



Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon: 415 14 564
Kommuneutvikling

1002/0266 - Storgaten 30-32 - bruksendring og fasadeendring - klage på vedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	126/19

Rådmannens innstilling

Klage fra KB arkitekter AS på vedtak i UBA-sak 080/19 tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Representanten Lier (Mdg) fremmet forslag om alternativ innstilling:

Klage fra KB arkitekter AS på vedtak i UBA-sak 080/19 tas til følge ved at punkt 3 i vedtaket fjernes. Dette innebærer at hele tiltaket er godkjent slik som omsøkt.

Ved votering ble forslaget satt opp mot rådmannens innstilling.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak

UBA- 126/19 Vedtak:

Klage fra KB arkitekter AS på vedtak i UBA-sak 080/19 tas til følge ved at punkt 3 i vedtaket fjernes. Dette innebærer at hele tiltaket er godkjent slik som omsøkt

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslått søknad om tillatelse til endring av Foyn-byggets fasade mot Nedre Langgate. Utvalget har krevd at denne omarbeides med vertikale, sammenhengende elementer med maksimale spenn på ca. 10 meter.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å oppheve eller endre vedtaket, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Storgaten 30-32 - 1002/0377 - bruksendring, fasadeendring og tilbygg - søknad om rammetillatelse

Fasade Storgaten-Nedre Langgate

Storgaten 30-32 - 1002/0377 - bruksendring og fasadeendring – Klage på pkt.3 i vedtak fattet av UBA- 080/19

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på vedtak om fasadeendring m.m.

Fakta grunnlag:

KB arkitekter AS på vegne av Foyn Eiendom AS søkte 15.03.2019 om rammetillatelse for bruksendring av deler av andre og tredje etasje fra forretning til kontorformål, om tilbygg/utvidelse mot Torget og om endringer på alle fasadene.



Figur 1- omsøkt fasade mot Nedre Langgate

I enstemmig vedtak den 05.04.2019 (sak 080/19) ble søknaden innvilget, med unntak av fasadeendringen mot Nedre Langgate:

Søknad om rammetillatelse for bruksendring, fasadeendringer og tilbygg, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven 21.4 på følgende betingelser:

3. Det gis ikke tillatelse til omsøkt fasadeendring mot Nedre Langgate. For at denne fasaden skal være tilstrekkelig tilpasset den historiske trehusbebyggelsen i omgivelsene, må det etter utvalgets vurdering etableres vertikale, sammenhengende elementer med maksimale spenn på ca. 10 meter, jf. byplanbestemmelsene § 3.3. Øvrige fasadeendringer godkjennes som omsøkt.

4. Det gis tillatelse til å fravike krav til energirektivitet i TEK 17 Kap. 14.

5. Det forutsettes at øvrige tekniske krav blir oppfylt. For de delene av arealet som krever ny tillatelse til fasadeendring for oppfyllelse av tekniske krav, må tillatelse være gitt før igangsetting.

6. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Dette vedtaket er påklaget av søker ved brev 12.04.2019. Det er her gjort gjeldende at:

- Følg brevet som var vedlagt saken til utvalget var ikke det nyeste daterte, og inneholdt ikke ansvarlig søkers kommentarer om hvordan byplan, gatebruksplan og byromsstrategi (inkl. byplanbestemmelse § 3.3) blir ivarettatt for omsøkte fasader.
- Vertikale prinsipper for inndeling av fasadene mot Rådhusgaten og Tjømegaten er ivarettatt.
- Fasadeendringene er utløst av tekniske krav til tilgang på dagslys.
- Fasadeendringen mot Nedre Langgate viderefører formspråket fra tidligere tillatelse.
- Kravet til oppdeling av fasadene i byplanbestemmelsene § 3.3 er presisert/løst i reguleringsplanen, som har et klart krav om vertikal inndeling av fasadene mot Rådhusgaten og Tjømegaten, men mot Nedre Langgate bare krever at skifte i materialbruk og vindusutforming skal gi en inndeling i fasaden.
- Fasadeendringen speiler bruksendringen til kontorfunksjoner, og oppfyller dermed kravet i byplanbestemmelsene § 1.15.
- Fasadeendringen vil ikke ha betydning for Nedre Langgate som hovedtrasé for buss og sykkel.

Rettslig grunnlag:

Kommunedelplan for Tønsberg sentrum (Byplan) – se www.tonsberg.kommune.no.

§ 3.3 Gjennomføringssoner

1. Krav om omforming (H820_G1 – Nedre Langgate)

[...]

Kvartalsbebyggelse skal deles opp i ulike fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og lignende. Hver fasade skal ha ulik gesimshøyde. Det åpnes for en variasjon på +/- 1 etg. i forhold til angitte byggehøyder forutsatt at dette brukes som et virkemiddel for å understreke vertikal brudd i fasaden. Spenn på homogene fasader bør være maks 10 m

[...]

Detaljregulering av Storgaten 30 og 32 m.fl. (planid. 200130090 - vedtatt 07.09.2015) – se www.tonsberg.kommune.no.

§ 3.1 Utforming og Estetikk

Ny bebyggelse skal i form av volum, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre en helhetlig tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser.

Bygget skal gis en fasadeinndeling mot Rådhusgaten og Tjømegaten. Hver fasadeinndeling skal fremstå som en selvstendig arkitektonisk enhet i form av fasadekomposisjon, materialbruk og farger slik fasadeprinsipp viser. Rekkverk i fasadeliv skal utformes som fasaden forøvrig.

Utsparing i veggliv samt skifte i materialbruk og vindusutforming skal gi en inndeling i fasaden mot Nedre Langgate.

Plan- og bygningsloven med (pbl.) med tilhørende forskrifter – se www.lovdatab.no.

Forholdet til kommuneplanen:

Vurderes nedenfor.

Vurderinger:

Vilkår for klagebehandling

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og øvrige vilkår for klagebehandling i forvaltningsloven kapittel VI er også oppfylt.

Kommunen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Vurdering av klagen

Ettersendt merknad fra avdeling for Eiendomsutvikling med kommentar fra søker, ble mottatt 21.03.2019. Dette var etter at rådmannens saksfremlegg til møtet 05.04.2019 var ferdigstilt. Merknaden var imidlertid kjent for rådmannen ved utarbeidelse av saksfremlegget, og de faktiske og rettslige spørsmålene den reiser er utredet overfor utvalget. Vi kan derfor ikke se at det har vært avgjørende for resultatet at merknaden ikke var vedlagt saksfremlegget.

Det sentrale spørsmålet i klagesaken er hvilket krav til vertikal inndeling av fasaden mot Nedre Langgate som kan gjøres gjeldende overfor tiltaket. Dette reiser en rettslig problemstilling om forholdet mellom § 3.3 i byplanbestemmelsene og § 3.1 i reguleringsbestemmelsene, som er omtalt slik i saksfremlegget:

«Det sentrale spørsmålet ved fasadeendringene er om bygningen er tilstrekkelig tilpasset omgivelsene, og særlig med hensyn til krav om fasadeinndelinger, vertikalitet og variasjon. Disse prinsippene skal skape dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og bebyggelsen fra nyere tid, jf. § 3.3. i bestemmelsene til Byplanen.

I reguleringsplanen er disse kravene mer utfyllende og bestemte for fasadene mot Rådhusgaten og Tjømegaten, enn mot Nedre Langgate. Mot Nedre Langgate er det krav om skifte i materialbruk og vindusutforming – det vil si generelle krav til inndeling og variasjon – men det er ikke et krav at fasaden deles i flere selvstendige, vertikale enheter. Inndelingen er heller ikke vist på prinsippskissen, slik som fasadene mot Rådhusgaten og Tjømegaten.

Hensikten med byplanbestemmelsene § 3.3 er derimot å sørge for vertikal inndeling av

fasadene mot Nedre Langgate. Denne bestemmelsen retter seg imidlertid mot nye bygninger, påbygg og annen ny bebyggelse. Bestemmelsen stiller ikke bestemte krav til endring av eksisterende fasader. Etter rådmannens vurdering kan Byplanen derfor ikke utgjøre et selvstendig rettslig grunnlag for krav om vertikalitet i første til tredje etasje på bygningen, som var oppført før Byplanen ble vedtatt. Byplanen vil imidlertid kunne brukes som retningslinje til skjønnsutøvelsen etter reguleringsplanen.

Fasadene det søkes om nå, innebærer større bruk av sammenhengende, horisontale vindusbånd, både mot Rådhusgaten, Tjømegaten og Nedre Langgate. Mot Rådhusgaten og Tjømegaten brytes denne horisontaliteten av ulike høyder, materialer og detaljer som gir vertikale linjer i samsvar med prinsippskissen i reguleringsplanen. På grunn av gatebredden vil disse fasadene i mindre grad bli sett i en samlet synsvinkel. Rådmannen mener derfor at kravene til fasadeinndeling og variasjon her er oppfylt.

Fasaden mot Nedre Langgate har ulike materialer og farger på første/andre og tredje etasje. Vindusbåndene er dessuten noe brutt med ulike størrelser, former og plasseringer. Etter rådmannens vurdering gir dette en tilfredsstillende inndeling og horisontal variasjon, men det gir ikke sammenhengende, vertikale brudd som motvirker fasadens lengdevirkning.

Slik rådmannen har vurdert reguleringsplanen og Byplanen overfor, er det imidlertid et svakt rettslig grunnlag for å stille krav om vertikale linjer på første til tredje etasje mot Nedre Langgate. Vi vurderer derfor at fasadeendringene oppfyller kravene som gjelder for tiltaket.»

Utvalget har vurdert dette slik at byplanbestemmelsene § 3.3 gir et selvstendig rettslig grunnlag for krav om vertikalitet mot Nedre Langgate, som gjelder i tillegg til reguleringsplanens krav. Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre denne vurderingen.

Alternative løsninger:

Klage fra KB arkitekter AS på vedtak i UBA-sak 080/19 tas til følge ved at punkt 3 i vedtaket fjernes. Dette innebærer at hele tiltaket er godkjent slik som omsøkt.

Økonomiske konsekvenser:

Konsekvenser for næringsutvikling:

Helse- og miljøkonsekvenser:

Konsekvenser for folkehelse:

Konsekvenser for barn og unge:

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i UBA-sak 080/19, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Videre behandling:

Hvis utvalget står fast ved vedtaket i UBA-sak 080/19, skal saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling. Hvis utvalget opphever eller endrer vedtaket, er det fattet et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder