



# Tønsberg kommune

JournalpostID 19/49669

Saksbehandler:  
Åge Hammervik, telefon: 415 14 564  
Kommuneutvikling

## Romsdalsveien 18 - 0115/0002 - enebolig - klage på vedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

### Rådmannens innstilling

Klage fra Sverres Byggsøk Aspli på vedtak i UBA-sak 104/19 tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

## Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslått søknad om tillatelse til oppføring av enebolig på landbrukseiendom. Tiltaket er avslått fordi det ikke oppfyller kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å oppheve eller endre avslaget, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

## Vedlegg

Romsdalsveien 18 - 0115/0002 - Gjenoppbygging av enebolig etter brann - Avslag på søknad

Romsdalsveien 18 - 0115/0002 - klage på UBA vedtak 104/19

## Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på avslått søknad om tillatelse til oppføring av enebolig på landbrukseiendom.

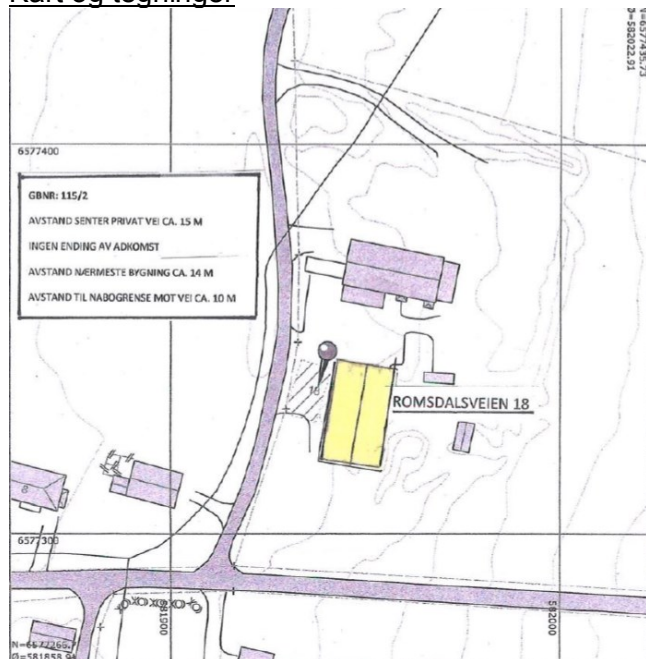
## Faktagrunnlag:

Tidligere bolig på eiendommen brant ned i 2011. Kommunen ga rammetillatelse til oppføring av ny tomannsbolig i 2013, men denne tillatelsen ble opphevet av fylkesmannen.

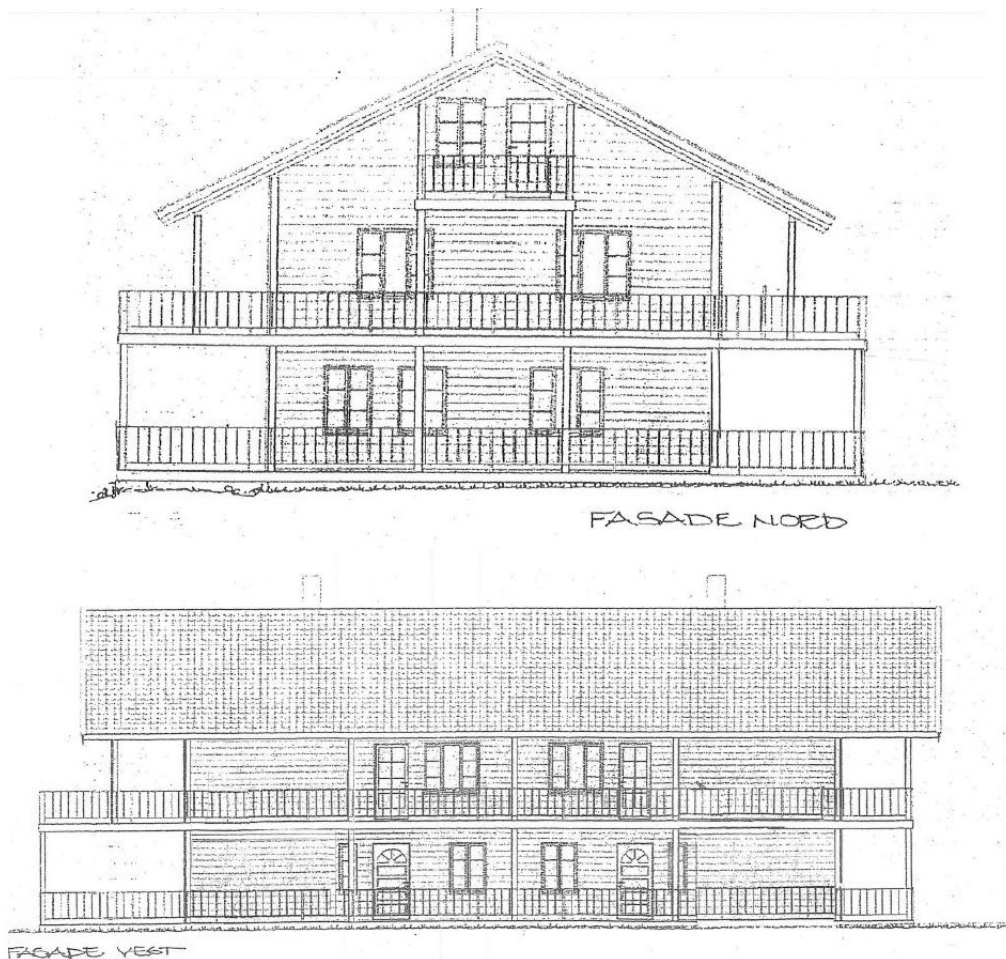
Sverres Byggsøk Aspli på vegne av Bjørn Einar Dahl søkte 25.01.2019 om tillatelse til å føre opp enebolig som skal brukes til våningshus på landbrukseiendommen. Dette innebærer i praksis at det søkes om tillatelse til allerede oppført bygning, men utvendige trapper skal fjernes.

Ved nabovarslingen kom det merknader fra advokat Ole Søby på vegne av seks naboer. Merknadene gjaldt i hovedsak faren for at bygningen blir brukt til flere boenheter.

## Kart og tegninger



Figur 1 - situasjonskart



Figur 2 - fasader nord og vest

Utvalg for bygge- og arealsaker (UBA) avsto søknaden enstemmig i møte den 10.05.2019 (sak 104/19):

«Tiltaket har ikke en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og etter kommunens skjønn ikke tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl. §§ 29- 1 og 29-2.

Utvalget viser til at boligen fremstår som svært stor til å være en enebolig. Eneboligen er høy, med en omsøkt mønehøyde på 8,85 m. Boligen er i tillegg omgitt av store terrasser på alle kanter, med takutstikk som strekker seg langt ut fra veggen.

De nevnte faktorene gjør at boligen visuelt sett fremstår som svært massiv til sin funksjon som enebolig, og at den ikke har gode visuelle kvaliteter i seg selv og sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

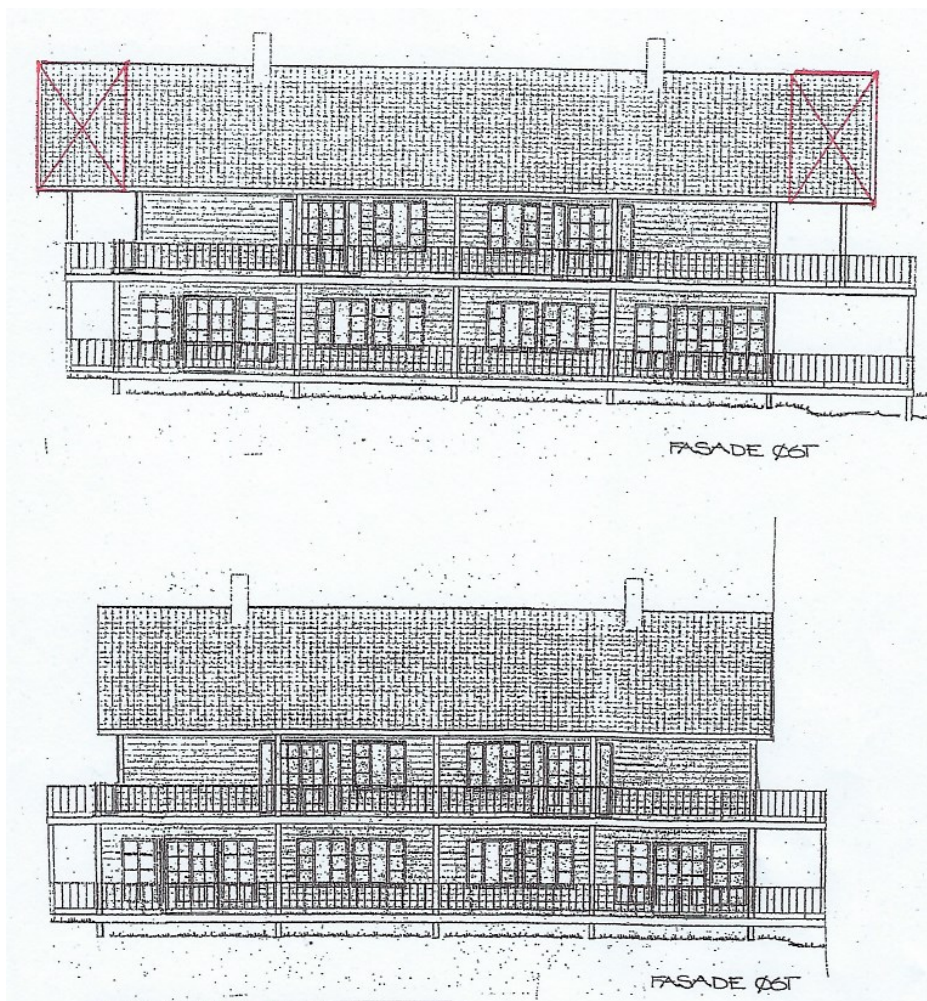
Søknaden avslås på dette grunnlaget.»

Dette vedtaket er påklaget av ansvarlig søker ved brev 02.06.2019. I klagen er det gjort gjeldende at:

- Søknad om tillatelse med samme høyde og volum ble godkjent i 2013. Rådmannen ga da uttrykk for at det ikke var tilstrekkelig hjemmel til å avslå søknaden på grunn av dårlige visuelle kvaliteter.
- Rådmannen har også nå vurdert at tiltaket har tilfredsstillende kvaliteter.
- Naboene har ikke hatt merknader til utformingen.
- Bygningen bryter ikke med bestemmelsen om høyde i plan- og byningsloven, og den ligger i et landbruksområde med relativt store avstander. Mønet på driftsbygningen er høyere.

- Det er atkomst mellom alle boarealene, og bygningen er dermed definert som enebolig.

I forbindelse med klagen har søker sendt inn nye tegninger som er ment å imøtekomme begrunnelsen som er gitt for avslaget. Endringen innebærer at takutstikk og terrasser er redusert i begge endegavler på bygningen.



Figur 3 - nye tegninger innsendt i forbindelse med klagen (datert 15.07.2019)

### Rettslig grunnlag:

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 – se [www.tonsberg.kommune.no](http://www.tonsberg.kommune.no).

#### 1.16. Estetikk og byggeskikk (pbl §11-9 nr. 6)

1.16.1. Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og være i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. I fortettingsprosjekter som gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjektet tilføre området nye kvaliteter.

#### 3.2.Soner med særlige hensyn (pbl §11-8 c)

Slagendalen og Oseberg H570\_48

Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er



et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter – se [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

### **§ 29-2. Visuelle kvaliteter**

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

#### **Forholdet til kommuneplanen:**

Vurderes nedenfor.

#### **Vurderinger:**

##### Vilkår for klagebehandling

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og øvrige vilkår for klagebehandling i forvaltningsloven kapittel VI er også oppfylt.

Kommunen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet. Utvalget har anledning til å gi tillatelse på vilkår av at utformingen endres, for eksempel i samsvar med tegningene innsendt i forbindelse med klagesaken.

##### Vurdering av klagen

Som det er påpekt i klagen skal saken behandles på grunnlag av opplysningene i søknaden. Det må med andre ord legges til grunn at bygningen skal brukes som enebolig. Hvis søknaden godkjennes og bygningen senere blir brukt til flere boenheter, må dette følges opp i egen ulovlighetssak. Avslaget er imidlertid ikke begrunnet med antall boenheter, så rådmannen kan ikke se at det har vært tatt utenforliggende hensyn i denne sammenhengen.

Grunnlaget for avslaget og det sentrale vurderingstemaet i klagesaken er bygningens visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene. I vedtaket er det vist til den generelle bestemmelsen om visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2, men denne kan suppleres av de mer konkrete kravene inntatt i kommuneplanen. Det er av særlig betydning at bygningen ligger innenfor et område som er markert som hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap (Slagendalen). I dette området skal det legges særlig vekt på underordning og tilpasning av nye bygninger til landskapet og de bygde omgivelsene.

Ved denne vurdering vil det som utgangspunkt ikke kunne tillegges vekt at det tidligere er gitt rammetillatelse til bygning med samme størrelse og hovedsakelig lik utforming. Det kan heller ikke tillegges vekt at bygningen allerede er oppført. Bygningen ble oppført uten igangsettingstillatelse, og gjennomføring av tiltak før klagesaken er endelig avgjort skjer alltid på tiltakshavers egen risiko.

I rådmannens saksutredning til avslaget er det påpekt at bygningen fremstår som massiv, både i forhold til sin funksjon som enebolig og sett i sammenheng med den omkringliggende bebyggelsen. På grunn av plasseringen i et landbruksområde, mente rådmannen likevel at utformingen var akseptabel. At utvalget har vektet disse momentene noe annerledes og valgt rådmannens alternative innstilling, er i tråd med plan- og bygningslovens system og i seg selv normalt.

Videre skal visuelle kvaliteter og tilpasning i første rekke ivareta offentlige, allmenne hensyn, og det er derfor ikke avgjørende at naboene ikke har hatt merknader til utformingen.

Rådmannen kan for øvrig ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vurderingen som ligger til grunn for avslaget.

### **Alternative løsninger:**

#### Alternativ 1: Tiltaket godkjennes i samsvar med opprinnelig søknad

Klage fra Sverres Byggsøk Aspli på vedtak i UBA-sak 104/19 tas til følge.

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.

#### **Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:**

- Tilknytningsavgifter er betalt.
- Korrekt utfylt gjennomføringsplan er sendt inn.

#### **Tiltaket kan ikke tas i bruk før:**

- Ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.
- Det skal innsendes opplysninger av bygningens plassering på sosi-format ved å koordinatfeste dens fasade-/veggliv, i tillegg skal det vedlegges utplott av tiltakets plassering i forhold til eiendomsgrenser. Koordinatene skal være i EUREF89/UTM32 og skal i tillegg angi høyde på ferdig gulv innvendig i henhold til NN 2000 (kote o.k ferdig gulv 1 etasje).
- Husnummerskilt må være oppsatt på husvegg slik at det er godt synlig fra veien.

Hvis tiltaket ikke er 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.

#### Alternativ 2: Tiltaket godkjennes i samsvar med nye tegninger

Klage fra Sverres Byggsøk Aspli på vedtak i UBA-sak 104/19 tas delvis til følge.

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:

- Takutstikk og terrasser må reduseres i samsvar med tegninger datert 15.07.2019.
- Eiendommen skal ha godkjent avløp i henhold til forurensningsforskriften kap. 12, jf. pbl. § 27-2.
- Godkjent avløp skal være sikret før tiltaket kan igangsettes.

#### **Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:**

- Tilknytningsavgifter er betalt.
- Korrekt utfylt gjennomføringsplan er sendt inn.

**Tiltaket kan ikke tas i bruk før:**

- Ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.
- Det skal innsendes opplysninger av bygningens plassering på sosi-format ved å koordinatfeste dens fasade-/veggliv, i tillegg skal det vedlegges utplott av tiltakets plassering i forhold til eiendomsgrenser. Koordinatene skal være i EUREF89/UTM32 og skal i tillegg angi høyde på ferdig gulv innvendig i henhold til NN 2000 (kote o.k ferdig gulv 1 etasje).
- Husnummerskilt må være oppsatt på husvegg slik at det er godt synlig fra veien.

Hvis tiltaket ikke er 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.

**Økonomiske konsekvenser:****Konsekvenser for næringsutvikling:****Helse- og miljøkonsekvenser:****Konsekvenser for folkehelse:****Konsekvenser for barn og unge:****Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:****Konklusjon:**

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i UBA-sak 104/19, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

**Videre behandling:**

Hvis utvalget står fast ved vedtaket i UBA-sak 104/19, skal saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling. Hvis utvalget opphever eller endrer vedtaket, er det fattet et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide  
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder