

Sondre Wold  
Båtsmannsveien 5  
3150 Tolvsrød  
48887917  
sondwold@gmail.com

Tønsberg kommune  
Halvdan Wilhelmsens allé 1 C  
3111 Tønsberg

Tønsberg, 13. januar 2019

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL DELING AV GBNR. 139/138, BÅTSMANNSVEIEN 5, I TO DELER.  
DELINGEN FORUTSETTES IKKE GJENNOMFØRT FØR RIVNING AV EKSISTERENDE BOLIG ER UTFØRT.**

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

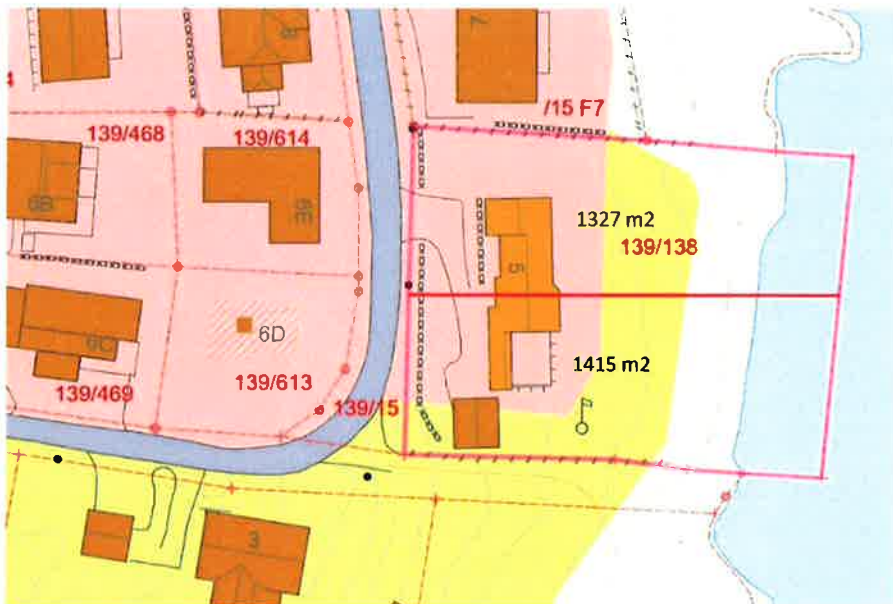


Fig. 1: Søknaden inntegnet på grunnkartet

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

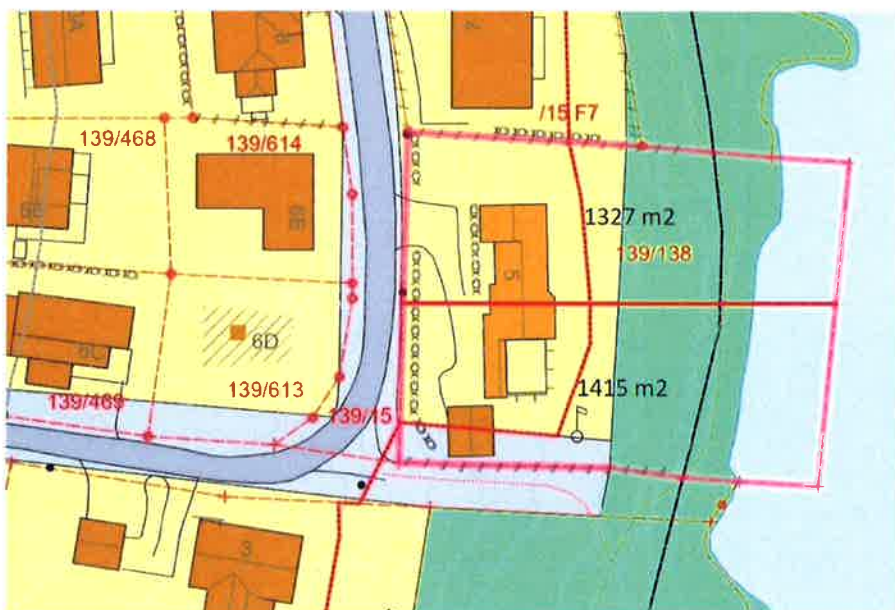


Fig. 2: Søknaden inntegnet på kommuneplanens arealdel

*OPW*

Eiendommen er på 2742 m<sup>2</sup>, og bebygd med en bolig og garasje. Nordre del vil bli på 1327 m<sup>2</sup>. Søndre del vil bli på 1415 m<sup>2</sup>. Nettoareal av tomtens øvre del mot veien, det vil si boligformålet eksklusiv grønnstruktur- og veiformålet, vil bli 686 m<sup>2</sup> for hver tomt.

Hensikten med å opprette ny grunneiendom er å bygge bolig til meg selv på det som vil bli den nordre tomten, og gi den søndre tomten som gave til familiemedlem.

Når søknaden er ferdigbehandlet vil eksisterende bolig bli revet for å gi plass til nybygging på de nye tomtene.

Samtlige naboer stiller seg positive, og har samtykket skriftlig og uten merknader til tiltaket. I denne forbindelse har dokumentasjon og situasjonskart med skisse av bygningsmasse blitt fremlagt.

Som opplyst i forhåndskonferanse 29.11.18 genererer søknaden følgende dispensasjonsbehov:

1. Fra byggegrensen i kommuneplanens arealdel og i plan- og bygningsloven § 1-8, fordi del av eiendommen krenker byggegrensen mot øst og syd i kommuneplanens arealdel (NB uendret bruk).
2. Fra planformål *Grønnstruktur* i kommuneplanens arealdel, fordi østre del av eiendommen ligger innenfor dette formålet (NB uendret bruk).
3. Fra veiformålet i kommuneplanens arealdel, i det en mindre del av eiendommen, 140 m<sup>2</sup>, ligger innenfor veiformålet (Jeg har parallelt sendt søknad om at arealdelen endres ved at veiformålet endres til *Nåværende boligbebyggelse*, og at *Byggegrense innenfor 100m-strandsone* naturlig «følger med» sydover frem til eiendomsgrensen).

Dispensasjon fra plankravet er ikke nødvendig, i det delingen inngår i unntaksbestemmelsen i kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.3.2 og blant annet representerer uendret bruk.

Begrunnelse for dispensasjonene:

#### Dispensasjon nr. 1

Det søkes under ett om dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanens arealdel, og i plan- og bygningsloven § 1-8 samtidig. Jeg viser her til Kommunal- og moderniseringsdepartementets tolkningsuttalelse 30.01.18, der det blant annet heter:

*For byggeområdene erstatter byggegrensen i planen 100-metersgrensen i loven, slik at bygging i samsvar med planen kan gjennomføres. Dersom byggegrensen i planen skal fravikes ved dispensasjon, legger departementet til grunn at det kreves dispensasjon både fra planen og forbudet i § 1-8.*

Jeg mener at hensynet bak bestemmelsen om byggegrense ikke tilsidesettes 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 nr. 2

Det søkes dispensasjon fra planformålet *Grønnstruktur*, i det den østre del av eiendommen omfattes av dette formålet. Jeg mener at hensynet bak dette formålet heller ikke tilsidesettes 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 nr. 3

Det søkes dispensasjon fra planformålet *Vei*, i det 140 m<sup>2</sup> syd på eiendommen omfattes av dette formålet.

Dette veiformålet oppsto da reguleringsplanen for Båtsmannsveien ble vedtatt 04.06.1962, og senere reguleringsplan for Ringshaugodden 26.06.79. Det 11,5 meter brede veiformålet ble den gang, av ukjent begrunnelse, ført helt ned til vannkanten. Begge planene ble formelt opphevet av bystyret 18.10.2017, men den del av veiformålet som ligger på gbnr. 139/138 er ennå ikke fjernet fra kommuneplanen.

Denne delen av veiformålet synes i dag urealistisk og unødvendig. Veiformålet 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.

Kommunen har de senere år tillatt tomtedeling og bebyggelse blant annet i Båtsmannsveien 6 D, 6 C og 4 B, og har der betraktet hele tomten som boligformål, til tross for at tilsvarende deler av også de tomtene inngår i veiformålet. Veiformålet på min tomt i nr. 5 har enda mindre betydning enn for de nevnte tomtene, i det det ikke er, eller vil bli, biltrafikk her.

Veiformålet på boligeiendommen har aldri vært, og vil heller aldri bli, gjennomført, da det ikke er behov for det. En eventuell ekspropriasjon er også uaktuelt, 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.

Ved en godkjent søknad om tillatelse til deling som ønsket vil hver av tomtene ha et areal avsatt til boligformål på 686 m<sup>2</sup>. Det vil bli søkt om oppføring av nye boliger i to etasjer med flate tak, maks syv meter høye. Dette vil ikke hindre utsikt for boligene i vest. Det vil ikke bli søkt om å bygge takterrasse.

Fig. 3 viser et eksempel på boliger og garasjer med grunnflate/avtrykk på cirka 160 m<sup>2</sup>. Utearealene er tegnet inn med grønn strek, og er på over 300 m<sup>2</sup> innenfor delene avsatt til boligformål. Avkjørsel/gårdsplass er tegnet inn med grå strek, og er på over 100 m<sup>2</sup>. Med avkjørsel også til den søndre tomten vil det fortsatt være minst 15 meters fri sikt fra innkjøringen frem til svingen i syd. Denne svingen blir også nå enda mer oversiktlig i forbindelse med bolig som bygges i nr. 6D.



Fig. 3: Skisse med en bolig og garasje på hver tomt

P.W.

