det ikke oppstår ulemper, mener jeg at fordelene med en mer tidsmessig bebyggelse er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Søknaden, med alle søkers begrunnelser, følger i sin helhet som vedlegg til saken.

Administrasjonen er ikke kjent med at det foreligger merknader mot søknaden fra berørte naboer eller gjenboere.

Sondre Wold har i egen søknad, bedt kommunen å endre planformål og byggegrense, knyttet til kommende rullering av kommuneplanen. Kommunens planavdeling har i den anledning bl.a. uttalt følgende:

Om endring av planformål vei:

*Kommuneplanrevisjonen og prosessen med oppheving av planer har ikke vurdert veibredden i tilstrekkelig grad. Rådmannen mener derfor det er riktig at formål vei justeres slik at det samsvarer med eiendomsgrensen.*

*På bakgrunn av nevnte forhold kommer rådmannen til å anbefale at veiformålet justeres til å følge eksisterende eiendomsgrenser ved 2.gangsbehandling av kommuneplanens areadel.*

Om endring av byggegrense mot sjø:

*Eiendommen grenser til et viktig rekreasjonsområde og veiforbindelsen/stien sør for eiendom 139/138 fungerer som en viktig forbindelse mellom bakom liggende bebyggelsen til rekreasjonsområdet. Rådmannen legger kriteriet «Der det finnes spesielle natur- og friluftslivskvaliteter skal grensen vurderes trukket nærmere bebyggelsen» til grunn. På bakgrunn av nevnte forhold anbefaler ikke rådmannen å endre byggegrensen mot sjø, men at grense videreføres jf. gjeldene plan. Det bemerkes at dette prinsippet er lagt til grunn for lignende eiendommer, herunder naboeiendom Båtsmannsveien 3.*

Planavdelingens uttalelse følger i sin helhet som vedlegg til saken.

### **Rettslig grunnlag:**

Plan- og bygningsloven (utdrag fra relevante lovhjemler):

§ 1-6                      Definisjon av 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.*

§ 1-8                      Forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen  
*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.*

§ 11-6                    Rettsvirkning av kommuneplan  
*Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.*

*Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.*

§ 11-7                    Arealformål i kommuneplanens arealdel  
*Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise arealformål som er angitt i nr. 1 til 6. Hovedformålene kan etter behov inndeles i angitte underformål.*

*3. Grønnstruktur.*

*Underformål:*

*naturområder, turdrag, friområder og parker.*

§ 19-2                    Dispensasjonsvedtak  
*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.*

### **Forholdet til kommuneplanen:**

Eiendommen omfattes av 4 ulike planformål i kommuneplanen. Disse er sjø, grønnstruktur, bolig og vei.

Mulighetene for bygging og eventuell deling i området, er avgrenset med en definert byggegrense. På denne eiendommen er byggegrensen trukket opp i et belte som varierer fra ca 3,5 meter til 7,5 meter vest for område med planformål Grønnstruktur, det vil si inn i byggeområde for boliger.

Mot syd utgjør vegformål ca 145 kvadratmeter.

Areal som ligger innenfor område som kan bebygges og fradeles uten dispensasjon, utgjør i underkant av 1.000 kvadratmeter, målt på kartet.

### **Vurderinger:**

### Dispensasjoner:

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2, at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike Bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Det fremgår av plan- og bygningslovens § 19-2, annet ledd, at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om følgende dispensasjoner:

1. Fra generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet
2. Fra spesifikk byggegrense i kommuneplanens arealdel, og planformål Grønnstruktur
3. Fra formålet «vei» til boligformål i kommuneplanen, gjeldende for ca 140 kvadratmeter mot syd

Store deler av denne eiendommen ligger i et viktig rekreasjonsområde, der hensynet til allmennhetens interesser skal ivaretas særlig. Dette er et av plan- og bygningslovens mest grunnleggende, og innledende prinsipper. Oppdeling/fradeling til flere bruksenheter er også et av de typer tiltak som nevnes spesifikt i loven.

Lovgiver pålegger for øvrig kommunal bygningsmyndighet å føre en streng forvaltningspraksis i 100-metersbeltet langs sjøen.

Søker fremfører at fradelingen ikke endrer bruken av området, men opplyser samtidig at fradelingen ikke bare gjelder opprettelse av eiendom innenfor et regulært byggeområde, men at det også griper direkte inn i sone med forbud mot tiltak.

Etter administrasjonens vurdering, vil det å dispensere fra det generelle forbudet mot tiltak, og tillate fradeling utenfor fastsatt byggegrense og inn i område for grønnstruktur, vesentlig tilsidesette hensynet bak de respektive bestemmelsene. Dette selv om søker hevder at bruken av arealene vil bli uendret. Administrasjonen kan heller ikke se at det vil foreligge noen klare fordeler fremfor ulemper ved å innvilge dispensasjoner fra forbudet, slik det settes krav om i plan- og bygningslovens § 19-2.

Administrasjonen finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2 ikke er oppfylt, og at søknad om dispensasjon fra byggeforbud, byggegrense og planformål Grønnstruktur, ikke kan imøtekommes.

Når det gjelder dispensasjon fra formålet «vei» til boligformål, så slutter administrasjonen seg til planavdelingens vurderinger, og anser ikke at hensynet bak bestemmelsen om veiformål blir vesentlig tilsidesatt, i det allmennheten likevel er sikret god atkomst til rekreasjonsområdet langs sjøen. En dispensasjon fra veiformålet vil i denne sammenheng ikke ha noen innflytelse på eksisterende byggegrense, før denne eventuelt måtte bli endret ved en kommende rullering av kommuneplanen.

Administrasjonen finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2 er oppfylt, og at søknad om dispensasjon fra veiformålet kan imøtekommes.



På denne bakgrunn vil det heller ikke foreligge hjemmel for å godkjenne søknad om fradeling. Om tomten er å anse som egnet til fradeling etter plan og bygningsloven § 26-1 er derfor ikke vurdert.

**Alternative løsninger:**

Dersom UBA ønsker å stille seg positive til søknad om dispensasjoner, må saken oversendes berørte fagmyndigheter for vurdering, før eventuelle dispensasjoner godkjennes. Videre må saken vurderes i henhold til plan og bygningsloven § 26-1.

Når nødvendige uttalelser foreligger fremlegges saken pånytt for UBA.

**Økonomiske konsekvenser:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konsekvenser for næringsutvikling:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Helse- og miljøkonsekvenser:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konsekvenser for folkehelse:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konsekvenser for barn og unge:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:**

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at søknaden avslås, med unntak av dispensasjon fra veiformålet, slik det fremgår av søknaden.

**Videre behandling:**

UBA avgjør saken.

Tønsberg, 10.05.2019

Jan Eide  
kommunaldirektør

Anne Hekland  
virksomhetsleder

Behandlingsgebyr vil følge av gebyrregulativ for byggesaker, vedtatt av bystyret den 12.12.2018.