

Nina og Frank Istad

Ringshaugveien 107

3150 Tolvsrød

Tønsberg 10.09.2018

### **Tilbakemelding på nabovarsel for tomt 139/596 (594?)**

Vi viser til nabovarsel mottatt 27.08.2018 om oppføring av enebolig på tomt 139/596 (594?). Vi er usikre på hvilken tomt dette faktisk omhandler, da brevet viser til tomt 139/596, men vedlagt kart viser enebolig inntegnet på tomt 139/594. Vi ber om at det redegjøres for hvilken tomt det faktisk søkes for.

Når det gjelder høyder på husene vises det til tinglyste dokumenter datert 23.04.2014 som angir høydebegrensninger på bebyggelse på alle fradelte tomtene til Ringshaugveien 107. Disse tinglyste høydene er nedfelt i kontrakt datert 07.05.2014 mellom Nina og Frank Istad og Cecilie Werner og Helge Huser vedrørende kjøp av tomt 139/591.

Høydebegrensning for tomtene 139/596 og 594 er 6,3 m fra kote 10,35 m. 10% av BYA kan bygges med høyde 8,5 m fra kote 10,35.

Tegningene vedlagt nabovarselet viser ikke høyder på byggverket og vi kan således ikke fastslå om det er i strid med tinglyste dokumenter. Vi ber om at det oversendes høydemarkerte tegninger, slik at det kan verifiseres at dette er i henhold til tinglyste avtaler.

Vi er negative til søknad om dispensasjon slik den foreligger og har følgende innvendinger til nabovarselet.

Når det gjelder søknad om dispensasjon for å utvide BYA til 30% vises det til vår tilbakemelding på varslene datert 18.05.2016 og 13.08.2017 om mindre endring av reguleringsplan 55011.

Det har vært fradelt mange tomter i området i senere tid, 11 tomter i umiddelbar nærhet av tiltakshavere. 7 av disse tomtene (flere som enda ikke er ferdigstilt) har forholdt seg til eksisterende plan med utnyttelsesgrad på 22 %. Dersom endring av BYA for disse tomtene skulle vært vurdert burde dette vært gjort som en del av fradelingsdokumentene da disse tomtene fikk godkjent fradeling datert 17.10.2012 omsøkt av Nina og Frank Istad (tiltakshaver). Første brev med ønske om økning av utnyttelsesgraden ble således fremmet i underkant av fire år etter fradeling.

Da vi tidligere har mottatt to varsler om forslag til mindre endring av planen med formål å øke utnyttelsesgraden anser vi dette som et forsøk på å, via dispensasjonssøknad, suksessivt oppnå økning av utnyttelsesgraden for tomtene tiltakshaver eier i Dekksguttveien. Det virker som om tiltakshaver på denne måten indirekte søker om mindre endring av reguleringsplanen da tillatelse på tomt 139/596 (594?) vil anses å skape presedens for senere søknad på nabotomt innenfor reguleringsområdet som tiltakshaver også eier. Vi henviser derfor til utdrag av vårt svar angående mindre endring av reguleringsplanen datert 13.08.2017.

*«Med mindre endringer menes endringer som relativt sett er mindre i forhold til planen, og som ikke går ut over hovedtrekkene i planen på en måte som forutsetter nytt offentlig ettersyn. **Endringen kan***

ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Den nye begrepsbruken i plan- og bygningsloven, tar sikte på en klargjøring og innstramming i forhold til tidligere praksis, jf. begrepsbruken "mindre vesentlig endring" i loven av 1985.

Det som nå gjelder er at mindre endring uansett ikke kan gjennomføres etter reglene i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, dersom endringen:

- utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3,
- forutsetter medvirkning fra andre enn de grunneiere som endringen direkte berører,
- foreligger innvending fra sektormyndighet (innsigelsesmyndighet etter pbl. § 5-4),
- er i strid med overordnede planer, eller
- forventes å påføre naboer ulemper som kan utløse erstatning etter reglene i oreigningslova.

Selv om endringen kun gjelder en reguleringsbestemmelse, kan omfanget og konsekvensene av endringen bli så vidt omfattende at den ikke kan gjennomføres som en mindre endring.

Er kommunen i tvil om en endring er mindre i lovens forstand, bør endringen følge ordinær saksbehandling for endring av plan.»

Med vennlig hilsen

Helge Huser og Cecilie Werner

GBnr 139/591-593-595