



Tønsberg kommune

JournalpostID

19/36397

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon: 415 14 564
Kommuneutvikling

Eiendom mellom Båtmannsveien 1C og Båtmannsveien 3 - 0139/0173 - enebolig - klage på vedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	130/19

Rådmannens innstilling

Klage fra Harald M. Johannesen på vedtak i delegasjonssak 471/18 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- 130/19 Vedtak:

Klage fra Harald M. Johannesen på vedtak i delegasjonssak 471/18 tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslått søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av enebolig. Tiltaket er avslått fordi bygningen skal plasseres for nært eiendomsgrensen mot gbnr. 139/62, som er en kommunal eiendom avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen.

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:

Rammesøknad - Eiendom mellom Båtsmannsveien 1C og Båtsmannsveien 3 - 0139/0173 - nytt bygg - Avslag

Båtsmannsveien - 0139/0173 - enebolig - klage

Eiendom mellom Båtsmannsveien 1C og Båtsmannsveien 3 - 0139/0173 - enebolig - ber om at klagesak gjenopptas

2972_001

Eiendom mellom Båtsmannsveien 1C og Båtsmannsveien 3 - 0139/0173 - enebolig - ny tegninger

17320 Perspektiv

17320 Planer

17320 Fasader

1974_001

Eiendom mellom Båtsmannsveien 1C og Båtsmannsveien 3 - 0139/0173 - enebolig - tilleggsdokumentasjon

Jordskiftesak redegjørelse Båtsmannsveien gnr 139 bnr 173 080519

3038_001

3039_001

3040_001

3041_001

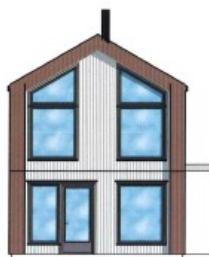
Innledning – hva saken gjelder:

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

Faktagrunnlag:

Byggkonsult SKA på vegne av Harald M. Johannesen m.fl. søkte 12.04.2018 om tillatelse til å oppføre enebolig på ubebygget tomt. Det er samtidig søkt om dispensasjon for oppføring av boligen én meter fra eiendomsgrensen mot gbnr. 139/62, som er en kommunal eiendom avsatt til grøntstruktur i kommuneplanen.

Ved nabovarslingen kom det merknader fra Tønsberg kommune v/ avdeling for Eiendomsutvikling (EUT). Det er her påpekt at den kommunale «smetten» fra Båtsmannsveien som ligger øst for utbyggingseiendommen er én av flere adkomster til Ringshaugodden, som ikke bør privatiseres til fortrengsel for allmennheten. Kommunen har et særlig forvaltningsansvar for eiendommen på grunn av tinglyst heftelse som forbyr annen bruk enn friluftsfornål.



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: VEST ØST



FASADE MOT: NORD

Administrasjonen avsto søknaden i vedtak den 12.09.2018 (sak 471/18):

«Søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-6, § 11-6, 19-2 og kommuneplanens arealdel 2014-2026 § 1.3, § 2.1.5 da tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven.»

Dette vedtaket er påklaget av tiltakshaver ved e-post 21.09.2019, supplert med senere

opplysninger og dokumentasjon. Det er her gjort gjeldende at:

- Kommunens kart viser feil eiendomsgrenser. Målebrev for gbnr. 139/173 og 139/181 viser at disse eiendommene har felles grense. Det kommunale friarealet skulle derfor ligget øst for gbnr. 139/173. Boligen skal føres opp fire meter fra grensen mot øst.
- Grensesaken er brakt inn for Jordskifteretten.
- Det er gitt aktivt nabosamtykke til plasseringen fra eier av gbnr. 139/181.
- Korridoren/«smetten» langs eiendommen består av tett og ufremkommelig krattskog, og den har aldri vært benyttet av allmennheten.
- Det har vært gitt dispensasjon/aksept for tilsvarende plasseringer mot grønnstruktur i en rekke saker.
- Om nødvendig kan boligen flyttes lenger mot nord, slik at den ikke kommer i konflikt med byggegrensen mot sjøen.
- Det er også utarbeidet alternative tegninger av boligen.

Rettslig grunnlag:

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

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 m² 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.

1.16. Estetikk og byggeskikk (pbl §11-9 nr. 6)

1.16.1. Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og være i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan

gis en moderne utforming. I fortettingsprosjekter som gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjektet tilføre området nye kvaliteter.

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:

Vurderes nedenfor.

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.

Etter rådmannens vurdering er endringene i plassering og utforming som er oversendt i forbindelse med klagen, så omfattende at de må betraktes som en ny søknad. De kan derfor ikke formelt legges til grunn for behandlingen av klagesaken. Endringene kan likevel tas i betraktning av utvalget hvis det vil stille seg positiv til søknaden om dispensasjon.

I henhold til samhandlingsregler med regionale og statlige sektormyndigheter, skal saken bare sendes disse til uttalelse/samtykke hvis kommunen er positiv til dispensasjon. Utvalget kan derfor avslå søknaden, men hvis utvalget er positiv, må saken sendes Fylkesmannen i Vestfold før det gis endelig tillatelse.

Fastsetting av grenser

Ved vurdering av avstandskrav og andre offentligrettslige krav, må bygningsmyndighetene innenfor rammene av forvaltningssaken ta stilling til hvor de eiendomsgrensene går. Normalt vil vi da legge til grunn at eiendomsgrensene vist i kommunens kart er korrekte, og bare der dette er åpenbart feil, kan vi ta utgangspunkt i en annen plassering av grensene. Dette er en såkalt prejudisiell avklaring som ikke innebærer en privatrettslig avklaring som er bindende mellom partene.

Som faktisk grunnlag for anførselen om at eiendomsgrensene i kartet er feil, er det vist til skylddelingsforretninger for gbnr. 139/173 og 139/181. En nærmere avklaring av dette vil bero på en komplisert eiendomsrettslig vurdering, som faller utenfor

bygningmyndighetenes kompetanse. Etter rådmannens vurdering er det derfor ikke et sikkert grunnlag for å fravike eiendomsgrensene i kartet, og i byggesaken bør disse grensene derfor legges til grunn for relevante offentligrettslige krav. Hvis tiltakshaver skulle få medhold i jordskiftesaken, kan byggesaken tas opp til ny behandling.

Avstand fra eiendomsgrense – søknad om dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 andre ledd kan det bare gis dispensasjon hvis hensynene bak avstandskravet og de generelle hensynene bak loven ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er normalt bare tungtveiende hensyn ved bruk av arealene og ressursene i kommunen som kan begrunne dispensasjon.

Hensynet bak avstandskravet er å sørge for lys, luft og skjerming mellom bygninger og andre eiendommer. Herunder skal det være tilstrekkelig avstand mellom private bygninger og offentlige arealer til at allmenhetens ferdselsinteresser blir ivaretatt. Dette er ikke bare et hensyn bak avstandskravet, men en av de sentrale formålene med hele plan- og bygningslovgivningen.

Det er svært sterke friluftsinnteresser knyttet til grøntområdet på Ringshaugodden, og god tilgjengelighet har stor betydning for allmenhetens bruk av området. Disse hensynene ivaretas både gjennom arealplanlegging og ved kommunens forvaltning av eierinteresser, herunder kjøp av arealer for å sikre full råderett over eiendommer med stor verdi for allmenheten. Det pågår et kontinuerlig arbeid der disse virkemidlene benyttes for å styrke allmenhetens tilgang til friluftskvaliteter, særlig i strandområdene.

Etter rådmannens vurdering er det derfor ikke avgjørende at korridoren mellom Båtsmannsveien og friluftsområdet har vært lite tilrettelagt og i bruk av allmenheten til nå. Det er viktig å forvalte eierinteressene og arealplanene i området med sikte på en fremtidig styrking av allmenhetens interesser.

Klager har vist til en rekke tidligere saker der det er gitt tillatelse til plassering av boligbygg nær grønnstruktur. Etter rådmannens vurdering kan disse sakene imidlertid ikke sette skranker for kommunens skjønnsutøvelse i denne saken, både fordi sakene er eldre og fordi de faktiske og rettslige forholdene ikke er sammenlignbare.

Etter dette mener rådmannen at hensynene bak avstandskravet og loven generelt blir tilsidesatt ved plasseringen det søkes om, og at vilkårene for dispensasjon derfor ikke er oppfylt.

Krav i kommuneplanen

Det er bare søkt om dispensasjon fra kravet om minst 4 meter avstand mellom boligen og eiendomsgrensene, jf. pbl. § 29-4. Administrasjonen har vurdert at det i tillegg er behov for dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjøen og kravet om reguleringsplan for nye byggetiltak. Siden søknaden er avslått på grunnlag av avstandskravet, er det ikke tatt nærmere stilling til dette i vedtaket. Hvis utvalget er positiv til søknaden om dispensasjon fra avstandskravet, bør det samtidig vurdere forholdet til kommuneplanen (se alternativ innstilling).

Alternative løsninger:

Klage fra Harald M. Johannesen på vedtak i delegasjonssak 471/18 tas delvis til følge ved at vedtaket oppheves.

Utvalget er positiv til søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd for plassering av bygningen inntil én meter fra eiendomsgrensen mot gbnr. 139/62. Utvalget legger da vekt på at kommunens eiendom er tilgrodd og ikke er i bruk av allmennheten i dag. Etter utvalgets vurdering kommer dispensasjonen derfor ikke i konflikt med allmennhetens friluftsinnteresser eller andre hensyn som ivaretas av pbl. § 29-4 eller loven generelt.

Administrasjonen delegeres myndighet til å gi dispensasjon og tillatelse til tiltaket på følgende betingelser:

1. Søknaden skal oversendes Fylkesmannen i Vestfold og Telemark for eventuell uttalelse. Det er en forutsetning for dispensasjon at Fylkesmannen ikke har vesentlige negative merknader til søknaden.
2. Bygningen må flyttes mot nord slik at den ikke kommer i konflikt med byggegrense mot sjøen, og boligen må gis en utforming som er tilpasset naturlige og bygde omgivelser.

Økonomiske konsekvenser:

Konsekvenser for næringsutvikling:

Helse- og miljøkonsekvenser:

Konsekvenser for folkehelse:

Konsekvenser for barn og unge:

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i delegasjonssak 471/18, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Videre behandling:

Hvis utvalget står fast ved vedtaket i delegasjonssak 471/18, 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