

Merknader til søknad om deling av grunneiendom i Barlindveien 34, Gnr. 148/ Bnr.154.

Vi mottok i dag brev i postkassen med 2. gangs varsel om sending fra Kristin Berger for Steffen Falck-Antonsen. Vi vil først få bemerke, at vi ikke har mottatt noe 1.gangs varsel. Muligens ikke så rart, da desembermåned vel er den travleste måneden i året for posten, og brev og pakker fort kan komme på avveie. Vi opplever det for øvrig, som et noe spekulativt tidspunkt å sende ut på, av ovennevnte grunn og i forhold til gitte tidsfrister, samt av hensyn til antall helligdager i perioden.

Vi vil i utgangspunktet anse det som unødvendig å sende denne innvendingen, i og med at kommunen er midt oppe i revisjon av gjeldende arealplan, hvor flere områder, deriblant Barlindveien, er foreslått med fremtidig bevaringsstatus.

Frem til dette er avklart, bør det naturligvis fra kommunens side, foreligge et totalt bygg- og delingsforbud i et område med foreslått bevaringsstatus, slik er tilfelle i Barlindveien.

Når det er sagt, er merknadene vi vil komme med, helt i tråd med tanken om bevaringsstatus. En status vi altså fullt ut støtter.

Barlindveien tilhører området Presterødåsen Nord, som fra april 1963 tilhørte reguleringsplan 05720. Planen var meget tydelig, inndelt i kvartaler, som hver for seg skulle utformes i tråd med hverandre. Dette gjennom strenge og klare retningslinjer rundt antall etasjer, bruk av saltak, samme møneretning, lik takvinkel og bebyggelse av boliger på linje mm. Alt dette for at bebyggelsen skulle få en god form og en harmonisk utforming.

Våren 2017 ble denne planen foreslått opphevet, da den ga begrenset mulighet for påbygging og utvidelse av eksisterende boliger.

Altså, for å slå intensjonen for oppheving fast; planen ga begrenset mulighet for **påbygging og utvidelse av eksisterende** boliger, altså ikke utvidelse til flere boliger/boenheter eller for fradeling av tomter.

Presterødåsen Nord, og spesielt Barlindveien, består av et godt etablert bomiljø med eneboliger på stort sett romslige tomter. Hele området står foran et nokså stort generasjonsskifte, som vil kunne medføre en del boligsalg i tiden som kommer. Det har allerede blitt solgt noen boliger i området og man har kunnet merke stor interesse for disse. **Det har også vist seg, at det blant interessentene har vært byggmestere og andre oppkjøpere/utbyggere, utelukkende med intensjoner om å rive ned eksisterende boliger for å kunne bygge opp igjen flere boliger/boenheter, alternativt fradele tomtene, for å bygge flere eneboliger for nytt salg. Dette kun i egen vinnings hensikt, hvilket også er tilfelle i saken vi har med å gjøre her.**

En slik type fortetting vil oppleves som et stygt inngrep og direkte ødeleggende på et allerede harmonisk og eksisterende bomiljø. **Barlindveien har et visuelt særpreg når det kommer til etablerte byggelinjer og disse vil bli sterkt forringet, samt danne en svært uheldig silhuett, ved tillatelse av fradeling av tomter og/eller utvidelse til flere boenheter. Samtidig vil tillatelse et sted, skape presedens for andre.**

I tillegg til byggelinjene, er de aller fleste tomtene i Barlindveien, særlig fra krysset ved

Bokeveien i syd og nordover i retning Vierveien, av rektangulær karakter, beliggende med lengderetning vest-øst. Dette gjør tomtene lite egnet for fradeling, da boliger på samme tomt vil måtte ligge bakenfor hverandre, de aller fleste steder med for lite helling på tomten, hvilket medfører en følelse av blokkbeboelse og ikke frittliggende eneboliger på luftige tomter. Ny adkomstvei vil måtte trykkes helt inntil grensen av nabotomt, samt inntil førstliggende enebolig.

Ovennevnte argumenter vil også være tilfelle ved fradeling av eiendommen i Barlindveien 34, hvilket vil være til stor sjenanse og belastning for vår eiendom. En evt. ny bolig mot vest i nr. 34, vil for det første få direkte innsyn til våre etablerte hoveduteplasser på vestsiden og er således å regne som et direkte inngrep på privatlivets fred. I tillegg vil vi tape utsikt mot nord. Søker har videre foreslått adkomst beliggende mellom eiendommene våre, - en adkomst trykt helt inntil eiendomsgrensen. Det oppleves i utgangspunktet smalt og med liten grad av luftighet mellom tomtene, om man ikke skal få belastningen det medfører, med en adkomstvei «presset inn» på denne smale delen av tomten. I tillegg skal reglene om frisiktsoner i møte mellom adkomst og kommunal vei innfris. Vi er f.eks ikke interessert i å beskjære hekker og busker for å få gjennomslag for disse. En høyst viktig konsekvens av dette, er at eiendomsverdien på vår eiendom trolig vil forringes.

Vi vil også vise til to saker av nyere dato lenger ned i Barlindveien, på samme side av veien (fjellrekka), samt en lenger opp (også den på samme side av veien), for å belyse hva vi mener har betydning for avgjørelse i saken.

Sak 1.

Den gjelder for Barlindveien 44, hvor eier av eiendommen fikk følgende svar 1.juni 2018 (direkte sitert) av rådgiver i kommuneutviklingsavdelingen i kommunen, ved sin forhåndskonferanse vedrørende søknad om fradeling av grunneiendom for oppføring av to nye eneboliger i front:

(...)Planforhold

Du henviser til tidligere referat fra forhåndskonferanse datert 23.07.2015. Referatet baserer seg på en nylig vedtatt kommuneplan (15.06.2015) og en dagjeldende reguleringsplan - PlanID 05720 Presterødåsen, vedtatt 30/04/1963 - opphevet i 2017.

Etter at denne kommuneplanen ble vedtatt i 2015, har kommunen gjennom vedtak i byggesaker, utformet det kommunale skjønnet både i forhold til krav tilpasning til omgivelsene slik det er angitt både i pbl § 29-2 <https://lovdata.no/NL/lov/2008-06-27-71/§29-2> og direkte i kommuneplanens arealdel <http://innsyn.v-man.no/tbg/wfdocument.aspx?journalpostid=2016065065&do-kid=807659&versjon=1&variant=A&> . På samme måte er forholdet til pbl § 26-1

<https://lovdata.no/NL/lov/2008-06-27-71/§26-1> , jfr samme lov § 28-7

<https://lovdata.no/NL/lov/2008-06-27-71/§28-7> også vært gjenstand for en utvikling. Begge deler i et samspill mellom administrasjon og politisk nivå.

Ut over høsten 2017 og våren 2018 har kommunen stilt strenge krav til tilpasning til omgivelsene både i forhold til høyde, takform og plassering av tiltak.

Tilpasning

Disse kravene har resultert i at eiendommer som det tidligere har latt seg gjøre å bebygge ikke lenger fremstår som like egnet. Når det er sagt er det ingen av de eiendommene på den høye delen av Presterødåsen nord som er bebygd med boliger helt ut mot kanten slik det er vist i situasjonsplanen. Når boligen i tillegg fremstår i to etasjer, blir det en betydelig effekt av de to fremre boligene, og vi kan ikke anbefale en slik plassering. Den bryter med etablerte byggelinjer, og danner en silhuett vi ikke kan anbefale.

Videre er det ingen av eiendommene oppe på den høye delen av platået (>16m.o.h.) som har flere

frittliggende boliger.

Oppsummering

Eiendommen fremstår som mindre egnet til å bebygges med flere frittliggende boliger. Vi forventer å legge denne frem for politisk avgjørelse, med negativ innstilling (...)

Vi vil bemerke tekst i fet utførelse. INGEN eiendommer på den høye delen av Presterødåsen nord er bygd med boliger ut mot kanten eller har flere frittliggende boliger.

Kommunen ville her innstille med negativ innstilling, og vi kan således ikke se noen forskjell på den saken og søknaden vi her har innsigelser mot, mtp ovenstående argumenter.

Sak 2.

Dette er en ren byggesak i Barlindveien 48. Her søkes det bl.a om et tilbygg i høyden. Igjen vil vi sitere tilbakemeldingen fra saksbehandler i kommunen:

(...)Tilbakemelding

Bygningsmyndigheten ga en tilbakemelding på nye fasadetegninger i e-post 8. juni 2018. I e-posten opplyste vi om at vi har foretatt en befaring på adressen og at befaringen ga oss grunnlag for å si at omsøkte tiltak vil harmonere lite med omkringliggende bebyggelse. Vi opplyste at Utvalg for bygge- og arealsaker (UBA) har blitt strengere på fortetting med kvalitet og harmoni med omkringliggende bebyggelse. Vi konkluderte med at omsøkte tiltak vil bli for høyt og dominerende og skille seg ut fra eksisterende bygningsmiljø. Det må derfor påregnes avslag hvis søknaden opprettholdes som innsendt, både med og uten «flapper». Denne vurderingen opprettholdes.

Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 29-2

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel pkt. 1.3 og 1.16

Fortettingsstrategi – Midlertidig praksis for boligområder som helt eller delvis vurderes bevart i kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.9.2017 (...).

Her fremkommer nettopp hva vi påpeker innledningsvis i dette brevet vedrørende fortettingsstrategien i kommunen og omkringliggende bebyggelse.

Hjemmelsgrunnlaget taler jo for seg selv, når det kommer til praksis i saker for boligområder, som vurderes bevart i kommuneplanen.

Sak 3.

Gjelder Barlindveien 8, hvor omsøkte tiltak gjelder riving av eksisterende bolig for oppføring av 4-manns bolig. Denne saken er avslått av UBA med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-2, nettopp ved at tiltaket ikke oppfyller lovens minstekrav til visuelle kvaliteter og tiltakets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Det er, etter vår mening, viktig å også kunne bevare romslige «eplehage-tomter» i Tønsberg, slik vi har med å gjøre i Barlindveien i dag.

Det bygges og/eller er i ferd med å bygges stort i Søndre Slagenområdet allerede: Ved Skjold gartneri, på Linnom, på Solkilen og i Presterødalleén. Slik veinettet er per i dag, fra sentrum og ut mot Slagen, ser vi det vanskelig med mer økt fortetting enn allerede tiltenkt/planlagt. Veinettet i Barlindveien har heller ikke kapasitet til en storstilt fortetting, som kan bli tilfelle gjennom presedens, dersom denne saken får gjennomslag.

Ved å tillate fortetting med fradeling av tomter og/eller oppsetting av flere boliger/boenheter i Barlindveien, vil dette også komme i konflikt med følgende punkter i kommuneplanens arealdel under «Utfyllende bestemmelser og retningslinjer» punkt 1.3.2, der plankrav ikke gjelder dersom tiltaket utfra en helhetlig vurdering:

- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn

Disse punktene vil da ikke innfris, jfr ovennevnte begrunnelser.

Tønsberg kommune, har så vidt oss bekjent, avsatt nok områder til boligbygging i årene som kommer i forhold til forventet befolkningsvekst, uten å måtte åpne opp for en storstilt fortetting av allerede etablerte bomiljøer.

Vår konklusjon:

Ved å tillate fradeling av grunneiendom i Barlindveien 34, vil man bidra til å åpne opp for en type fortetting, som ikke vil kunne regnes som fortetting av kvalitet, snarere tvert imot, da den umulig vil kunne oppfylle plan- og bygningslovens § 29-2, når der gjelder minstekrav til visuelle kvaliteter og det evt. fremtidige tiltaks bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Det vil oppleves belastende for vår eiendom, samt forringe markedsverdien på denne. I tillegg vil det, som nevnt, skape presedens for øvrige eiendommer i samme område.

Skal man fortette i allerede eksisterende bomiljø, må fortettingen være av kvalitet og tilføre området noe nytt. Det vil det ikke gjøre her.

Avslutningsvis vil vi også få bemerke, at Velet i Presterødåsen er av samme oppfatning som oss, når det kommer til planer om fortetting og fradeling av tomter/utvidelse til flere boenheter i området.

Med vennlig hilsen

Kjersti og Knut Berg
Barlindveien 32,
Gnr.148. Bnr.153.
3118 Tønsberg.