

Tønsberg kommune

Postboks 2410

3104 Tønsberg

Mariam Say

Snøhvitsvei 1A

3122 Tønsberg

KLAGE

Med dette brevet ønsker vi å klage på vedtak om avslag på bruksendring og etablering av ny boenhet på Snøhvitsvei 1A 3122 Tønsberg. Gjelder saksnr. 151/19.

Etter å ha lest brevet tilsendt fra Rådmannen vil u.t. påtale seg å fremlegge noen punkter.

- 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.**

Avstanden er 6,8 m fra naboens garasje og 2 m fra naboens grense. Som det står i plan- og bygningsloven § 29-4 a kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Noe vi har tilsendt kommunen i form av avstandserklæringen fra Eikveien 71. der står det også at eieren er innforstått med at de må følge andre reguleringer dersom de skal bruke deres garasje og at branntekniske forskrifter vil følges når utbyggelse skjer.

Det blir årlig bygget boenheter i Tønsberg som ikke oppfyller avstandskravet på 8 meter og 4 meter fra nabogrense med tiltak for brannsikring ved å bygge brannvegger/mur og brannsikre byggemateriale. Noe v har tenkt til å etterfylle kravet på.

Krav om garasjebygg til området på privatvei er kommuneplanen som skriver at man kan bygge et enkeltbygg som garasje på maks 4 meter mønehøyde og i inntil 50 m², 1 meter fra tomt grensen til naboen (funnet på Direktoratet for Byggekvallitet nettside.). Det blir bygd garasjer årlig i Tønsberg kommune etter disse forskriftene. Da tas det ingen hensikt til om nabobygget boenhet er mindre enn 8 meter fra garasjebygget. I teorien blir et slik garasjebygg 1 meter fra nabogrensen samt nabobyggets boenhet på 4 meters avstandskrav til grensen på totalt 5 m. Det er et garasjebygg på Eikveien 71 som grenser til der vi har tenkt boenheten og avstanden mellom byggene er som nevnt 6,8 m.

Brannsikkerheten nevnes i TEK10 § 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk punkt 3: Når lave byggverk oppføres med mindre avstand enn 8,0 m, skal byggverkernes samlede bruttoareal begrenses slik at en brann ikke gir urimelig store økonomiske tap, med mindre det er iverksatt andre tiltak som forebygger slike tap. Boenheten er ca 40 kmv. Det er prosjektert at det skal utføres brannsikre vegger, tak og vinduer på siden som grenser mot naboens garasje. Tegninger av tenkt bygg er basert på å ivareta mest mulig hensyn til brannsikkerhet, lysforhold, utsikt og sol og innsyn til naboer. Derfor ble bla. Flest mulig vinduer plassert for å få inn mest mulig lys inn i boenheten. Hensyn til utsikt, sol og naboinnsyn er tatt ved å overholde totalhøyde på bygget som er per dags dato og ikke endre størrelsen på selve bygget samt plassering av vinduer som er tenkt. Tanken var å ikke forringe bokvaliteten for naboene og i den anledning samarbeidet u.t. spesielt med naboene Snøhvitsvei 5, 3 og 1C for å minst mulig sjenere disse på grunn av plasseringen på boligene deres i forhold til bygget. Det ble ansett at disse behovene ble minst mulig påvirket ved å løfte vinkelen på taket fra 27 grader til 12 grader.

Vi ber også at dere tar med i betraktning at området og bygningene er bygd på en skråning, altså vil ikke boenheten som skal oppføres vær i høyde med nabo Eikveien 71 garasjebygg. Det høyete punktet på tenkt boenheten vil være omtrent midt på veggen til garasjen på naboen. Det vil også være mer enn 18 meter fra naboens boenhet til vår tenkt boenhet. Det er da tenkt spesielt med tanke på avstander til naboer og eventuelle konflikter som kan oppstå ved å bo for nær hverandre. Etter kravene er det mange boenheter i Tønsberg kommune som er nærmere enn 18 meter. Tomten vår er på 1365 kvm og gir mulighet til mye avstand fra alle naboenes boenheter med krav på minst 8 meter. Ingen av boenhetene i området er under 8 meter fra tenkt nytt boenhet på Snøhvitsvei 1A.

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.

Det er prøvd å ta hensyn til visuelle kvaliteter på bygget ved å beholde størrelse og eksteriør på bygget i samme stil som eksisterer i dag både på hovedbygget og bygget det søkes for. Altså ved å legge likt materiale og vinduer som det er allerede i bygget og på hovedbygget. Saltak er valgt bevist for å opprettholde likhet med både hovedbygget og naboenes bygg. Det er likevel flere hus og boligkomplekser i nabolaget med andre taktyper som feks valmtak, halvvalmtak og vinkeltak. Takets vinkler på bygget som er tegnet er dog noe lavere enn det som er per dags dato, vi kan bygge etter 15 graders vinkel som er vist av rådmannen med illustrasjon som viser takform og vinkler. Merket med oransje farge for å ikke overskride minste vinkelen som er i nabolaget. Jutulveien 16 og Alveveien 2 er også fine eksempler på andre type tak og som har lavere vinkel enn 20 grader i nabolaget.

Når det gjelder at ingen av naboene har to boenheter er det dermed ikke sagt at man ikke finnes andre som har det i nærområdet. For eksempel Tyrihansveien 5a og 5c. der 5c er en boenhet over garasjen.

1. 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.

U.t og ansvarlig søker Nina Krogh har satt oss inn i informasjon om hvordan man skal søke når det er søknadspliktig endringer på egen eiendom. Dette gjorde vi nøye i forkant av søknaden ble sendt inn til kommunen. Det ble forstått at Kommunens reguleringsplan er veileder for tenkt byggendring og disse ble fulgt etter forskrifter i opprinnelig søknad søkt

romjulen 2018. Det kom ikke frem at bruksendring av et eksisterende bygg på under 50 kvm trengte ansvarlig snekker, rørlegger, elektriker og eksterne fagfolk for baderom.

For å sikre at vi har forstått informasjonen riktig tok u.t. kontakt ved 2 anledninger (en gang pr. tlf og en gang oppmøte hos kommuneutvikling på rådhuset.) kontakt med kommuneutvikling i Tønsberg kommune. Der fikk vi også bekreftet alt som skal være med i søknaden (som IKKE inkluderte oversikt over ansvarlig snekker, elektriker og rørlegger for prosjektet samt ekstern fagfolk for baderom.). Ansvarlig søker Nina Krogh tok også kontakt med kommuneutvikling pr tlf rett i forkant av innsending av søknaden for å dobbeltsjekke alle deler av søknaden som må være med. Vi fikk også beskjed at dersom noe manglet ved søknaden så kunne vi ettersende disse og at saksbehandler vil være i dialog med oss etter søknaden er sendt inn til behandling.

Når vi ble kontaktet av saksbehandler for vår sak kom det frem manglene som ansvarlig snekker, rørlegger, elektriker og ekstern fagfolk for baderom. Hun ba oss også om å søke om dispensasjon for avstanden. Basert på dette ba hun oss om søke på nytt og legge ved dispensasjonssøknad og ansvarlig fagfolk tenkt for prosjektet. Rådmannen skriver;

«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.».

Hele årsaken til at saken ble tatt opp til politisk høring er søknaden om dispensasjon for avstanden til nabogrensen, noe dere skriver ikke er nødvendig da vi har avstandserklæringen fra nabo Eikveien 71.

Med dette ønsker vi at dere vise kjønn og tar hensyn til feilinformasjonen som gjorde at ny søknad som ikke var nødvendig ble sendt inn i 2019.

U.t. ønsker å avslutte med å takke for deres oppmerksomhet og samtidig åpne for et samarbeid der vi kan være åpne for forslag som gjør det mulig å kunne godskjenne vårt søknad.

Med vennlig hilsen

Mariam Say

Tønsberg 04.07.2019