

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 Tønsberg
postmottak@tonsberg.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.: Trym Haatuft

Sted, Dato: Tønsberg 07.05.2019

Søknad om rammetillatelse: Båtsmannsveien 5 gbnr. 139/138- Riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig med utleiehybel - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser angitt byggegrense mot veg.



Innledning

På vegne av tiltakshaver Sondre Wold, søkes det om riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig med utleiehybel (under 60 m²) og integrert garasje på eiendommen gbnr. 139/138, Båtsmannsveien 5. Eiendommen er i dag bebyggt med fritidsbolig, helårsbruk. Fritidsboligen har et areal på rundt 190 m² BRA.

Det omsøkte tiltaket forutsetter at det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 2.7.2 om byggegrense mot veg, og samtykke for plassering av bebyggelse nærmere enn 4 meter for offentlig va-anlegg. Videre søkes det om flytting av eksisterende VA-anlegg i nord på eiendommen, og planering av eiendom.

Naboer

Naboer er varslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Tiltakshaver har personlig varslet aktuelle naboer.

Tiltakshaver har innhentet samtykke fra samtlige naboer, se vedlegg kvittering for nabovarsel og nabosamtykke.

Plangrunnlag- oppfyllelse av krav

Kommuneplanens arealdel 2014-2026, PlanID 0704 99007

Formål: Bolig

Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen.

Det omsøkte tiltaket er for øvrig i tråd med plangrunnlag foruten avstand fra kommunal veg, og minsteavstand fra nabogrense og va-anlegg.

Innsendte søknader for Båtsmannsveien 5

Tiltakshaver har to pågående saker hos Tønsberg kommune. En delingsøknad, arkivsakID 18/7479 og en omregulering av vegareal til boligformål inne på eiendommen i sør. Delingssøknaden ble fredag 10.05.2019 avslått i UBA. Vi ser derfor grunn til å presisere at denne søknaden søkes uavhengig av innsendte søknader.

Det søkes om enebolig med utleiedel, og integrert garasje, slik eiendommen fremstår i dag. Vi ønsker derfor søknaden behandlet slik eiendom nå foreligger.

Beskrivelse av tiltak

Tiltakshaver planlegger rive eksisterende fritidsbolig, og oppføre ny enebolig med utleiehybel (over 60 m²). Garasjen på eiendommen i sør blir bevart, og er ikke en del av det omsøkte tiltaket. Således er biloppstillingsplass ivarettatt i begge garasjene. Eiendommen har et teigareal på 2742,4, der henholdsvis 1229 m² (tomtearealet) er regulert til boligformål i kommuneplanen. Overskytende areal er regulert til grønnstruktur.

Det omsøkte tiltaket vil få et bebygd areal på 203 m², som tilsvarer 16,5 %-BYA. Med eksisterende dobbelgarasje på 43 m² BYA, utgjør ny total utnyttelse på eiendommen 20 %-BYA. Dette tilsvarer en BRA på 405 m² over to plan. Tiltaks gesismshøyde er 6,20 m og mønehøyde 6,60 m, tiltaket er således i tråd med tillatt høyde. Dagens eksisterende bolig har en høy 1. etasje mot sjø, samt saltak. Ny enebolig vil således få cirka samme høyde.

Materialbruk

Det omsøkte tiltaket vil bli bygget med betongelementer (30 cm tykkelse) og murpuss. Vinduer vil være trelags isolerglass med aluminiumsrammer. Tiltakshaver skal selv bo i boligen, og er opptatt av at materialet som anvendes er av kvalitet.

Arkitektonisk utforming

Boligen er bygget i funksistil med rette linjer, flatt tak og store vindusflater. Den ligger i skrånende terreng, og består av en underetasje og en 1. etasje. Sett fra vei vil man se en etasje. I hagen og fra sjø fremstår boligen over to plan.

Fjernvirkning fra sjø

Tiltakshaver har valgt å plassere boligen 4 meter unna byggegrense sjø. Fra husvegg i øst mot sjø er det cirka 25 meter med noenlunde flatt terreng (plen). På plenen er det spredt seks store furutrær. Enden av plenen mot sjø er beplantet med varierte buskvekster. Derifra skråner terrenget brått fra tre til fire meter ned til vannkanten. Skråningen består av rullestein. I vannkanten er det adkomst for forbipasserende til å krysse eiendommen. Stien består også av rullestein, og er ulendt. Det omsøkte tiltaket vil heller ikke skille seg fra eksisterende bebyggelse eller fremstå sjenerende. Den høye, bratte rullesteinskråningen med buskvekster på toppen, den store avstanden mellom sti og bolig, samt de store furutrærne toner ned boligens tilstedeværelse.

Plassering av tiltak

Det omsøkte tiltaket er plassert innenfor regulert byggegrense mot sjø i øst. Eiendommen har ingen definert skissert byggegrense mot veg, og reguleres av avstandskravet fra kommunal veg. Dette

medfører at tiltakets plassering er i strid med kommuneplanens bestemmelser § 2.7.2, om byggegrense mot kommunal veg, subsidiert veglovens § 29. Tiltakets integrertegarasje plasseres 3 meter fra eiendommens grense fra veg, og 7,2 meter fra vegens midte. Eneboligens avstand er 9 meter fra eiendomsgrense mot veg. Det omsøkte tiltaket plasseres ca. 4 meter fra byggegrense mot sjø i øst. Tiltakshaver ønsker ikke forringe naboeiendommers sol og utsikt, og plasserer derfor tiltaket i tråd med eksisterende bebyggelse.

Det omsøkte tiltaket søkes plassert 3,70 meter fra nabogrense i nord med nærmeste fasadeliv. Det er kun deler av garasjens fasadeliv i nord som kommer nærmere enn 4 meter og fravviker avstandskravet. Dersom garasjen hadde vært separat, kunne denne vært plassert 1 meter fra nabogrense. På bakgrunn av hensyn til helhet og arkitektonisk uttrykk, er det valgt løsning om integrert garasje. Det er innhentet samtykke fra aktuell nabo i nord, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. Ny bebyggelse vil ha en avstand på 7,55 meter fra eksisterende nabobebyggelse. Bebyggelse i nord-øst (mot sjø), vil ha en avstand på 8,35 meter. Vi ønsker henvisning til omkringliggende bebyggelse der store deler av bebyggelsen ligger nærmere enn minsteavstandskravet, og ber derfor administrasjonen se til dette ved vurderingen av tiltaket. Vi er av den oppfatning at plassering av bebyggelse 7,55 meter fra nabobebyggelse ikke vil forringe sol, luft og brannikkerhet. Det vises til vedlegg om omkringliggende bebyggelse.

Omkringliggende/nærliggende bebyggelse

Området har ingen definert bebyggelsesstruktur og estetikk. Området er preget av varierende bebyggelse, og tett bebyggelse. Utnyttelsen i området betraktes som høy, flere av omkringliggende bebyggelse overskrider tillatt utnyttelsesgrad. Det vises blant annet til Båtsmannsveien 11. Båtsmannsveien 11 har et tomteareal på 530 m², og total BYA på 226 m². Dette tilsvarer 42,64 %-BYA. MUA på eiendom er ca. 140 m². Bygningen krysser også regulert byggegrense mot sjø. Byggetillatelse er gitt i gjeldene plan.

Det vises til eget vedlagt dokument om omkringliggende/nærliggende bebyggelse.

Flytting av VA-anlegg

Det omsøkte tiltaket forutsetter at va-anlegg tillates flyttet. Nord på eiendommen er det etablert VA-anlegg 4 meter inn på eiendommen fra nabogrense i nord. Det foreligger ingen tinglyst avtale mellom kommunen og eiendommen om VA-anlegget. Dette er overvannsledning og spillvannsledning. Tiltakshaver ønsker flytte disse nærmere nabogrense i nord, ved eiendomsgrensen, og sikre va-anlegget slik at bebyggelse kan plasseres 3,7 meter fra nytt va-anlegg.

Begrunnelse for dispensasjonen

Det omsøkte tiltaket forutsetter dispensasjon fra minsteavstandskrav for kommunal veg. Det vises til vedlagt søknad om dispensasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2.

Ansvarsområder og foretak

Aktuelle ansvarsområder for tiltaket er belagt med ansvar av foretakene oppført i vedlagt gjennomføringsplan versjon 1. Erklæring(er) om ansvarsrett i henhold til gjennomføringsplanen ligger vedlagt.

Ytterligere ansvarsområder vil bli belagt med ansvar i henhold til kommende igangsettingssøknad(er) og fagområder tilknyttet disse/denne.

Samsvarserklæring(er) for prosjektering foreligger hos ansvarlig søker.

Vi håper på en rask og effektiv saksbehandlingstid fra administrasjonen. Tiltakshaver ønsker kunne komme i gang så fort som mulig.

Ved spørsmål, ta gjerne kontakt på telefon 928 34 804 eller på epost
trym.haatuft@wsp.com

Med vennlig hilsen
WSP Norge AS



Trym Haatuft
WSP Norge
Ansvarlig søker



Gjermund Kaupang
Avdelingsleder

Vedlegg-

Søknad om tillatelse til tiltak- Byggsøk
Situasjonsplan
Tegninger/illustrasjoner
Søknad om dispensasjon
Nabosamtykker
Gjennomføringsplan versjon 1
Erklæringer om ansvarsrett
Andre vedlegg- bilder