



Tønsberg kommune

Kommuneutvikling

Saksbehandler: Maren Vermelid
Direkte telefon: 33 34 86 00
Vår ref.: 2019001256
Arkiv: GBR-0157/0195
Deres ref.:

Dato: 04.02.2019

Hans Holt
Havørnveien 5A
3124 TØNSBERG

| Utvalg | Saksnummer |
|---------------------------------|------------|
| Utvalg for bygge- og arealsaker | 015/19 |

Tangenveien 14 - 0157/0195 - Bruksendring av garasje og bolig - Ett-trinns vedtak (§ 20-3)

| Søker | | | |
|-----------|----------------|------|----------|
| Hans Holt | Havørnveien 5A | 3124 | TØNSBERG |

| Tiltakshaver | | | |
|----------------------|----------------|------|----------|
| Rune Anders Daviknes | Tangenveien 14 | 3124 | TØNSBERG |

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om fasadeendring, bruksendring og etablering av boenhet over garasjen **avslås** i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven. Det gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etablering av hybel i underetasjen på boligen.

Hybelen i boligen kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Tangenveien 14 - 0157/0195 - Bruksendring av garasje og bolig - Ett-trinns vedtak (§ 20-3)

Tiltakets formål : Enebolig, garasje
Tiltakets art : Bruksendring
ArkivsakID. : 18/13151
Gbnr. : 0157/0195
Vedtaksnr. : DFUB 015/19

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse:
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr. 950 611 839

| Behandlingsgebyr | Type | Varenr |
|------------------|----------------------------|--------|
| Kr. 8 210,- | Gebyrregulativ punkt 2.1.3 | 1513 |
| Kr. 6 670,- | Gebyrregulativ punkt 2.6.1 | 1523 |
| Kr. 10 345,- | Gebyrregulativ punkt 2.3 | 1516 |

Sum Kr. 25 225,-

Søknaden består av:

| | | |
|--------------------|---|-------------------------------|
| Søknad | : | Datert 23.11.2018 |
| Situasjonskart | : | Datert 08.11.2018 |
| Byggetegninger | : | Datert 19.06.2018, 08.11.2018 |
| Nabovarsel | : | Datert 08.11.2018 |
| Gjennomføringsplan | : | Datert 23.11.2018, versjon 1 |

Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Byggmester/Takstmann Hans Holt på vegne av Rune Anders Daviknes. Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med hybel i boligens underetasje, samt bruksendring for dobbel garasje med boenhet. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse punkt 1.16.3, og fravik fra TEK17 kap. 14-2 og 13-2 for enheten over garasjen.

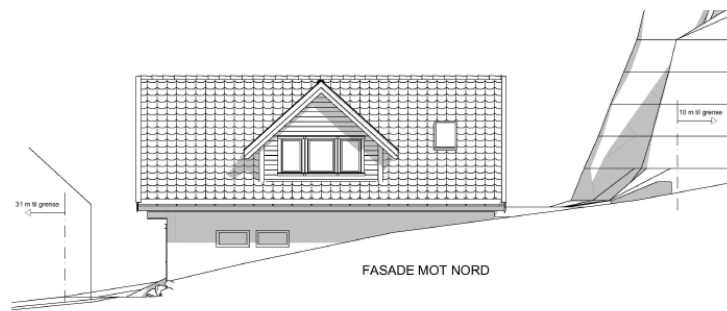
Situasjonskart



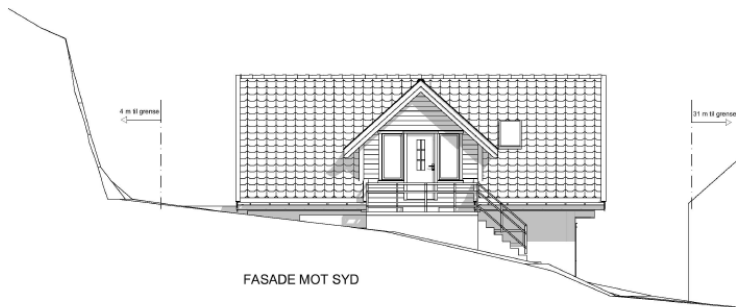
Tegninger



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

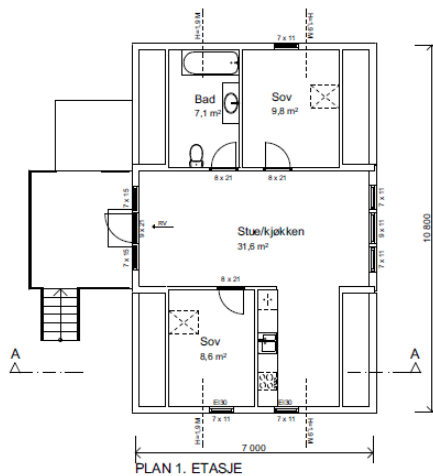
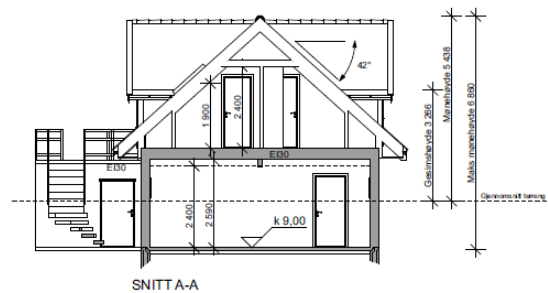
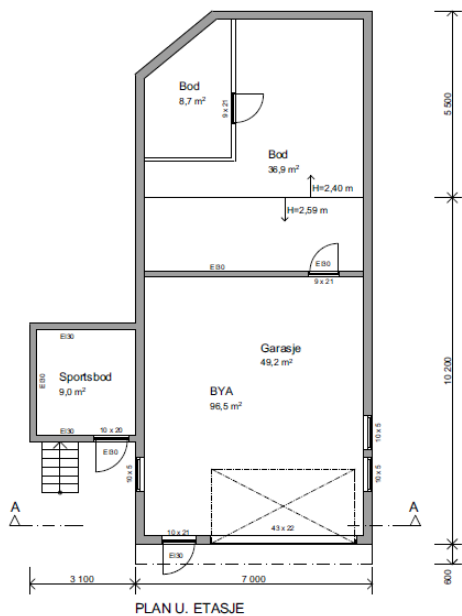


FASADE MOT SYD



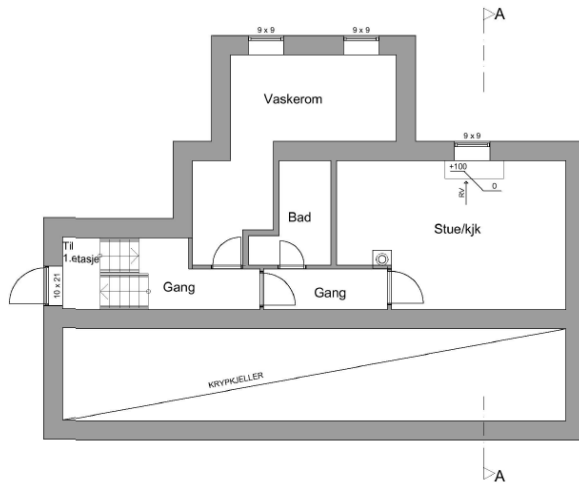
FASADE MOT VEST

| | | |
|-------------------------------|----------|--------------------|
| Rune Anders Daviknes | | |
| Tangenvæien 14, 3124 Tansberg | | |
| Gnr 157 /Bnr 195 | Dato | Fase |
| Tansberg kommune | 08.11.18 | Anmeldelsestegning |
| Prosjekt: Type bolig | | Målestokk A3 |

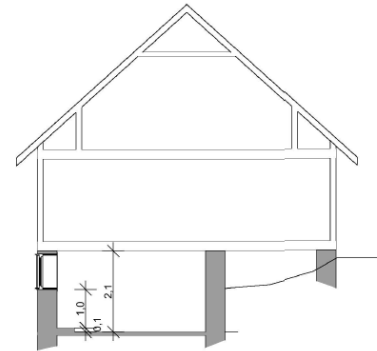


| | |
|---------------------|---------------------|
| BRA Løilighet | 53,2 m ² |
| BRA Sportsbod | 9,0 m ² |
| BRA garasje m/boder | 96,5 m ² |
| BYA ny boenhet | 78,5 m ² |

| | | |
|-------------------------------|----------|------------|
| Rune Anders Daviknes | | |
| Tangenvæien 14, 3124 Tansberg | | |
| Gnr 157 /Bnr 195 | Dato | Fase |
| Tansberg kommune | 08.11.18 | Anmeldelse |



PLAN U. ETASJE



SNITT A-A

Areal

Tomteareal: 1435.60 m²

Bruksareal:

Hybel i bolig: 29.8 m²

Sportsbod tilknyttet garasje: 9 m²

Boenhet over garasje: 53.2 m²

Garasje med boder: 96.5 m²

Bebygd areal: 266.70

Utnyttelsesgrad (BYA): 18.58 %

Etasjeantall:

Bolig: 3 etasjer

Garasje: 2 etasjer

Bruksenheter: 2

Høyde:

Garasje:

Mønehøyde: 6.860 meter

Gesimshøyde: 3.266 meter

Nabomerknader

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Rettslig grunnlag:Kommuneplan

Eiendommen er ikke regulert, og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Relevante bestemmelser/retningslinjer:

1.12 Uteoppholds- lekeareal til boligbebyggelse

1.14. Parkering

1.16.3 Garasjer

Ved plassering nærmere nabogrense enn 4 meter før følgende forhold være ivaretatt:

- Plassering kan ikke være nærmere nabogrense enn 1 m.
- Maksimalt tillatt bebygd areal er 50 m²
- Høyde garasje/bod skal ikke være høyere enn 5 m målt fra planert terreng
- Takløft og arker tillates ikke
- Minimum avstand mellom eiendomsgrense veg og garasjeport ved direkte innkjøring skal være 5 m.
- Ved plassering av garasje parallelt med veg kan avstand mellom eiendomsgrense og garasje reduseres (fra 5 m) ved samtykke fra vegmyndigheten.

2.2.3 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf. pbl. §§ 1-6 og 31-6. Krav til parkering og uteoppholdsareal pr. hybel er som for boenheter under 60 m².

Plan- og bygningsloven

§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket

§ 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

§ 29-1 Utforming av tiltak

§ 29-1 Visuelle kvaliteter

§ 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Teknisk forskrift (TEK17)

§ 1-2 Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak

§ 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

§ 14-1 Generelle krav

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

§ 7 Prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12

For fullstendig lovtekst se www.lovdata.no

Vurderinger

Påbygg og tilbygg på garasje og etablering av boenhet på garasje

Dispensasjonsvurdering, kommuneplanen punkt 1.16.3

Dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven kan gis dersom bestemmelsen det skal dispenseres fra ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt. Av uttrykket fremgår det at ingen har krav på dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjonen skal kunne gis. Det må ses i sammenheng med de interesser og hensyn som loven og planen er ment å ivareta. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens vilkår være ivaretatt. Retningslinje 1.16.3 i kommuneplanens arealdel omhandler garasjer, som bygning som ikke er ment til varig opphold. Hensikten bak retningslinjen er at garasjer skal underordne seg boligen. Tiltaket strider med retningslinjen når det gjelder maksimalt tiltatt bebygd areal, maksimal høyde fra planert terreng, takløft, og utvendig trapp. Retningslinjen vurderes til å bli vesentlig tilsidesatt, hvor boenheten, takløft og størrelsen og høyden gjør at garasjen ikke underordner seg boligen, men heller fremstår som en fullverdig bolig. Etablering av boenhet i en garasje, vil bety at kravene til sikring for brannspredning blir likestilt med etablering av bolig, og avstandskravet vil bli 4 meter fra nabogrensen. Etter en helhetlig vurdering, vurderer administrasjonen at hensynene bak retningslinjen bli vesentlig tilsidesatt, og at en dispersjon ikke kan bli gitt.

Fravik TEK 17, energi og ventilasjon

Det søkes fravik fra kravene til energieffektivitet og ventilasjon i TEK17 i boenheten over garasjen. I lys av administrasjonens negative innstilling til etablering av boenhet på garasjen, gjøres det ingen videre vurdering av urimelighetsgraden for fravik fra tekniske krav for denne boenheten.

Visuelle kvaliteter og høyde

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. Administrasjonen vurderer tiltaket å delvis stride med sin funksjon, med etablering av boenheten, og til å være lite tilpasset litt bygde miljø, hvor garasjen vurderes til i liten grad å underordne seg tilhørende og nærliggende boliger.

Plassering

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 1.16.3 tillates garasjer plassert inntil 1 meter fra nabogrensen. Etersom tiltaket det søkes om involverer etablering av boenhet over garasjen, vil avstandskravet øke til 4 meter fra nabogrense, samt 8 meter til annen bebyggelse grunnet sikring av brannspredning og hensynene til lys og luft. Garasjen med boenhet søkes plassert 1 meter fra nabogrensen, samt 4.5 meter fra egen bolig.

Hybel i eneboligTiltaket i forhold til gjeldende arealplan

Tiltaket samsvarer med eiendommen formål i arealdelen. I kommuneplanens bestemmelser settes det krav til 150 m² uteoppholdsareal til enebolig, og 50 m² uteoppholdsareal for hybler, samt krav til parkeringsplasser. Det dokumenteres at eiendommen dekker kravene til uteoppholdsareal og parkering for etablering av hybel.

Tekniske krav (TEK17)

Rommene som søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen på boligen har en romhøyde på 2.10 meter. Rom skal ha tilfredsstillende størrelse og romhøyde for rommets funksjon. For varig opphold skal ha en høyde minimum 2.4 meter, og rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2.2 meter, jf. TEK17 § 12-7. Unntaket i TEK17 § 12-7(3) om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel der det tillates en romhøyde på minimum 2 meter, vil gjøre seg gjeldende for det omsøkte tiltaket. Ved bruksendring i eksisterende bygg kan kommunen gi unntak fra tekniske krav, jf. plan- og bygningsloven § 31-2, der hvor oppfyllelse av kravene til energieffektivitet blir urimelige, sett i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi, jf. TEK17 § 14-1 (1).

Administrasjonen vurderer kravene til romhøyde og energieffektivitet til å være tilfredsstillende for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av underetasjen i boligen.

Biologisk naturmangfold

Ved søk i relevante naturdatabaser fremkommer det ikke kjente forekomster som er underlagt særskilt vern.

Ansvar og kontroll**Byggmester/Takstmann Hans Holt org.nr. 969204398 – 23.11.2018**

| Rolle | Fagområde | Ansvarsområde | Tiltaksklasse |
|--------------|--|--|----------------------|
| SØK | Ansvarlig søker | Ansvarlig søker | 1 |
| PRO | Arkitekturprosjektering | Arkitekturprosjektering | 1 |
| UTF | Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner | Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner | 1 |

Q Rådgivning AS org.nr. 912507742 – 26.06.2018

| Rolle | Fagområde | Ansvarsområde | Tiltaksklasse |
|--------------|------------------|----------------------|----------------------|
| PRO | Brannkonsept | Brannkonsept | 1 |

Jtk rørservice A/S org.nr. 914950910 – 24.11.2018

| Rolle | Fagområde | Ansvarsområde | Tiltaksklasse |
|--------------|------------------|----------------------|----------------------|
| PRO | Sanitærarbeid | Sanitærarbeid | 1 |
| UTF | Sanitærarbeid | Sanitærarbeid | 1 |

Profoyn AS org.nr. 914021235 – 23.11.2018

| Rolle | Fagområde | Ansvarsområde | Tiltaksklasse |
|--------------|------------------|----------------------|----------------------|
| KONT | Våtrom | Kontroll av våtrom | 1 |

Vi mener at tiltaket med dette er tilstrekkelig belagt med ansvar, og plassert i riktig tiltaksklasse.

Konklusjon:

Fasadeendring, bruksendring og etablering av boenhet over garasjen avslås i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven. Det gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etablering av hybel i underetasjen på boligen.

Opplysninger om klagerett m.v:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Vestfold, jfr. vedlagte klageopplysnings skjema.

Evt. klager sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Dersom vedtaket også omfatter igangsettingstillatelse, kan tiltaket vanligvis iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller evt klage eller overprøving er avgjort, skjer for byggherrens/søkers egen økonomiske risiko. Iverksetting er avhengig av at evt vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

Vedtaket er fattet kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: Klageskjema - Regjeringen.no

Med hilsen

Maren Vermelid
saksbehandler

Kontroll: twe

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til

Live Kirkeby

Rune Anders Daviknes

Tibor Vari

Wenche Petersen

saksbehandler Bydrift

Tangenvæien 14

saksbehandler Geodata

saksbehandler Geodata

3124

TØNSBERG