



Saksbehandler:
Vedrana Lozancic, telefon: 907 54 078
Kommuneutvikling

Snøhvits vei 1 A - 0082/0478 - Bruksendring og ombygging av garasje til boligformål

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	151/19

Rådmannens innstilling

Søknad om påbygg samt bruksendring og etablering av ny boenhet på eksisterende garasje avslås på følgende grunnlag:

1. Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens hovedregel som sier at byggverk skal ha en minsteavstand til nabogrense på 4 meter, dette med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4.
2. Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter, som sier at tiltaket skal være tilpasset området, se plan- og bygningsloven § 29-2.
3. Søker har oppgitt at tiltaket er ikke prosjektert etter gjeldende tekniske krav (TEK17), og er dermed i strid med plan- og bygningsloven § 29-5.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

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

UBA- 151/19 Vedtak:

Søknad om påbygg samt bruksendring og etablering av ny boenhet på eksisterende garasje avslås på følgende grunnlag:

1. Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens hovedregel som sier at byggverk skal ha en minsteavstand til nabogrense på 4 meter, dette med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4.
2. Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter, som sier at tiltaket skal være tilpasset området, se plan- og bygningsloven § 29-2.
3. Søker har oppgitt at tiltaket er ikke prosjektert etter gjeldende tekniske krav (TEK17), og er dermed i strid med plan- og bygningsloven § 29-5.

Sammendrag:

Snøhvits vei 1 A består i dag av en enebolig og en frittliggende dobbelt-garasje. I denne omgang søkes det om tillatelse til et påbygg og bruksendring etablering av ny boenhet på eksisterende garasje. Garasjen ligger i dag 2 meter fra eiendomsgrensen. Etablering av en ny boenhet på en garasje, vil være å anse som en fullverdig (ene)bolig.

Tiltaket vurderes å stride med plan- og bygningsloven på flere områder:

1. Garasjen ligger 2 meter fra eiendomsgrensen som strider med lovens krav til en minsteavstand på 4 meter mellom byggverk og eiendomsgrense, etter plan- og bygningsloven § 29-4.
2. Tiltaket strider med kravet til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens 1.16.1. Dette særlig fordi påbygget og bruksendringen og etableringen av ny boenhet fører til en takvinkel på 12 grader, i et område som hovedsakelig består av takvinkler fra 20-45 grader. I tillegg er det ingen andre naboeiendommer som har to selvstendige boliger på en og samme tomt.
3. Ansvarlig søker opplyser at tiltaket ikke er prosjektert etter gjeldene regelverk, dvs. teknisk forskrift fra 2017. Ansvarlig søker har bedt om å få bruke teknisk forskrift fra 2010, men administrasjonen finner ikke grunnlaget for å gi tillatelse til dette.

Rådmannen anbefaler derfor UBA å avslå søknaden om påbygg, bruksendring og etablering av ny boenhet på eksisterende garasje.

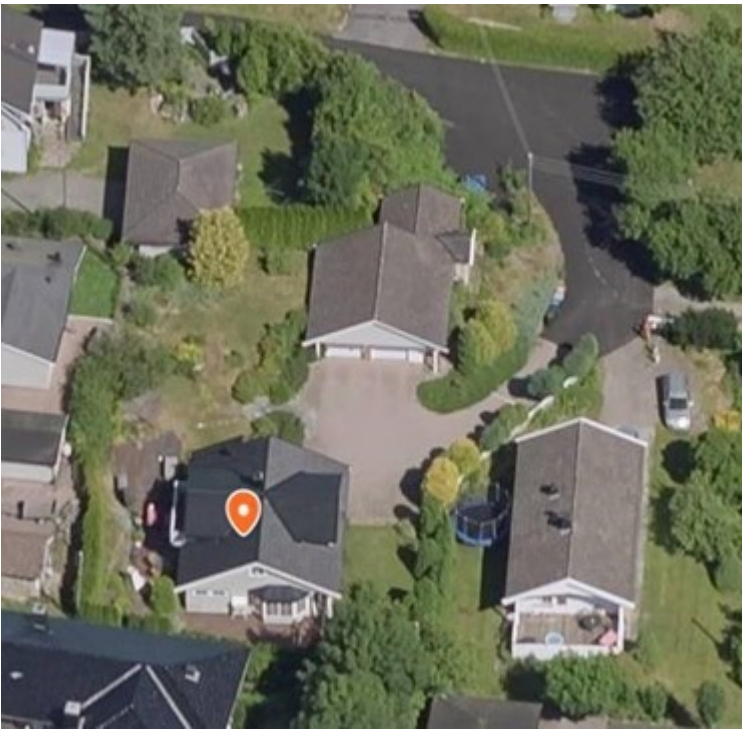
Innledning – hva saken gjelder:

Ansvarlig søker opplyser at Snøhvits vei 1 A i dag består av en enebolig og en frittliggende dobbelgarasje.

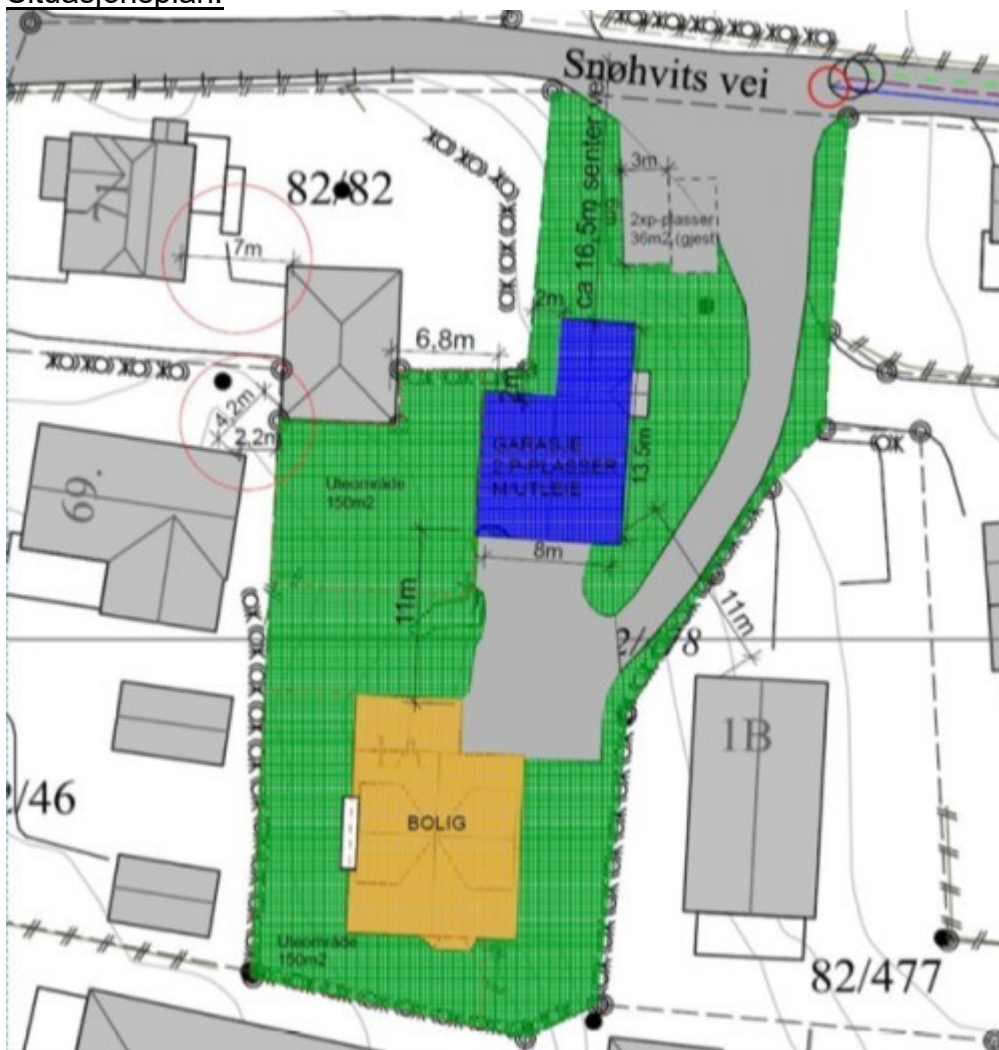
Garasjen består av et bebygd areal på ca. 88 m² med lagerrom på baksiden, og rom over garasjen. Garasjen ble bygget med våtrom og er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Garasjedelen skal forbli garasje. Krogh ByggDesign AS søker om påbygg og bruksendring for utleie på resterende areal som sekundærleilighet under 50m² med mulighet for gjesterom.

Oversiktsbilde:



Situasjonsplan:



Datert 31.10.18

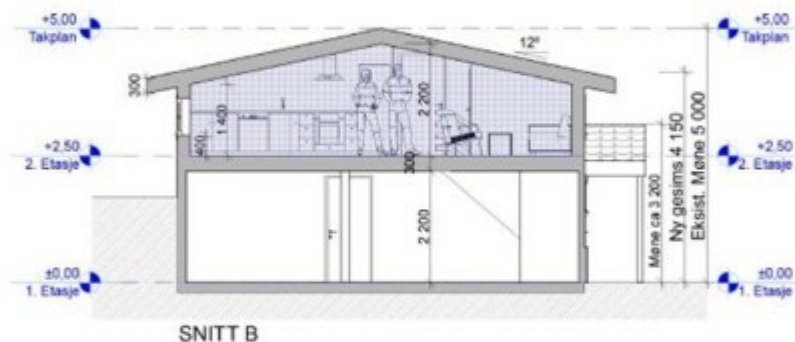
Tegninger:



Datert 08.11.18



Datert 08.11.18



Datert 08.11.18

Søknad om dispensasjon fra avstandskravet:

Det er sendt inn søknad om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4. I brevet skriver ansvarlig søker blant annet (forkortet):

1. At det er innlagt vann og kloakk hvor tidligere eier betalte egen kommunal avgift frem til 2010. Utgiften opphørte samtidig som rom i bakkant ikke ble leid ut lengre. Kommunen er derfor kjent med vann- og kloakkbruk.
2. At det er gitt nabosamtykke fra Eikveien 71.
3. At garasjen allerede er brannsikret med separate brannceller for garasjen og rom i bakkant med egen inngangsdør, og at det videre prosjekteres med nye brannvegger mot nærmeste nabo i 71, som videreførelse av eksisterende yttervegger.
4. At enkelte avstandsmål (se ring på situasjonskart) bør sammenlignes, da det gir et perspektiv på hvordan nabolaget er utformet. Ansvarlig søker nevner følgende forhold som bør sammenlignes med:
 - a. Garasje i Eikveien 71 på 50 m², som ikke er rom for varig opphold
Avstand på 2,2 m fra hus i Eikveien 69 til nabogrense
 - b. Avstand fra bolig i Eikveien 69 til garasjen i Eikveien 71 på kun 4,2m (ingen brannvegger)

- c. Avstand mellom Eikveien 71 og garasje i Snøhvits vei 1 A som mer eller mindre tilsvarer avstanden mellom nabogarasje og garasje i Snøhvits vei (ingen brannvegger)
 - d. Avstand mellom aktuell garasje i Snøhvits vei 1 A og naboboliger er 21,5 og 17 m som tilfredsstillende kravene om avstand på 8 m.
 - e. Garasje i Snøhvits vei 1 A ligger minimum 1,5 meter lavere enn naboeiendom
5. At fortetting bør tas hensyn til.

Tekniske krav:

Ansvarlig søker opplyser at de før innsending av søknad, hadde kontakt med to saksbehandlere som mente at søknaden ikke krevde mange vedlegg og informasjon. De sendte videre inn søknaden i desember 2018 for å være ute i tid før overgangen til 2019. Søknaden ble avvist på grunn av feil og mangler, noe som ikke stod i stil med hva tiltakshaver og ansvarlig søker var forespeilet.

Dette er ifølge søker grunnlaget for at søknaden ikke er prosjektert etter byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17). Videre anfører ansvarlig søker at de håper at de kan be om at byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) følges, ettersom de ble gitt uriktig informasjon fra administrasjonen, og de ønsket å få alt korrekt og saksbehandlet innen 2018.

Nabomerknader og erklæringer:

Kommunen er ikke kjent med merknader fra varslede naboer.

Eikveien 71 med gbnr 82/82 har gitt tillatelse til bruksendring/bygging av boenheter i garasjen 1 meter fra eiendomsgrensen.

Veirett:

Tor Hegg har som hjemmelshaver av gbnr 81/1 gitt veirett for eventuell ny boenhet, dersom administrasjonen godkjenner tiltaket.

Rettslig grunnlag:

Regulering:

Eiendommen er uregulert og kommuneplanens bestemmelser gjelder.

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2026, planID 99007, vedtatt i 2016.



Relevante bestemmelser:

- | | |
|-------------|---|
| 1.3.1/1.3.2 | Plankrav |
| 1.12 | Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse |
| 1.14 | Parkering |
| 1.16.1 | Estetikk og byggeskikk |

Plan- og bygningsloven:

- 29-1. Utforming av tiltak
- 29-2. Visuelle kvaliteter
- 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Vurderinger:

Presisering:

Ansvarlig søker skriver at de søker om bruksendring av garasje. Administrasjonen presiserer at søknaden gjelder et påbygg og en bruksendring og etablering selvstendig boenhet på eksisterende garasje.

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Hovedregelen i kommuneplanen er at tiltaket krever reguleringsplan. Administrasjonen har derimot konkludert med at tiltaket faller inn under unntaksregelen i 1.3.2, og at det ikke er krav til reguleringsplan. Videre er krav til uteopphold og parkering ivare tatt.

Plassering:

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, skal byggverk som hovedregel ha en minsteavstand til nabogrensen på 4 meter. Kommunen kan godkjenne en plassering nærmere enn 4 meter, dersom eier av naboeiendom gir skriftlig samtykke.

Det er sendt inn søknad om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, som krever at byggverk skal ha en minimumsavstand fra eiendomsgrenser på 4 meter.

Det foreligger aktivt nabosamtykke fra Eikveien 71 når det gjelder plassering. Det er derfor ikke behov for å søke om dispensasjon. Rådmannen vurderer derfor ikke forholdet til dispensasjonen.

Hovedargumentene fra ansvarlig søker er likevel forsøkt besvart under.

Kommunen er kjent med at eksisterende garasje er tilkoblet til vann- og kloakk

Det presiseres i denne omgang at dette ikke innebærer at tiltaket er godkjent til boligformål etter plan- og bygningsloven. Innlegging av vann- og kloakk er ikke søknadspliktig i seg selv etter plan- og bygningsloven.

Samtykke til plassering fra nabo:

I denne saken har tiltakshaver fått samtykke fra hjemmelshaver av gbnr 82/82 når det gjelder plassering av garasje med boenhet 1 meter fra eiendomsgrensen. Et aktivt nabosamtykke er ikke ensbetydende med at plasseringen tillates, da det er opp til kommunens frie skjønn å avgjøre om et byggverk kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Avstander mellom bolig/garasje og bolig/eiendomsgrense på Eikveien 69 og Eikveien 71:

Det er spesielt avstand til nabogrense mellom Eikveien 71 og Snøhvits vei 1 A som er aktuell i denne saken (se situasjonskart med markering).

At søker viser til andre garasjer i nabolaget med nærme plassering til hus, anses ikke for sammenlignbart. Dels er tillatelsene gitt under et annet planregime, og dels er disse garasjer ikke godkjent til beboelse.

Administrasjonen mener at selv om et område bærer preg av at bygninger er plassert nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrenser, vil dette undergrave plan- og bygningsloven § 29-4 dersom administrasjonen fortsetter å tillate plasseringer i strid med hovedregelen.

Hensynet bak avstandsbestemmelsen er å ivareta brannsikkerhet, brannvern hensyn, lysforhold, rom mellom bygninger, sol, utsikt, nabovirking/innsyn (bokkvalitet).

I kommunen er det etablert en klar og skjerpet praksis på at byggverk som strider med avstandskravet, ikke godkjennes. Begrunnelsen til dette er blant annet at bygging for tett opptil eiendomsgrenser, ofte fører til nabokonflikter og ofte kan føre til dårligere bokkvalitet.

Fortetting

Når det gjelder fortetting, er administrasjonen av den mening at utleieboliger integrert i garasjer bør unngås da dette gir et volum som i mindre grad underordner seg bolighuset, gir en tiltettende effekt og et unødig dominerende uttrykk. Sekundærboliger bør fortrinnsvis integreres i bolighuset, som ofte også gir bedre og mer fleksible planløsninger.

Administrasjonen mener at dersom det er ønske om fortetting, bør fortettingen forbeholdes boligarealer og ikke garasjer.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at tiltakets plassering 2 meter fra nabogrensen ikke bør godkjennes etter plan- og bygningslovens § 29-4. Selv om det er 6,8 meter mellom omsøkt garasje og nærmeste bygning på naboeiendom og tiltaket vil bli brannsikret, hindrer dette ikke fremtidige nabokonflikter, og kan i fremtiden svekke bokkvaliteten.

Visuelle kvaliteter og kommuneplanens estetikk og byggeskikk:

Etter plan og bygningsloven § 29-2, og kommuneplanens punkt 1.16.1, skal administrasjonen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter i samsvar med sin funksjon, i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Når det gjelder visuelle kvaliteter, mener administrasjonen at takvinkel og områdestruktur står sentralt.

Som følge av påbygg, bruksendring og etablering av selvstendig boenhet, vil taket få høyere gesims. I dag er taket oppført med en takvinkel på 27 grader. Etter bruksendringen og etablering av boenheten, vil takvinkelen være 12 grader.

Bildet under viser et lite utsnitt av takform og takvinklene i nærområdet. Bygninger markert med grønt har en takvinkel fra 22-27 grader. Bygninger markert i rødt har en takvinkel på 45 grader. Orange viser takvinkel på 15 grader.

Taket vil fortsatt være utformet som et saltak, men takvinkelen vil etter rådmannens skjønn skille seg ut i området og dermed strider med områdets takutforming.



Illustrasjon som viser takform og vinkler.

Når garasjen blir bruksendret og ny boenhet opprettet, vil garasjen på sett og vis bli en fullverdig (ene)bolig.

Nærområdet og omkringliggende nabolotter består i all hovedsak av eneboliger med garasjer. Det er kun én tomannsbolig i nærområdet. Samtidig kan vi også se at eiendommene som ligger rundt Snøhvits vei 1 A, består av eneboliger.

Ingen av tomtene i nærområdet har to frittliggende og samtidig selvstendige boenheter på tomten. Administrasjonen mener derfor at tiltaket strider med områdets karakter.



Illustrasjon over antall enheter på nærområdet.

Administrasjonen mener at tiltaket ikke tilfredsstillende de visuelle kvalitetene i plan- og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens 1.16.1.

Tekniske krav – TEK10 eller TEK17?

Ansvarlig søker ber om å få bruke byggteknisk forskrift fra 2010 (TEK10).

Denne forskriften kan brukes når:

1. Søknad er sendt inn til kommunen før 1. januar 2019. I dette tilfellet kan tiltakshaver fritt til å velge mellom TEK10 eller TEK17.
2. Det spesifikt søkes om bruk av TEK10. Dette kan tiltakshaver søke om selv om søknaden blir sendt til kommunen etter 1. januar 2019. Her er det et krav om at prosjekteringen må være påbegynt før 1. juli 2017, samtidig som bruken av TEK17 vil føre til omfattende og kostbare endringer. Videre må søknaden være begrunnet og dokumentert.

Punkt 1

Hvilke opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak står klart og tydelig i byggesaksforskriften (SAK10). Videre følger det også av loven at det ansvarlig søkers jobb å påse at søknaden inneholder nødvendige opplysninger.

Punkt 2

Etter kommunens kunnskap, ble eiendommen kjøpt høsten 2018. Alternativ 2 fremstår

derfor som mindre aktuelt.

Administrasjonen vurderer at vilkårene for å bruke TEK10 ikke er til stede, og at tiltaket må prosjekteres etter dagens regelverk.

Det nevnes videre at det ikke er søkt om fravik fra tekniske krav, som innebærer at tekniske krav skal følges fullt og helt.

Alternative løsninger:

Utvalget er positiv til søknad om bruksendring og ombygging av garasje til boligformål, og mener at det kan gis samtykke til plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a). Etter utvalgets vurdering oppfylder tiltaket kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene, jf. pbl. § 29-2 og kommuneplanbestemmelsene punkt 1.16.1.

Administrasjonen delegeres myndighet til å gi eventuelle nødvendige betingelser, herunder vurdering av om tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar.

Saken returneres til administrasjonen for ferdigstilling.

Ansvarsretter:

Ikke vurdert.

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:

Tiltaket strider med plan og bygningsloven når det gjelder minsteavstand til nabogrense, kravet til visuell tilpasning og tekniske krav. Administrasjonen anbefaler UBA å avslå søknaden.

Videre behandling:

UBA tar stilling til saken.

Tønsberg, 21.05.19

Jan R. Eide

Kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder

Gebyr: i henhold til gebyrregulativ