



# Tønsberg kommune

JournalpostID

19/35759

Saksbehandler:  
Kristin Hogstad Elvestad, telefon: 33 34 86 06  
Kommuneutvikling

## **Seljeveien 7 - 0146/0054 - riving av eksisterende enebolig og oppføring av rekkehus med fire boenheter - behandling av klage**

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnummer</b>
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	150/19

### **Rådmannens innstilling**

Klagen fra Hanne Haukom og Sissel Haveland på vedtak i delegasjonssak 213/19 tas ikke til følge.

Saken sendes til 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- 150/19 Vedtak:**

Klagen fra Hanne Haukom og Sissel Haveland på vedtak i delegasjonssak 213/19 tas ikke til følge.

Saken sendes til Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

**Sammendrag:**

Saken gjelder klage på søknad om å rive enebolig og føre opp et rekkehus med fire boenheter. Klagen går ut på at en økning med tre boenheter vil føre til økt trafikk, som vil innebære økt risiko med hensyn til trafiksikkerheten.

Spørsmålet i saken er om tiltaket fører til vesentlig utvidet bruk, og dermed er unntatt kravet til reguleringsplan i kommuneplanens punkt 1.3.

Etter rådmannens vurdering er det veimyndigheten som har ansvaret for vurdering av trafiksikkerheten. Saken har vært til uttalelse hos veimyndigheten, som ikke har hatt innsigelser til tiltaket. Tiltaket er i tråd med de øvrige bestemmelsene i kommuneplanen og plan- og bygningsloven. Rådmannen mener at tiltaket ikke fører til vesentlig utvidet bruk, og viser særlig til kommuneplanens punkt 1.3.3, hvor det gis adgang til å bygge boliger som ikke overstiger 4 boenheter uten at plankravet utløses.

Vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

**Vedlegg:**

Seljeveien 7 - 01460054 - søknad om dispensasjon fra veglova, svar  
Seljeveien 7 - 0146/0054 - riving av eksisterende bolig og oppføring av rekkehus med fire boenheter - rammevedtak § 20-3  
Seljeveien 7 - 0146/0054 - klage på vedtak  
Situasjonskart  
Svar på nabomerknad på vedtak

**Innledning – hva saken gjelder:**

Saken gjelder klage på tillatelse til å rive eksisterende enebolig og å føre opp et rekkehus med fire boenheter.

**Faktagrunnlag:**

A-tre Konsult AS søkte 07.12.2018 om rammetillatelse til å rive en enebolig og føre opp et rekkehus med fire boenheter på vegne av KK Bygg Eiendom AS.

Administrasjonen godkjente tiltaket i rammetillatelse 28.02.2019 (delegasjonssak 213/19).

Vedtaket ble påklaget 18.03.2019 av Hanne Haukom i Seljeveien 8B og Sissel Haveland i Seljeveien 8A. I klagen er det gjort gjeldende at:

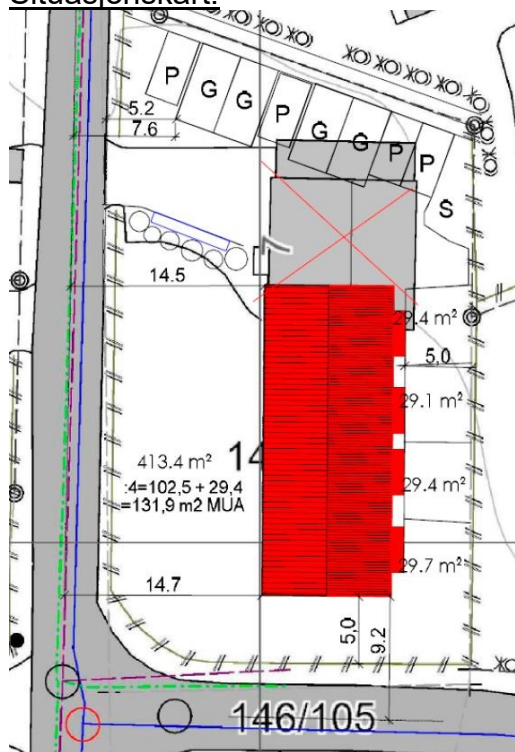
- Seljeveien er en trafikkert vei, og det kommer til å oppstå problemer med atkomsten til de nye rekkehusene i Seljeveien 7 og til klagernes boliger i Seljeveien 8A og 8B når boenhetene på eiendommen økes fra en til fire boenheter.
- Arealet som er satt av til snuplass i Seljeveien 7 er såpass lite at det er urealistisk å forvente at beboerne vil snu på egen eiendom, og beboerne kommer sannsynligvis til å rygge ut i Seljeveien.
- Det ser ikke ut til å være planlagt gjesteparkering ved de fire planlagte boenhetene.
- Det er ikke gode gang- og sykkelforhold, slik kommunen har lagt til grunn i vedtaket.
- Det bør vurderes å legge avkjørselen fra Hyllveien istedenfor Seljeveien, som er en bredere vei med mindre trafikk. Dagens avkjørsel er plassert svært nær stedet der gangstien fra skole/barnehage møter Seljeveien.
- Seljeveien er ikke dimensjonert for anleggstrafikk. Spørsmål om hvem som står ansvarlig

dersom veien ødelegges.

A-tre Konsult AS kommenterte klagen 14.05.2019:

- Trafikk i gata vil uansett betinge vanlig varsomhet fra kjørende.
- Den planlagte atkomsten er på samme sted som dagens avkjørsel. Snuarealet er tegnet etter normen på snuareal for bil, og det er lagt opp til at beboerne skal snu på egen eiendom. Dette bedrer trafikksikkerheten betydelig.
- Gjennomkjøring av biler som ikke hører til i gatene kan ikke hindre nye byggetiltak i området.
- Antall parkeringsplasser er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
- Dersom det blir skade på veien i anleggsperioden vil utbygger sette i stand veien ved endt byggetid.

Situasjonskart:



Flyfoto:



Tegninger:



Fosade mot vest

**Rettslig grunnlag:**

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 – se [www.tonsberg.kommune.no](http://www.tonsberg.kommune.no)

Relevante bestemmelser:

### 1.3. Plankrav (pbl § 11-9, pkt. 1)

1.3.1. For tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kreves det reguleringsplan.

For alle nye avsatte byggeområder, med unntak av D45, kreves reguleringsplan.

1.3.2. Plankravet gjelder ikke (pbl. § 11-10, pkt. 1) dersom tiltaket ut fra en helhetlig vurdering:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- i boligområder ikke overskrider en utnyttelsesgrad på 30% BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard
- ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning.
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

1.3.3. Søknader som innebærer at antall boenheter overstiger 4 eller omfatter etablering av takterrasse (terrasse på øverste plan) faller ikke inn under unntakene ovenfor.

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter – se [www.lovdato.no](http://www.lovdato.no)

### Forholdet til kommuneplanen:

Vurderes nedenfor.

### Vurderinger:

#### Vilkår for klagebehandling:

Klagen er fremsatt innenfor den lovbestemte klagefristen. De øvrige vilkårene for klagebehandling i forvaltningsloven kapittel VI er også oppfylt.

Kommunen skal foreta de undersøkelsene som klagene gir grunn til, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom det mener at klagen er begrunnet.

#### Vurdering av klagen:

Etter kommuneplanens arealdel 2014-2026 punkt 1.3.1 er det som hovedregel et krav om at det skal lages en reguleringsplan for alle tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Plankravet gjelder likevel ikke dersom tiltaket oppfylder punktene i kommuneplanens punkt 1.3.2.

Rådmannen mener at tiltaket oppfylder alle punktene i punkt 1.3.2, og at det derfor ikke er krav om reguleringsplan. I denne saken er følgende punkter særlig aktuelt å vurdere:

- *ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk*
- *kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard*

I rammetillatelse 28.02.2019 (delegasjonssak 213/19) er vurderingen gjort slik:

«Bygningsmyndigheten har forståelse for nabomerknadene vedrørende økt trafikk og økt risiko i så

*henseende. Vi har imidlertid kommet til at plankravet ikke skal gjøres gjeldende i denne konkrete saken. Vi vektlegger at tiltaket ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk jf. pkt. 1.3.2 som vist til ovenfor. Vi viser samtidig til pkt. 1.3.3, hvor det fremgår at det gis adgang til å bygge boliger som ikke overstiger 4 boenheter uten at plankravet utløses. Bygningsmyndigheten vil tilføye at eiendommen ligger bynært, med gode gang- og sykkelmuligheter til byen og med bra kollektivtilbud.*

*Vi vil avslutningsvis bemerke at trafikkmessige forhold hører inn under veimyndighetens ansvar. Dette er ikke innenfor bygningsmyndighetens kompetanseområde.»*

Etter rådmannens vurdering gir ikke klagen grunn til å endre denne vurderingen.

Det er satt av 2 parkeringsplasser per boenhet. Antall parkeringsplasser er dermed i samsvar med kommuneplanens 1.14.1. Snuarealet er tegnet etter normen på snuareal på bil, og rådmannen mener at det er satt av tilstrekkelig med snuareal på egen eiendom. Avkjørselen er i tillegg på samme sted som dagens avkjørsel.

Det er utbygget som vil sette i stand veien dersom det blir skade på veien i anleggsperioden.

Søknaden er sendt til veimyndigheten ved Bydrift til uttalelse. Det er veimyndigheten som har ansvaret for å vurdere trafiksikkerheten og andre trafikkmessige forhold. Veimyndigheten har ikke hatt innsigelser til tiltaket.

#### **Alternative løsninger:**

Klagen fra Hanne Haukom og Sissel Haveland på vedtak i delegasjonssak 213/19 tas delvis til følge ved at søknaden om å føre opp et rekkehus med fire boenheter avslås.

Tiltaket fører til vesentlig utvidet bruk, og er dermed ikke unntatt kravet til reguleringsplan i kommuneplanens punkt 1.3.2.

#### **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 sak 213/19, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

**Videre behandling:**

Utvalget tar stilling til klagen. Hvis utvalget står fast ved vedtaket i delegasjonssak 213/19, 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