



# Tønsberg kommune

JournalpostID

19/34026

Saksbehandler:  
Tove Westdahl, telefon: 33 34 86 24  
Kommuneutvikling

## Ollebukta 4 - 1002/0356 - Innglassing av to boligbygg - Rammevedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	146/19

### Rådmannens innstilling

Søknad om tillatelse til innglassing av balkonger, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Tillatelsen gjelder innglassing av alle balkongene på bygningene.
2. Det må sendes inn melding om oppstart av arbeider for hver enkelt balkong som skal innglasses. Kommunen kan da i hvert enkelte tilfelle vurdere å frita for videre saksbehandling, jf. pbl. § 20-5 første ledd bokstav g).

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

### 07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

#### Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.  
Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak.

#### UBA- 146/19 Vedtak:

Søknad om tillatelse til innglassing av balkonger, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Tillatelsen gjelder innglassing av alle balkongene på bygningene.
2. Det må sendes inn melding om oppstart av arbeider for hver enkelt balkong som skal innglasses. Kommunen kan da i hvert enkelte tilfelle vurdere å frita for videre saksbehandling, jf. pbl. § 20-5 første ledd bokstav g).

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



### **Sammendrag:**

Saken gjelder innglassing av balkongene på leilighetsbyggene i Ollebukta 4 . Det legges opp til fortløpende innglassing etter den enkelte beboers ønske. Bygningen kan dermed bli stående med delvis innglassing over lengre tid, og det er derfor viktig at visuelle kvaliteter er ivaretatt også ved delvis gjennomføring av tiltaket.

Rådmannen anbefaler utvalget å godkjenne tiltaket på de vilkår som fremgår av innstillingen.

Dette er imidlertid et tiltak hvor det er stort rom for skjønn. Det fremlegges derfor en alternativ løsning med negativ innstilling.

### **Vedlegg:**

E22 A-030 Fasade Nord og Vest Innglassing

E23 A-031 Fasade Sør og Øst Innglassing

E24 A-032 Fasade Øst og Sør Innglassing

E25 A-033 Utsnitt fra 3D modell

E14\_A-391

### **Innledning – hva saken gjelder:**

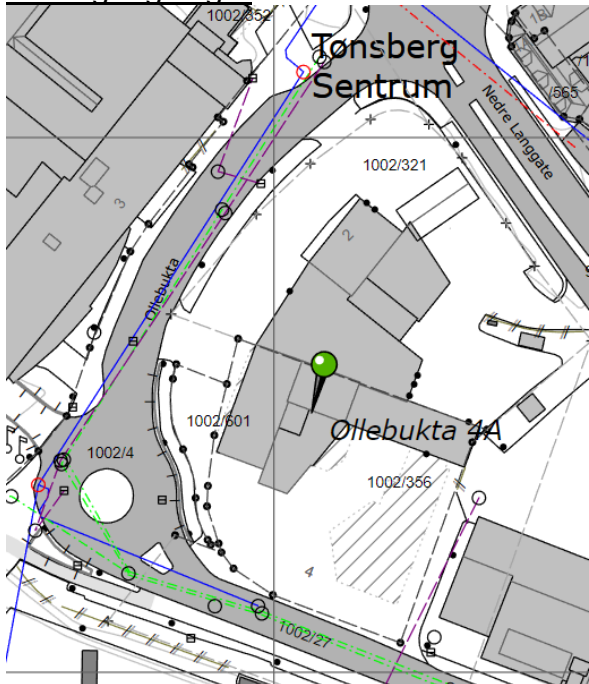
Spir arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver om rammetillatelse for innglassing/vindskjerming av balkongene i Ollebukta 4.

### **Faktagrunnlag:**

Fasadeendringen medfører at samtlige balkonger blir innglasset, med glassfasade fra balkonggulv og opp til balkong i ovenforliggende etasje.

Det er her tenkt at det skal benyttes 2 varianter av profilløse(transparent) innglassings systemer, med innfestning i horisontal skinne i gulv/tak. Den ene er en skyvedørsløsning og den andre er en foldedørsløsning. Innglassing monteres på inn siden av rekkverk.

### **Kart og tegninger**





### Delvis innglassing



### Areal og høyder

Balkongene vil være uisolerte og endrer derfor ikke bruksarealet eller forholdet mellom boligareal og uteareal.

Bebyggt areal og høyder endres heller ikke av tiltaket.

## Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet.

## **Rettslig grunnlag:**

Byplan for Tønsberg– se [www.tonsberg.kommune.no](http://www.tonsberg.kommune.no).

### **§ 1.15 Estetikk og byggeskikk**

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vurderes i alle plansaker.

Dokumentasjonskravet vil også gjelde ved søknad om tiltak.

Bebyggelsen, både ved ombygging og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttelsesgrad, volum, utforming og material- og fargevalg.

## Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av detaljregulering for Ollebukta 4, planID 0704 20150122, vedtatt 19.4.2017. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av inntil 29 boenheter i blokkbebyggelse med tilhørende uteområder, lekeareal og parkeringsanlegg. Planen skal ivareta byens profil, samt en visuell og fysisk tilknytning til kanalpromenaden langs Ollebukta.



Plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter – se [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

### **§ 29-2. Visuelle kvaliteter**

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

## **Vurderinger:**

### Generelt om søknaden

Etter rådmannens vurdering berører tiltaket i liten grad naboers interesser, og nabovarsling kan derfor unnlates, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Det legges opp til fortløpende innglassing av balkongene etter den enkelte beboers ønske. Hvis alle velger samme typeløsning og ansvarlig foretak, er det ikke nødvendig med saksbehandling i tilknytning til hver enkelt innglassing. Det kan da være tilstrekkelig med en melding til kommunen om den løsningen som er valgt. Dette må imidlertid avklares i hvert enkelt tilfelle, jf. pbl. § 20-5 første ledd bokstav g).

Dette forutsetter likevel at det enkelte tiltak holder seg innenfor rammene i tillatelsen.

### Visuelle kvaliteter

Både pbl. § 29-2 og byplanbestemmelsene § 1.15 krever at innglassingen prosjekteres med gode visuelle kvaliteter.

Det er rådmannens vurdering at innglassingen fremstår som relativt omfattende, men at den ikke endrer bygningenes visuelle kvaliteter vesentlig, samt at hensynet til beboernes behov for skjerming tilsier at omsøkte innglassing bør kunne tillates.

Dette gjelder selv om bare enkelte balkonger innglasses i et vilkårlig mønster.

### Tekniske krav

Vi legger til grunn at tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med de tekniske kravene gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Vi minner om de ansvarlige foretakenes ansvar for at disse kravene blir oppfylt, jf. pbl. § 23-1 første ledd.

### Ansvar

Det er levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder:

- Søkerfunksjonen (tiltaksklasse 3)
- Arkitektur (tiltaksklasse 3)
- Prosjektering av innglassing (tiltaksklasse 1)
- Utførelse av innglassing (tiltaksklasse 1)
- Kontroll brannkonsept (tiltaksklasse 3)

Etter rådmannens vurdering er det bare nødvendig med uavhengig kontroll av de monteringen som innebærer bæring med snølast, det vil si på de balkongene som eventuelt skal ha nytt tett tak.

Uavhengig kontroll kan ikke gjennomføres av samme foretak som utfører arbeidene som kontrolleres, jf. saksbehandlingsforskriften § 14-1. Det må derfor sendes inn ny ansvarserklæring fra uavhengig foretak før arbeidene kan starte på balkongene som får nye tak.

Etter rådmannens vurdering er tiltaket for øvrig tilstrekkelig belagt med ansvar.

## **Alternative løsninger:**

Søknad om innglassing avslås. Tiltaket er i strid med pbl. § 29-2 og byplanbestemmelse § 1.15.

Det anbefales at det innsendes revidert søknad, som er bedre tilpasset byggenes egenart.

**Økonomiske konsekvenser:**

ikke vurdert

**Konsekvenser for næringsutvikling:**

ikke vurdert

**Helse- og miljøkonsekvenser:**

ikke vurdert

**Konsekvenser for folkehelse:**

ikke vurdert

**Konsekvenser for barn og unge:**

ikke vurdert

**Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:**

ikke vurdert

**Konklusjon:**

Rådmannen mener at søknaden kan innvilges på de vilkår som fremgår av innstillingen.

**Videre behandling:**

UBA avgjør saken.

Saksbehandlingsgebyr: Kr 8005,- (fasadeendring – gebyrreg. pkt. 2.4.6 – varenummer 1522).

Tønsberg, 21.05.19

Jan R. Eide  
kommunaldirektør

Anne B. Hekland  
virksomhetsleder