

Tønsberg kommune

Tønsberg, 19. Februar 2019

Vår ref.
KM /Dok.ref.
3849_supplering.docx

Deres saksnr: 016/19

KB 3849 – Dekksguttveien 10 b. g/br. nr 139/594 – KLAGE PÅ AVSLAG

Viser til avslag på søknad om rammetillatelse, datert 30. januar 2019. Vi vil besvare punktene nedenfor:

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.

Det har tidligere vært en oppstart på en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, men dette arbeidet ble stoppet da kommunen var i gang med opphevelse av gamle reguleringsplaner. Under dette arbeidet ble det fra kommunens hold signalisert at det kunne være mulig med en høyere utnyttelse enn 22% BYA. Dette viser at tiltakshaver har ønsket og forsøkt å få omsøkt bolig og omkringliggende eiendommer omregulert nettopp slik kommunen ønsker. Det høres også med til saken at når/hvis gjeldende reguleringsplan blir opphevet fra kommunens side på et senere tidspunkt, vil det være 30% BYA som gjelder. Altså på linje med omsøkt søknad om dispensasjon.

Søker viser til at det nylig er gitt dispensasjon i Dekksguttveien 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.

Vi mener disse sakene er relevante, da de viser at det faktisk er mulig å få dispensasjon, på tross av punktet ovenfor. Sakene i Dekksguttveien 12 A og B øker antall BRA i prosjektene, selv om de ikke øker grunnflaten.

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.

Tiltakshaver mener de er feilinformert vedr. parkering helt siden oppstart av mindre endring av reguleringsplanen i 2012. Omsøkt bolig vil ha to p-plasser inkludert i bygningskroppen, til sammenligning med oppført bolig i Dekksguttveien 12 B som har flere plasser på utsiden vil reel utnyttelse bli mer lik enn tallene 22 og 30% viser. Dekksguttveien er smal og fremkommeligheten er til tider en utfordring, da mange boliger ikke har tilstrekkelig parkeringsareal på egen eiendom.

Vi ser derfor at å øke BYA fra 22% til 30% så lenge man inkluderer parkeringsareal, vil ha større fordel enn ulempe for nærmiljøet (ref. § 19-2 annet ledd).

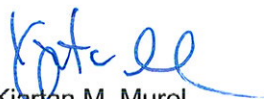
I felt B1 er det nylig er godkjent to eneboliger på gbnr. 139/592 og 139/591 (Dekkguttveien 12). Begge disse eneboligene har forholdt seg til reguleringsplanens bestemmelse om en utnyttelsesgrad på 22 % BYA. Eiendommene i felt B1 er av en relativt lik størrelse, og rådmannen mener det ikke bør kunne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

Som nevnt ovenfor øker brukbart areal (BRA) i disse eiendommene da de har fått dispensasjon for etasjeantall. Dette gjør at boligene blir mer tilpasset dagens bruk og behov for areal. Forskjellen mot omsøkt bolig er at denne øker arealet over to plan i stedet for å fordele det over tre etasjer. I tiltakshavers tilfelle er det mer ønskelig å fordele arealet på denne måten og vi mener dette kan forsvares som en likebehandling i forhold de to andre eiendommene.

Vi mener derfor at det bør være mulig å få innvilget dispensasjon for omsøkt bolig og ønsker derfor på vegne av tiltakshaver å klage på vedtaket.

Med hilsen

KB | ARKITEKTER
SKAPER ET BEDRE
STED Å VÆRE



Kjetil M. Murel
oppdragsansv. ark



Henning Thoresen
medarbeider