



Tønsberg kommune

JournalpostID

18/93615

Saksbehandler:
Kine Rypdal, telefon: 33 34 81 00
Kommuneutvikling

Dekkguttveien 10B - 0139/0594 - ny bolig

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	25.01.2019	016/19

Rådmannens innstilling

Søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad avslås jfr. pbl. § 19-2.

Da det ikke gis dispensasjon må rammesøknaden avslås i sin helhet.

25.01.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

UBA- 016/19 Vedtak:

Søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad avslås jfr. pbl. § 19-2.

Da det ikke gis dispensasjon må rammesøknaden avslås i sin helhet.

Sammendrag:

Det søkes om rammetillatelse til oppføring av ny enebolig.

Omsøkt enebolig har en utnyttelsesgrad på 30,07 % BYA. Reguleringsplanen for område har en bestemmelse om at utnyttelsesgraden ikke skal overstige 22%. Det er derfor søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgraden i reguleringsplanen. Tiltaket er avhengig av at dispensasjonssøknaden godkjennes.

Det avgjørende i denne saken er derfor om det skal innvilges dispensasjon eller ikke.

Etter en helhetlig vurdering kan ikke Rådmannen se at vilkårene for å innvilge dispensasjon foreligger jfr. pbl. § 19-2.

Vedlegg:

Dekkguttveien 10B - 0139/0594 - ny bolig - tilsvar på tilbakemelding om mangler og ettersendelse av dokumentasjon
154465733_Nabomerknader
Fasade sør og øst
Fasader nord og vest
Tilsvar til kommunen om avslag

Innledning – hva saken gjelder:

KB Arkitekter AS søker på vegne av Frank Istad og Nina Elisabeth Istad om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgrad på ca 8% BYA.

Fakta grunnlag:

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Ringshaug GBNR. 139/24 M.FL. PlanID 0704 550 11. Eiendommen er avsatt til boligformål.

Utnyttelsesgraden er i reguleringsplanen fastsatt til 22% BYA. Omsøkt tiltak medfører en utnyttelsesgrad på 30,07 % og det er derfor søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgraden.

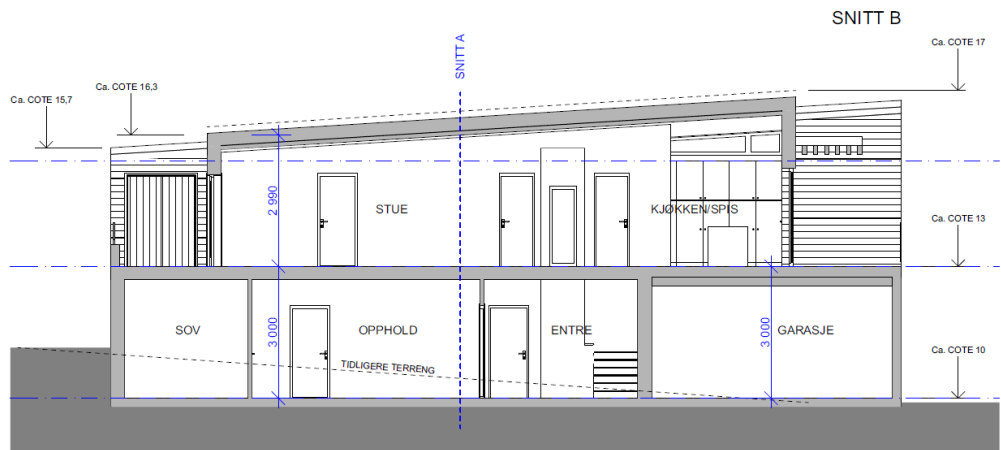
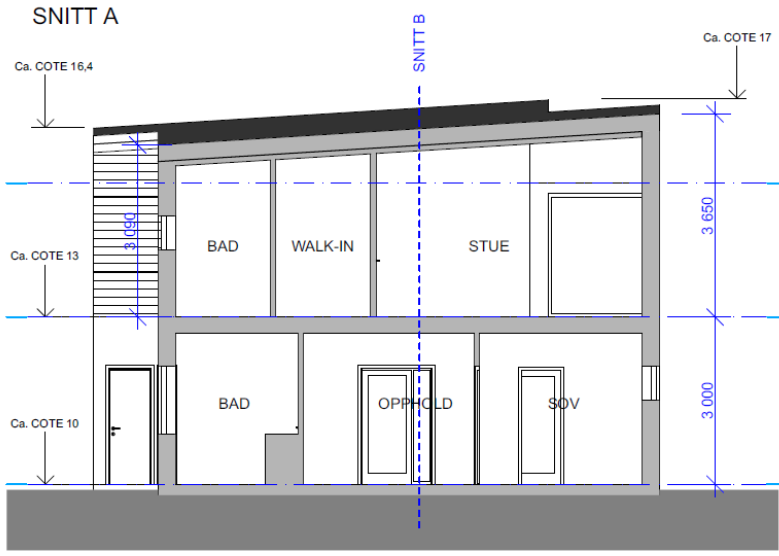
Eiendommen er på 563,70 m².

Bebygd areal: 169,50 m²

Bruksareal: 243 m²

Utnyttelsesgrad: 30,07 % BYA

Tegninger:



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST



MOT SØR-ØST



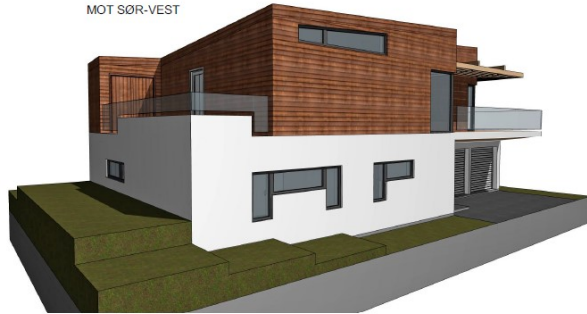
MOT NORD-VEST



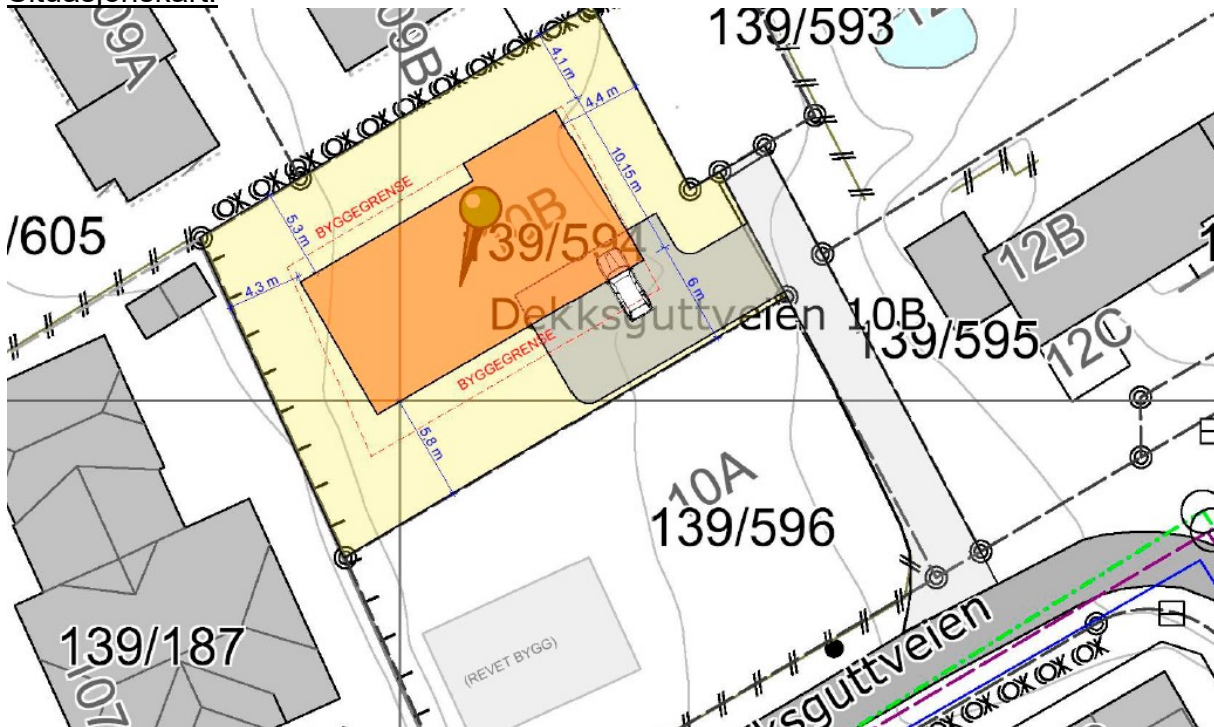
MOT NORD-ØST



MOT SØR-VEST



Situasjonskart:



Nabomerknad:

Det foreligger nabomerknad fra Helge Huser og Cecilie Werner på vegne av GBnr. 139/591, 139/593 og 139/595.

Nabomerknadene går i hovedsak ut på at det foreligger tinglyste høydebegrensninger på omsøkt eiendom, og at det er uklart om tiltaket overskrider disse høydebegrensningene. I tillegg er klager negativ til søknad om dispensasjonen da 7 av de siste fadelte tomter i området har forholdt seg til eksisterende plan med utnyttelsesgrad på 22% BYA.

Tilsvaret til nabomerknad:

Tiltakshaver opplyser at høydebegrensningen på tomten ble slettet etter ønske fra dem den 15.07.2016.

Nabomerknad og tilsvaret ligger vedlagt.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel

Reguleringsplan:

Eiendommen reguleres av Bestemmelser til reguleringsplan for Ringshaug GBnr. 139/24 M.FL. PlanID 0704 550 11, vedtatt 12.10.1994.

Plan- og bygningsloven:

§ 19-2 *Dispensasjonsvedtaket*

§ 20-1 *Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene*

§ 29-2 *Visuelle kvaliteter*

§ 29-4 *byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense*

Uttalelse fra andre myndigheter:

Bydrift:

Vann og avløp

Stikkledninger for vann, spillvann og evt. drensvann tilknyttes kommunale hovedledninger langs Dekksguttveien.

Alt takvann og overflatevann skal ledes til terreng. Drensvann kan ledes til kommunalt nett hvis behov. Det er i ht. vedtatt sanitærreglement; Standard Abonnementsvilkår, Tekniske bestemmelser, pkt. 3.1.2.

Ved evt. legging av ledninger over annens eiendom, og ved tilknytning til privat ledningsnett, kreves tinglyst avtale vedr. rettigheter og framtidig vedlikehold.

Vurderinger:

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Eiendommen reguleres av Bestemmelser til reguleringsplan for Ringshaug GBnr. 139/24

M.FL. PlanID 0704 550 11.

I plankartet går det frem at omsøkt eiendom ligger innenfor felt B1 i reguleringsplanen.

I reguleringsplanens § 2 går det frem at tillatt bebygd areal BYA- skal ikke overstige 22% av tomtens areal i områdene B1, B2, B3 og B4.

Omsøkt enebolig har en utnyttelsesgrad på 30,07 % BYA og det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 om at utnyttelsesgraden ikke skal overstige 22%.

Dispensasjonsvurdering:

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2, at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves.

Det fremgår av plan- og bygningslovens § 19-2, annet ledd, at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Den klare hovedregel er at reguleringsplaner skal følges inntil de endres eller oppheves.

Hensynet bak bestemmelsen om grad av utnytting er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Bygningsmyndigheten er restriktive med å overholde fastsatt utnyttelsesgrad og mener at permanente endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner.

Omsøkt enebolig medfører en overskridelse på hele 8%, noe som må anses som en vesentlig overskridelse.

Søker viser til at det nylig er gitt dispensasjon i Dekksguttsveien 12 A og B fra reguleringsplanens bestemmelser om maksimalt 2 etasjer. Det vises også til at det i Ringshaugveien 109 er gitt dispensasjon til takterrasser på samtlige enheter. Rådmannen mener de gitte dispensasjonene det vises til ikke er relevante i denne saken, da det her er søkt om dispensasjon fra andre forhold enn utnyttelsesgrad.

Videre viser søker til at det i Dekksguttveien 12 B er godkjent en utnyttelse på 22% uten at det er medtatt biloppstillingsplasser i beregningen, slik at utnyttelsen i realiteten er høyere enn 22%. Det ble i et tilsvarende svar fra kommunen i saken skrevet at biloppstillingsplasser skal medberegnes i BYA. Det er imidlertid ikke riktig at biloppstillingsplasser skal medtas i beregningen, og det er beklagelig at slik informasjon ble gitt i saken. Rådmannen viser til at reguleringsplanen er fra 1994 og beregningsreglene fra denne tiden derfor er gjeldende. Etter beregningsreglene fra 1987-1997 skal biloppstillingsplass ikke medtas i beregning av BYA.

Søker viser også til Dekksguttveien 7 hvor det anføres at utnyttelsesgraden er på 39%. Der er i den siste byggesaken på eiendommen imidlertid gitt opplysninger fra søker om at utnyttelsesgraden er på 22%. Rådmannen bestrider ikke at denne eiendommen trolig overskrider utnyttelsesgraden som er fastsatt i reguleringsplanen, men dette er i så fall et

forhold som må følges opp i egen sak og kan ikke være presedens skapende. I tillegg ligger Dekksguttveien 7 i et annet type boligfelt, med en annen type bebyggelse enn omsøkt enebolig. Boligfeltet Dekksguttveien 7 ligger i, (felt B4 i reguleringsplanen) er fra midten av 1990 tallet og bebyggelsesstrukturen i dette området nok høyere enn det reguleringsplanen legger opp til. Omsøkt enebolig ligger i felt B1 – og det er i dette feltet ikke tilsvarende tett bebyggelse som i felt B4. Rådmannen mener det ikke bør tillates en høyere utnyttelsesgrad i felt B1 selv om det i felt B4 kan se ut som at utnyttelsesgraden i planen er overskredet på flere eiendommer.

I felt B1 er det nylig er godkjent to eneboliger på gbnr. 139/592 og 139/591 (Dekksguttveien 12). Begge disse eneboligene har forholdt seg til reguleringsplanens bestemmelse om en utnyttelsesgrad på 22 % BYA. Eiendommene i felt B1 er av en relativt lik størrelse, og rådmannen mener det ikke bør kunne gis dispensasjon til å overskride BYA% for en av eiendommene i dette feltet.

Rådmannen kan etter drøftelsen over ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.

Visuelle kvaliteter

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming. Tiltaket skal være i samsvar med sin funksjon og inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon, samt dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Omsøkt enebolig har en moderne utforming med flatt tak. Fasaden består av mørkebrunt treverk og fasadeplater. I seg selv fremstår boligen med en god arkitektonisk utforming. Nærområdet preges av en bebyggelse med variert arkitektonisk utforming fra forskjellige tidsepoker. Flere av boligene i umiddelbar nærhet til omsøkt tiltak har tilsvarende moderne utforming og har flatt tak. Boligen anses derfor også som godt tilpasset bebyggelsen i nærområdet.

Det vurderes at tiltaket tilfredsstillt krav til estetikk og tilpasning.

Høydeplassering:

Omsøkt enebolig har flatt tak, og har derfor kun gesimshøyde. I henhold til plan og bygningsloven § 29-4 skal en bygnings gesimshøyde ikke overstige 8 meter der ikke annet fremgår av reguleringsplanen. Det er ingen bestemmelser om høyde i reguleringsplanen. Gesimshøyden på omsøkt tiltak er oppgitt til 6,65 meter på tegningen. Bygningens høyde er derfor ikke i strid med plan- og bygningsloven.

Når det gjelder nabomerknad som omhandlet tinglyst høydebegrensning, fremstår denne heftelsen som slettet i grunnboken.

Konklusjon:

Da vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt **avslås søknad om dispensasjon.** Da dispensasjonssøknaden avslås må **rammesøknaden også avslås i sin helhet.**

Alternative løsninger: Vilkårene for å gi dispensasjon anses som oppfylt og dispensasjonssøknaden godkjennes. Administrasjonen gis delegert myndighet til å realitetsbehandle rammesøknaden.

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

Videre behandling: UBA avgjør saken

Tønsberg, 27.12.18

Jan Eide
Kommunaldirektør

Anne Hekland
virksomhetsleder

Gebyr:

kr 22 250,-	punkt 2.2. <i>enebolig</i>	<i>varenummer 1510</i>
kr 6 670,-	punkt 2.6.1 dispensasjon	varenummer 1523
Totalt gebyr:	kr 28 920,-	