



Tønsberg kommune

JournalpostID

19/35713

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon: 415 14 564
Kommuneutvikling

Dekkguttveien 10B - 0139/0594 - ny bolig - klage på vedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	129/19

Rådmannens innstilling

Klage fra KB Arkitekter AS på vedtak i UBA-sak 016/19 tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

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

UBA- 129/19 Vedtak:

Klage fra KB Arkitekter AS på vedtak i UBA-sak 016/19 tas ikke til følge.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslått søknad om tillatelse til oppføring av enebolig. Søknaden er avslått fordi tiltaket er i strid med tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for området.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å oppheve eller endre avslaget, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

154465733_Nabomerknader
Dekkguttveien 10B - 0139/0594 - ny bolig
signert klage

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på avslått søknad om tillatelse til oppføring av enebolig.

Faktagrunnlag:

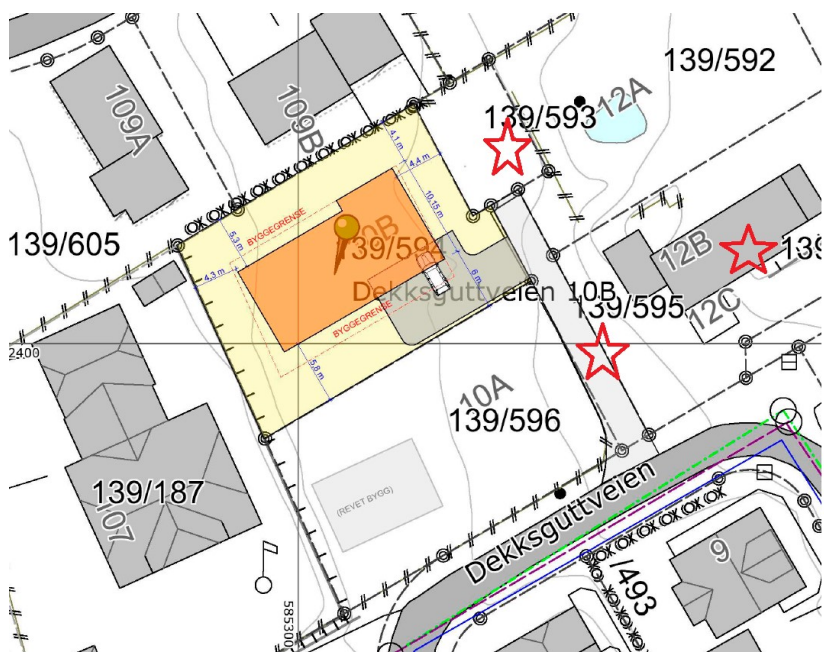
KB Arkitekter AS på vegne av Frank Istad og Nina Elisabeth Istad søkte den 19.09.2018 om tillatelse til oppføring av enebolig. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplanen om utnyttelsesgrad.

Ved nabovarslingen kom det merknader fra eierne av gbnr. 139/591, 139/593 og 139/595. I merknadene ble det gjort gjeldende at tiltaket kommer i konflikt med tinglyst høydebegrensning på eiendommen, og at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttingsgrad.

Arealopplysninger

Tomt: 564 m²
Bebygd areal: 170 m²
Bruksareal: 243 m²
Utnyttelsesgrad: 30 % BYA

Kart og tegninger



Figur 1 - situasjonskart. Eiendommer med merknader markert med stjerne.



Figur 2 - fasadetegninger

Utvalg for bygge- og arealsaker (UBA) avsto søknaden i enstemmig vedtak den 25.01.2019 (sak 016/19):

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

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

Dette vedtaket er påklaget av søker ved brev 19.02.2019. I klagen er det gjort gjeldende at:

- Tiltakshaver har tatt initiativ til en forenklet reguleringsprosess for å øke utnyttelsesgraden til 30 %, men dette ble stoppet i forbindelse med at kommunen opphevet eldre reguleringsplaner. Kommunen ga da signal om at det kan være mulig med en høyere utnyttelse enn 22 % BYA i dette området.
- Når/hvis reguleringsplanen oppheves, vil det være 30 % BYA som gjelder.
- Tidligere saker i Dekksguttveien 12 A og B viser at det er mulig å få dispensasjon for økt areal, selv om ikke grunnflaten her gikk ut over rammene i planen. Det bør ikke være avgjørende om dispensasjonen åpner for flere etasjer eller økt grunnflate.
- Tiltakshaver har blitt feilinformert vedr. medregning av parkeringsareal i utnyttelsesgraden, og har derfor to parkeringsplasser inkludert i bygningskroppen. I realiteten gir dette en lik utnyttelse som naboeiendommene med utvendig parkering.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 – se www.tonsberg.kommune.no.

Reguleringsplan for Ringshaug, gnr 139 bnr 24 m.fl. (planid. 0704 55011 – vedtatt 12.10.1994)

§ 2

Bygeområder for boliger B1, B2, B3 og B4

I områdene kan oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

Tillatt bebygd areal BYA- skal ikke overstige 22% av tomtens areal i områdene B1, B2, B3 og B4.

Mellom garasjeport og gjerdelinje (formålsgrense) skal det i utkjøringsretningene være en avstand på minst 5 meter.

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter – se www.lovdatab.no.

§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Forholdet til kommuneplanen:

Saken berører ikke forhold som er omhandlet i kommuneplanen.

Vurderinger:

Vilkår for klagebehandling

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og øvrige vilkår for klagebehandling i forvaltningsloven kapittel VI er også oppfylt.

Kommunen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Vurdering av klagen

Spørsmålet i denne saken er om det skal gis dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad på 22 % BYA, jf. reguleringsplanbestemmelsene § 19-2. Dette er omtalt slik i utredningen til sak 016/19:

«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 restriktiv med å overholde fastsatt utnyttelsesgrad og mener at permanente endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvis 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 tilsvar 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 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.»

Det relevante vurderingstemaet for dispensasjon er om hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende, det vil si om tiltaket vil komme i konflikt med hensynene til lys, luft, skjerming og andre kvaliteter som ivaretas av bestemmelser som setter grenser for hvor mye hver enkelt eiendom kan utnyttes. Etter rådmannens vurdering er det klart at en så stor overskridelse av tillatt utnyttelse som i denne saken (8 %) vil åpne for videre utbygging av området som går langt ut over intensjonene med planen.

Rådmannen kan se at enkelte arealbrukshensyn tilsier at bebygd areal sammenholdes med høyder/etasjer som styrer bygningenes volum, og dessuten at parkeringsareal medregnes i utnyttelsen. Dette er imidlertid ikke spesielle forhold ved dette konkrete tiltaket, men generelle arealbruksvurderinger som eventuelt bør avgjøres i en planprosess.

Rådmannen tilføyer at sakene i Dekksguttveien 12 A og B rettslig og faktisk sett er for ulike denne saken til at de kan forplikte kommunen til å gi tillatelse etter prinsippet om usaklig forskjellsbehandling. Etter disse tillatelsene har kommunen dessuten gjennomført en bevisst innstramning av praksis, både med hensyn til dispensjoner generelt og kravene til gode kvaliteter ved fortetting i boligområder.

Etter dette kan rådmannen ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre resultatet i saken.

Alternative løsninger:

Klage fra KB Arkitekter AS på vedtak i UBA-sak 016/19 tas til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad i § 2 i reguleringsplan for Ringshaug, gnr 139 bnr 24 m.fl. Utvalget legger da vekt på at tiltakets samlede volum – inkludert areal som benyttes til parkering – ikke blir vesentlig større enn boligbyggene i Dekksguttveien 12 A og B. Videre er Dekksguttveien 10 b en av få gjenstående boligtomter i området, og presedensvirkningen av tillatelsen blir

derfor begrenset.

Administrasjonen delegeres myndighet til å ta stilling til øvrige krav (tekniske krav, ansvar m.m.) og gi byggetillatelse til tiltaket.

Dette er et nytt enkeltvedtak som kan påklages innen tre uker.

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 kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i UBA-sak 016/19, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Videre behandling:

Hvis utvalget står fast ved vedtaket i UBA-sak 016/19, skal saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling. Hvis utvalget opphever eller endrer vedtaket, er det fattet et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder