

Tønsberg Kommune

Postboks 2010

Tønsberg 3104

SVERRE'S

BYGGSØK

Org.nr: 922411247

Tel: 33331800

Mob: 91536946

E-post: aspli.sverre@gmail.no

Dato: 02.06.2019

ROMSDALSVEIEN 18, 115/2

Klage på UBA's vedtak 104/19, v/befaring/møte 10.05.

Saksbehandler: **Kristin Hogstad Elvestad**

Det er med stor undring jeg leser hvilke grunner UBA har lagt til grunn for å avslå søknaden, som Bygningsetaten og Rådmannen i sak 075/19, og etter nøye vurderinger den 05.04.2019, godkjente tiltaket som omsøkt.

På første side, i sak 104/19 leser vi følgende i sakens ingress:

Rådmannens innstilling

Ett-trinnssøknad om oppføring av enebolig, bestående av dokumentasjon som er angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven.

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

Eiendommen skal ha godkjent avløp i henhold til forurensningsforskriften kap. 12, jf. pbl. § 27-2. Godkjent avløp skal være sikret før tiltaket kan igangsettes

Omgjøring av eget vedtak?

Det er selvfølgelig slik, at vi alle kan ta noe feil, selv UBA.

Jeg spør derfor om at bygningsetaten v/saksbehandler vil oversender kopi av dette brev med spørsmål til UBA om vurdering av saken på nytt.

Dersom UBA pga. nye opplysninger, ev. faktiske omstendigheter gjør at UBA er villig til å omgjøre sitt avslag på søknaden, og stemme i samsvar med Rådmannens innstilling og godkjenne tiltaket som omsøkt og anbefalt, vil selvsagt denne klagen trekkes tilbake.

Dersom ikke UBA vil vurdere saken på nytt, og dermed opprettholder sitt avslag på søknaden, må klagen gå videre til Fylkesmannens avgjørelse.

Kort historie

Byggesaken har sin opprinnelse i 2011, da hovedbygningen med 2 boenheter på gården ble totalskadet av brann.

Rammetillatelse for oppføring av bygning til erstatning for den som gikk tapt med 2 boenheter, ble godkjent av Tønsberg kommune ved rammetillatelse den 06.12.2013.

Et viktig poeng, er at tegninger av den godkjente bygningen i 2013 hadde identisk arkitektonisk utforming og var nøyaktig lik i høyde og volum, som det som var omsøkt nå i 2019, hvor saksbehandler den gang mente at balkongen i 2. etg. ikke var positivt, men konkluderte med at det ikke var tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningslovens bestemmelser i § 29.1 - § 29.2 til å avslå søknaden.

Rådmannen hadde tidligere i år samme forståelsen av bygningslovens bestemmelser i § 29.1 - § 29.2, at det ikke var hjemmel for å avslå søknaden av visuelle kvaliteter, og at Rådmannens innstilling på første side, var at søknaden godkjennes på vilkår som fremkom her.

Det henviser for øvrig Rådmannens vurderinger nedenfor.

Rådmannens vurderinger:

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan og nabomerknader:

Eiendommen er en landbrukseiendom som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF område. Etter kommuneplanens arealdel punkt 2.9.1 bokstav a tillates det ikke tiltak i LNF områder som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det er derfor kun tillatt å oppføre bygninger som er nødvendig å ha på eiendommen av hensyn til driften av gården.

Boligen som søkes oppført er en enebolig. Det er ikke andre bygninger på eiendommen som kan benyttes som bolig. Rådmannen mener at det er nødvendig å ha en enebolig på eiendommen for å kunne ivareta gårdsdriften. Naboene har opplyst at de ikke har tiltro til at boligen kommer til å bli bygd om og bli benyttet som en enebolig. Bygningen er stor og har tidligere blitt brukt som en firemannsbolig. De innsendte tegningene viser imidlertid at det kun skal være ett kjøkken i huset, med en intern gjennomgang. De utvendige trappene skal fjernes. Det skal fortsatt være fire bad og fire toaletter i boligen. Boligen kan ikke tas i bruk før søker har erklært at alle de nødvendige arbeidene er utført, og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i saken. Etter rådmannens vurdering har søker sannsynliggjort at boligen skal bygges om og brukes som en enebolig.

Etter rådmannens syn er tiltaket tilknyttet stedbunden næring, og dermed i tråd med LNF formålet. Rådmannen er av den oppfatning at tiltaket ikke bryter med kommuneplanens hensynssone H570 og bestemmelser om bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap, jf. punkt 3.2.2.

Plassering/høyde:

Tiltaket er i tråd med plan- og bygningslovens og kommuneplanens bestemmelser om plassering og høyde på byggverk.

Visuell utforming:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, se pbl. §§ 29- 1 og 29-2.

Boligen er bygget med tradisjonelt saltak, med to fulle etasjer, kjeller og loftsetasje. Bygningen er relativt stor, og har mye utvendig verandaareal. Bygningens størrelse og mengden verandaareal kan gjøre at bygningen fremstår som noe massiv, både i seg selv og sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Samtidig ligger bygningen i et LNF-område med mye jordbruksareal rundt eiendommen, og ikke i et tettbebygd boligstrøk. Etter rådmannens syn har boligen en tilstrekkelig god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, samtidig som det har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Som søker fra og med sommeren 2018, har jeg gjennomgått en rekke saksdokumenter, hvor hendelser i byggesaken mellom mange år fremkommer.

Jeg mener det var en klok avgjørelse Rådmannen tok med sin innstilling til saken nå i 2019, sett fra et totalbilde, og ikke bare på bygningsmessige detaljer ved hovedbygningen.

Om de visuelle kvaliteter bygningen innehar, i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser, kan være vanskelig å si noe helt klart om. Tegningene av fasader, høyde og beliggenhet har av bygningsetaten vært vurdert helt fra høsten 2013 og til nå i april 2019, uten at etaten etter sinn skjønnsvurdering har kommet til at byggeprosjektet kan nektes av denne grunn.

Naboer har hatt merknader, men heller ikke naboer og gjenboere har hatt merknader til det arkitektoniske uttrykk på bygningen.

Det blir derfor litt underlig at UBA nå har funnet at de visuelle kvaliteter ikke lenger er tilstrekkelig sett i forhold til omgivelsene og jfr. § 29.1 og §29.2. Saken har også vært behandlet av Fylkesmannen, men heller ikke her var det merknader til bygningens visuelle kvaliteter, høyde eller beliggenhet.

Noen fakta:

Bygningens høyde er 8.85 m over terreng, og bryter dermed ikke med pbl. § 29.4. Bygningen ligger i et landbruksområde med relativt store avstander. Mellom det omsøkte bygget og nærmeste bolighus er det ca. 65 m, og noe trær/vegetasjon, og har antagelig ikke hatt noe negative innvirkning for eier Kai Ingebretsen.

Mønet på driftsbygningen som ligger ca. 20 m unna, er høyere.

Hva gjelder bygningens høyde, kan jeg ikke se at det er en saklig god grunn for å tilsidesette bygningsetatens med Rådmannens godkjenning jfr. bygningslovgivningen, § 29.4.

Bygningen størrelse fremkommer slik:

Bygningskroppen har et areal BYA på 162 m². og i tillegg er det overbygget areal med tak over terrasser med BYA på 198 m².

Litt uvant med mer overbygget tak enn bygningskroppens bruttoareal kanskje, men er det en saklig god grunn for å tilsidesette bygningsetatens godkjenning? Er dette en så stor enebolig at det av den grunn ikke bør tillates?

Hva som er for stort til å være en enebolig, og hva som er en bolig med en eller flere boenheter er derimot veiledninger til bygningsloven helt klare på. I dette tilfellet, når tegningene viser klart at det er adkomst mellom alle boarealene, er det faktisk pr definisjon kun 1 boenhet. Altså en enebolig, og i tråd med hva Fylkesmannen var klar på i sitt vedtak av 05.11.2014 om hva som kunne bygges på gården.

Jeg håper at UBA ser fordelene ved at tiltaket godkjennes, slik at tiltakshaver kan konsentrere seg om å rydde opp i arealene rundt og ved bygningene, og tilbakeføre areal til jordbruk, herunder foreta utbedring og ombygging som er ønskelig ved bygningen.

Med vennlig hilsen

Sverre Aspli

Brevet er undertegnet og levert servicetorget 05.06.2019