

## VEDLEGG F1-Rev. A

Horisont Bygg AS v/Helge Toft  
Dugnadveien 2 B  
1346 Gjøttum

20.02.2019

Tønsberg kommune  
Kommuneutvikling

### Følgerev/redegjørelse – Byggesøknad på eiendommen gnr/bnr: 139/286 - Ringshaugveien 129

Vedlagt ligger søknadspapirer på eiendommen 139/286, for fradeling av tomt, oppføring av to eneboliger, støyskjerm i vest mot vei og dispensasjon fra Vegloven for plassering av støyskjermen.

Riving av eksisterende enebolig og garasje er sendt inn i egen søknad.

Dersom tomten vurderes til å ikke kunne fradeles søker vi subsidiært om seksjonering av de to eneboligene.



3d-illustrasjon sett fra sjøen mot vest, ny bebyggelse i oransje. Se for øvrig vedlegg E13-E25

Tiltaket er prosjektert etter TEK17.

Det er i november 2018 innsendt egen søknad om arealoverføring av 40,85 m<sup>2</sup> fra 139/286 til 139/535 som en følge av at tidligere eiere og nabo ikke har omsøkt dette i henhold til servitutt/avtale som sees i vedlegg Q4. Byggesaksbehandler kan avklare arealoverføringen med saksbehandler på geodataavdelingen.

Grad av utnyttning følger i vedlegg A1-A4. A1 angir rivesøknadens arealer. A2 og A3 angir arealer etter arealoverføring og riving av eksisterende bebyggelse. A4 angir arealer ved eventuell seksjonering. Alle arealer i A2-A4 er angitt i ft tomt etter arealoverføring med netto tomt på 911,15 m<sup>2</sup>.

Det er søkt om dispensasjon, jmfør vedlegg B1, revisjon A. Eier av eiendom 139/59 har ved varsling kommentert dispensasjonsvedlegget. Opprinnelig varslet vedlegg B1 følger som side 2 av vedlegget. Vedlegg B1 revisjon A (side 1) er sendt med ved tilsvar til merknader C4-C6 og er følgelig revidert etter merknad fra 139/59. Herunder for kun å gjelde dispensasjon fra Vegloven. Plassering av støyskjerm for øvrig kan behandles av etaten etter PBL §29-4. Ansvarlig søker vil ettersende svar fra Statens vegvesen så fort det foreligger.

Tiltaker er nabovarslet, jmfør vedlegg C1-C2, det foreligger merknader, jmfør vedlegg C3-C6. Dette følgebrevet (F1) er en del av ansvarlig søker sitt svar til naboer.

Forut for nabovarslingen har det foreligget korrespondanse mellom ansvarlig søker og naboer som er tilknyttet felles avkjørsel, herunder 139/59, 534 og 535, dette fremkommer av vedlegg C7.

Merknad C3 fra Statens vegvesen er besvart av ansvarlig søker ved innsendelse av egen søknad om dispensasjon fra Vegloven (Vedlegg B1, rev A), og etterspurte tegninger for utomhus med støyskjerm, jamfør vedlegg C8 med tilhørende vedlegg angitt i C8.

Merknad C4 fra 139/149,534 og 535 er besvart av ansvarlig søker, jamfør vedlegg C10.

Vi bemerker at naboer her satt spørsmål til at det er seks soverom i Bolig B. Vi føler på grunnlag av merknaden spesielt å måtte presiserer bakgrunnen for antall soverom. Undertegnede som også er ansvarlig søker, med samboer har to barn hvorav en gutt på 2 år som er multihandikappet. Første etasje er tilrettelagt for hans daglige og fremtidige situasjon med behov for tilliggende soverom for avlaster, direkte tilgang til bad fra soverom og skyvedører. Et skjermet utomhusområde er en del av nødvendig prosjektering vi har tatt hensyn til. Støyskjermen i vest er i tillegg med på å skape et utomhusområde med nødvendige kvaliteter. Nærhet til familie i Bolig A er en del av bakgrunnen for byggeprosjektet med mulighet for avlastning fra familie. I den grad tilpasning til handikappede berører PBL ber vi etaten om å ta hensyn til dette. Saksbehandler kan ta kontakt med ansvarlig søker for dokumentasjon i sakens anledning.

Ansvarlig søker har hatt dialog med eier av 139/208 etter merknad C4 punkt 11. Eier av 139/208 har vært varslet rekommandert, dette fremkommer av vedlegg C1-C2. Ansvarlig søker har hatt dialog med eier av 139/208, jamfør vedlegg C9 og har hatt telefonisk kontakt med nabo i dag 19.02.19. Han bekreftet at de ikke hadde merknader til søknaden.

Merknad C5 fra 139/535 er besvart av ansvarlig søker, jamfør vedlegg C11.

Merknad C6 fra 139/59 er besvart av ansvarlig søker, jamfør vedlegg C12.

Situasjonskart og utomhusplaner er utarbeidet i vedlegg D1-D7.

Tegninger for hus A følger i vedlegg EA1-EA10 og for hus B i EB1-EB12. EB10-EB11 viser for øvrig felles terrengprofil. EB12 viser eksisterende bolig og nye boliger med bakenforliggende boliger 139/59 og 535. Høyder anses som naturlig tilpasset.

Tegninger vedlegg E13-E25 viser oversiktsbilde, terrengsnitt, forholdet for berørte naboer som har hatt merknader vedrørende utsikt før og etter omsøkte boliger. Samt solforhold etter utbygging.

Gjennomføringsplan vedlegg G1 oppsummerer ansvarsretter for rammetillatelse i vedlegg G2-G4.

Fylkesmannens uttalelse med veiledning om tomtestørrelser følger i vedlegg II. Ut i fra denne uttalelsen og med tanke på at tomter etter fradeling og arealoverføring dekker alle krav til MUA, parkeringsplasser og BYA så anser vi at fradeling skal kunne la seg gjøre innenfor regelverket.

Referat fra forhåndskonferansen følger i vedlegg I2. Ingen dispensasjoner fremkom av dennes gjennomgang. Øvrige etterspurte punkter fra forhåndskonferansen er fulgt med denne søknaden.

Vedørende utvidet avkjøring så er det nødvendig å se på historien bak denne. Opprinnelig er 139/534 og 535 skilt ut av 139/59. En forutsetning for at de boligene på 139/534 og 535 skulle kunne bygges var at omsøkte eiendom 139/286 ga fra seg sin egen avkjøring til Ringshaugveien rett *vestover*, jamfør vedlegg Q7. Ansvarlig søker har ved prosjektering forsøkt å fornye denne avkjørselen, dette fikk avslag og Statens vegvesen opplyste at eksisterende felles avkjørsel ved 138/534 og 535 skal benyttes ved en ekstra enhet, jamfør vedlegg Q8. Videre ble prosjektering utført med dette som grunnlag; avkjøring over 139/534 og 535. Utvidet avkjøringsrettighet for to enheter fra 139/286 ble ved ny søknad godkjent av Statens vegvesen, jamfør vedlegg Q2. Privatrettslig foreligger en avtale/servitutt, jamfør vedlegg Q4 som tiltakshavere har fått juridisk vurdert, jamfør vedlegg Q6.

I tillegg er det hentet inn uttalelse fra den av avtalepartene som fortsatt er i live som styrker rettigheten til at felles avkjørsel skal kunne benyttes av 139/286 uten begrensninger - herunder tidligere eier av 139/59 som også var utbygger av 139/534 og 535, jamfør vedlegg Q5. Ut fra dette anser vi at etaten skal behandle saken med tanke på at PBL §27-4 er ivaretatt og at 139/286 entydig har en rettighet til avkjørsel over 139/534 og 535.

Ansvarlig landmålerfirma har utarbeidet kartplott med innmåling av eksisterende takhøyder i nærområdet som sees i vedlegg Q1, stikningsplan i vedlegg Q10 og terrengprofiler i vedlegg Q11.

Innhentet sosi-fil fra etaten er bakgrunnen for prosjektering av modell som viser forhold i E13-E25.

Sanitærmelding vil sendes parallelt inn til etaten via nettportal.

Sosi-fil følger som eget digitalt vedlegg.

### **Redegjørelse:**

Eiendommen 139/286 består i dag av en enebolig og garasje oppført ca. i år 1963. Den har med kjeller av mur og videre liggende kledning. Boligen har saltaksutforming. Eiendommen ligger innunder Kommuneplanens Arealdel 2014-2026 med tilhørende utfyllende bestemmelser og retningslinjer.

Eiendommen 139/286 faller østover fra byggegrensen i vest. Den har en rektangulær og avlang form og har regulert byggegrense mot sjø i østre tomtegrense. Ny bebyggelse skal ha saltak med liggende trekledning likt som områdets karakter.

Ved fradeling og bygging på to tomter vil boligene ha følgende utnyttelse:

Bolig A = 26,03 %-BYA, jamfør vedlegg A2.

Bolig B = 29,70 %-BYA, jamfør vedlegg A3.

Ved eventuell seksjonering sammenslås dette og vi får en utnyttelse samlet på Bolig A og Bolig B = 27,87 %-BYA, jamfør vedlegg A4.

Mønehøyde på eksisterende hus ligger på kote +12,13.

Mønehøyde på bolig A vil ligge på kote +13,80 (+13,36 for *garasjedel*).

Mønehøyde på bolig B vil ligge på kote +14,00.

MUA er større enn 150 m<sup>2</sup> i *ht KPA 1.12.1* for hver ny tomt ved eventuell fradeling eller seksjonering.

Avstander til naboer er mer enn 4,0 m til felles grense og mer enn 8,0 m mellom de nye omsøkte eneboligene.

Bolig B har utkraging av terrasse mot øst, dette er i henhold til Grad av utnytting, jamfør vedlegg Q12.

Krav til sportsboder er ivaretatt.

Utnyttelse MUA, BYA og høyder er innenfor gjeldende krav i KPA og PBL.

Forhold til KPA punkt 1.3.2:

Ny bebyggelse oppfyller krav for begge boliger i forhold til:

- Utomhusareal med mer enn 150 m<sup>2</sup> egnet til lek, opphold og rekreasjon.
- Bebyggelse fra en til to enheter anser vi ikke er vesentlig endret eller vesentlig utvidet bruk.
- Berører ikke arealer som benyttes av barn og unge.

- Området er i all hovedsak ferdig utbygget med tanke på kommunal byggegrense på østsiden av 139/286, to enheter er i tråd med byggestrukturen i nærområdet med eneboliger i trekledning og saltak. Se bilde sammenstilt med kart *nedanfor* som viser at 139/286 er en avvikende struktur per i dag. Boligene er tilpasset omkringliggende bebyggelse i forhold til høyder og, trekonstruksjon og saltak. For øvrig er det ingen entydig bebyggelse i område ut over ovennevnte. Ny støyskjerm vil tilpasses hus B sin fasadekledning, tiltaket har ingen store inngrep i terrenget kun en lokal senkning i bakkant av bygg B og mindre støttemurer. Vi anser dermed at tiltaket ikke vanskeliggjør en fremtidig regulering og er tilpasset eksisterende bygningsmiljø.
- Eksisterende teknisk infrastruktur kan benyttes med tilkobling i nord øst for vann og va-kum finnes i tomtens nord-østre hjørne. Overvann løses i overvannsgrøft i øst og naturlig infiltrering i sandholdig grunn.
- Vi anser at en utvidelse med en enhet ikke har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn, men snarer vil gi et estetisk løft i forhold til dagenes bebyggelse på tomte.
- Bebyggelse er plassert over flomkvote.
- Grunnforholdsopplysninger antyder ingen særskilt fare med tanke på grunnforhold. Områdets bygg er ikke preget av dette.



Bilde sammenstilt med kart viser at gjennomgående struktur øst for veien har to boliger i bredden – det er snarer 139/286 med en bolig midt på tomte som avviker fra strukturen.

Forhold til KPA punkt 1.12.1 og punkt 1.15.-1.15.3:

Hver enebolig har mer enn 150 m<sup>2</sup> MUA, jamfør utomhusplan i vedlegg D5. Stille del av utomhusareal er sikret ved støyskjerm, se vedlegg D5 som angir sone for over 50 m<sup>2</sup> for bolig B. Egen støyrappport som er ansvarsbelagt bekrefter at dette er ivaretatt, jamfør vedlegg Q9. Kvalitetsforhold for omsøkt eiendom bekreftes i vedlegg E21-E25. Samt de bekrefter ivaretagelse av omkringliggende eiendom. Støyskjerm er tiltenkt trekledning i stil med Bolig B.

Parkeringskrav for hver enebolig er dekket, samt sykkelparkering, jamfør vedlegg D1-D7.

Forhold til KPA punkt 1.16.1:

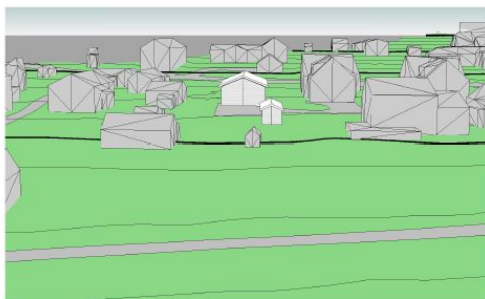
Eiendommen 139/286 faller østover fra byggegrensen i vest. Den har en rektangulær og avlang form. Dagens innkjøring i midt nord er tilpasset en naturlig fordeling av tomtens utnyttelse for to boliger. Omkringliggende bebyggelse er ikke enhetlig med tanke på tomtestørrelser, utnyttelsesgrader, mua, høyder, etasjeantall eller takorienteringer. Det som er sammenfallende er at nærområdet består av småhusbebyggelse herunder tomannsboliger og eneboliger. De fleste har saltak med unntak av eksempelvis 139/3 og 50 som har halvvalmet tak og valmtak. Tiltaket er tilpasset med saltak, dette fremkom også som innspill i forhåndskonferansen, jamfør vedlegg I2. Det er i all hovedsak trekledning på hus i området noe begge eneboligene er tilpasset til med liggende trekledning og mindre innslag av stående kledning. I forhold til tomtestørrelse så viser det til at eiendommer i umiddelbar nærhet har mindre tomter enn 500 m<sup>2</sup>. Vi viser til følgende eiendommer:

139/147 = 294,1 m<sup>2</sup> tomt – innehar enebolig

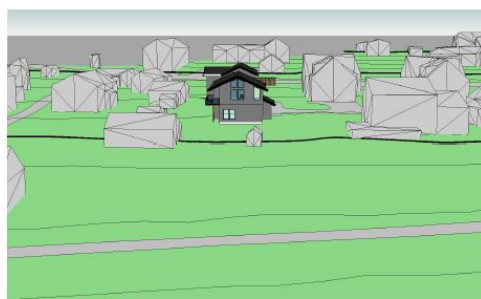
139/149 = 516,6 m<sup>2</sup> tomt – innehar en tomannsbolig

Følgelig er det ingen entydig struktur for tomtestørrelser. Samt at vi anser at vedlegg I1 skal hensyntas.

Vedlegg E20 anser vi at viser at eneboligenes form og størrelse naturlig felles inn mellom eksisterende bebyggelse og ikke påvirker fjernvirkning sett fra sjøen på en negativ måte.



Perspektiv fra Sjøen  
Eksisterende



Perspektiv fra Sjøen  
Ny situasjon

### 3d-illustrasjon sett fra sjøen mot vest, ny bebyggelse i grått, utsnitt av vedlegg E20

Eneboligene er plassert i terreng tilpasset avkjøring via 139/535 på kote ca. + 6,0 m som er en naturlig høyde å tilpasse til sammen eksisterende terreng. Bolig A har minimalt med høydeforskjeller fra eksisterende terreng. Begge husene er prosjektert med lav takvinkel (25°) for å holde høyden nede. Bolig B er plassert noe ned i terrenget i bakre del for å sikre utomhusareal som er skjermet med tanke på barn som nevnt i innledende tekst, for gode skjermede utomhusarealer generelt og for å holde høyden lav i ft naboer i vest. Mindre støttemurer tar opp høydeforskjeller i bakre del av hus B. Nabomerknader C4 og C6, bemerker tapt utsikt og solforhold. Eksisterende og ny situasjon vises i vedlegg E13-E25. Ved bygging av 139/534 og 535 som har 3 tellende etasjer med sokkeletasjen så ble

disse plassert med møne 3,85 m over eksisterende enebolig på 139/286. Ny bolig B vil ligge 1,98 meter lavere enn 139/535, vi anser at ny høyde på boligene gir en god tilpasning midt i mellom boligene i nord og syd, de i syd ligger på kote +12,12 og +13,14. Vi konkluderer med at solforhold er ivaretatt for alle naboer. PBL sine krav til avstander til nabogrenser på 4,0 m og høyder i PBL med på å regulere lovlige høyder og hensyn til naboers utsikt. Med tanke på utsikt er det også slik at endringer i nabobebyggelse som er i henhold til lovverket i etablerte boligområder må påregnes. Utsikt over annen manns eiendom er ingen rettighet.

Vi ser fram til en rask og positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

/S/

Helge Toft – Ansvarlig søker  
Sivilingeniør bygg  
Horisont Bygg AS