

Til Plan- og bygningsetaten
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg
postmottak@tonsberg.kommune.no

Ringshaug 02.07.2019

KLAGE PÅ VEDTAK I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GNR/BNR 139/286 I TØNSBERG KOMMUNE, SAK 147/19, 148/19 OG 149/19 GBNR 139/286 BEHANDLET 07.06.19

Dette er en samlet klage fra hjemmelshavere til følgende naboeiendommer:

139/535 Ringshaugveien 131A – Gry Hansen og Morten Auen

139/534 Ringshaugveien 131C – Øystein og Else Beathe Dish Olsrød

139/149 Ringshaugveien 124 – Nina Cecilie Jonstang Snekkestad

Det klages med dette på det varslede tiltaket basert på følgende:

1. Konklusjon byggesøknad

Det refereres til rådmannens innstilling for Ringshaugveien 129 – 139/286 Oppføring av enebolig med garasje – hus A.

Konklusjon: Rådmannen mener at omsøkt tiltak kan unntas fra plankravet og er i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-2. Rådmannen anbefaler derfor at tiltak godkjennes.

Alternative løsninger:

Tiltaket avviker vesentlig fra dagens bygningsmiljø, terreng og landskap og er i strid med både plankravet og plan- og bygningsloven § 29-2 kan derfor ikke anbefales

Vi stiller oss uforstående til hvordan konklusjonene i sakene kan komme til to så vidt ulike og motstridene forslag til vedtak. Det er stort avvik mellom foreslått vedtak og alternativt vedtak. Forslag til konklusjon medfører godkjenning forutsatt unntak fra plankravet. Alternativt forslag er avslag på søknaden. Ordlyden i "alternative løsninger" oppfattes også noe uklart, spesielt siste setning.

Vi stiller spørsmål til hvordan sakene kan vedtas når det allerede i konklusjonen til vedtaket står at tiltaket er unntatt plankrav. Vi oppfatter at dokumentasjonen til kravene, både konklusjon og alternative løsninger, i utgangspunktet ikke er oppfylt i saken og vi forstår derfor ikke hvordan de kan aksepteres.

I konklusjonene står det at rådmannen mener at omsøkt tiltak kan unntas fra plankravet. Utbygger har ikke søkt om unntak.

Vi henviser til vurderinger om plankravet i sak 148/19. I saken under avsnitt om vurderinger og punkt Plankravet står det: " Søker har ikke søkt om dispensasjon fra plankravet og det anføres derfor at søker er av den oppfatning at tiltaket omfattes av unntaksbestemmelsen."

Søker har ikke søkt om unntak, men kommunen har allikevel valgt å godkjenne det selv om det ikke er søkt.

Dette er et avvik som vi mener må behandles på nytt og vi kan ikke forstå at tiltaket kan omfattes fra unntaksbestemmelsen uten gyldig søknad. Vi naboene oppfatter ikke ved å lese saksdokumentene at

"søker er av den oppfatning at tiltaket omfattes av unntaksbestemmelsen", uten at det er søkt om unntak.

Det henvises til vurdering av plankrav og kommuneplanens vilkår for unntak. Det er spesielt 2 av villkårene som vi oppfatter ikke er tilstrekkelig vurdert.

- Ikke føre til vesentlig endret eller utvidet bruk
- Ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge

I behandlingen av saken jf pbl § 26-1 står det at "innkjøring til eiendommen er ideell i og med at man ikke må bruke uforholdsmessig del av eiendommen til innkjøring/vei. "

Vi ønsker å presisere at hele veien som utgjør felles adkomstvei er anvendes daglig til lekeareal for barn som bor i området. Det er 7 barn som leker på kryss og tvers av eiendommer og som benytter hele adkomstveien som sin lekeplass. Vi kan ikke se at vurdering av om "arealet benyttes av barn – og unge" er medtatt i saken i forbindelse med adkomstvei.

Vi har tidligere vært i dialog med plan- og bygningsetaten og fått opplyst at denne byggesaken er komplisert. Vi oppfatter at tiltakssøker har hatt noe uryddig dokumentasjon.

Vi mener at deler av opprinnelig klage til saken heller ikke har blitt besvart av tiltakssøker. I tillegg oppfatter vi at våre klager ikke har blitt tilstrekkelig hensyntatt og vi er uenige i deler av argumentasjonen.

Vi ønsker at denne byggesakene behandles på nytt hensyntatt våre innspill og argumenter i denne klagen.

2. Minimumskrav til fradeling av tomt

Kommuneplanens arealdel har følgende retningslinje i punkt 2.2.2: *Minimumsarea for fradeling av enkelttomter er 500 m2.*

Det presiseres at det er varierende tomtestørrelser i nærområdet. Det står i saken om tomtestørrelse at "*størrelse på 455 m2 vil imidlertid være av de minste i området*". Tomtestørrelsene vil være nesten 10 % under anbefalt minstekrav til fradeling av tomt.

Tiltaket medfører fortetning. Hovedargumentene for at dette blir akseptert er at det passer inn med 2 eneboliger i forhold til bebyggelsesstrukturen i nabolaget. Tomtens form er lang og smal og vi oppfatter at dette ikke vil være ideelt for det visuelle i direkte nabolag på grunn av størrelse på eneboligene i forhold til tomtestørrelsen.

Vi er uenig i argumentasjonen for fradeling og vi mener at den ikke gir tilstrekkelig dekning for å tillate fortetning og fradeling av tomt ved et så stort avvik fra retningslinje i pkt 2.2.2.

Hvis retningslinjene om minimumskrav til fradeling av enkelttomter ikke følges i denne saken vil det kunne gi presidents for ytterligere fortetning og mindre grøntareal. Dette vedtaket vil kunne medføre fremtidig fortetning også i nye saker. Tidligere har grensen for fradeling av tomt vært 600 m2, anbefalt grense er nå 500 m2. Vi forstår ikke hvorfor rådmannen vurderer å godkjenne tomtestørrelser som er under 500 m2.

Vi ønsker at kommunen tar hensyn til eventuell endring av tomteareal etter oppmålingsfortetning ved utslag i lavere tomtestørrelse etter ny oppmåling på gbrnr. 139/286. Vi oppfatter at både grensejustering og ny oppmåling bør ferdigstilles før endelig vurdering av fradeling av tomt.

3. HUS B Krav til MUA areal vedrørende støy og miljøbelastning

I behandlingen er rådmannen i utgangspunkter negativ til støyskjerm, men på grunn støyskjermens høyde og plassering i terrenget i forhold til veibanen oppfatter rådmannen at den fremstår som mindre fremtredende.

Tomten vesentlig MUA andel grense direkte til fylkesvei 537, som er sterk trafikkert vei. Kvaliteten på MUA areal i forhold til støy og miljøbelastning synes ikke å være ivaretatt.

Vi ønsker å presisere at det er 2 busstopp i umiddelbar nærhet til tomten (3-5 meter fra tomt). Bussforbindelsen går både i sørgående og nordgående retning, det går 6 busser i timen som medfører støy. Dette bør tas hensyn til i vurderingen i tillegg til støy fra ordinær trafikk.

Støyskjermen er på tegning målt til 11,5 meter i bredden og 1,8 meter i høyden. Tomtebredde mot fylkesvei 537 er målt til cirka 17 meter. Det vil si at cirka 32 % av tomtens bredde er uten støyskjerm. Spesielt nordgående trafikk vil medføre støy direkte inn på tomten da nabotomt i sør har mer åpent landskap som ikke demper støy.

Vi mener at MUA areal til HUS B ikke har tilfredsstillende kvalitet i forhold til støy og miljøbelastning. Vi oppfatter at MUA på 150 m² ved deling, ikke er tilfredsstillende. Dette er vesentlig og bør utredes nærmere.

Vi mener at det må foretas støymåling før det dannes vedtak og tillatelse. Dette bør gjøres i forkant av vurdering og konklusjon av kvaliteten på MUA arealet mot Fylkesvei 537. Vi ber også om at det foretas en støymodellering slik at vi har en støymåling og modellering av tiltakene som er foreslått og at det vises hvordan dette påvirker.

Det er anbefalt i vedtaket at naboklage vedrørende støyskjerm imøtekommes og at støymåling skal foretas.

4. Veirett og adkomst til bolig

Naboene i gnr. 139 bnr 534/535 står fast ved at den tinglyste veiretten kun gir adgang til veirett og avkjøring for en boenhet. Tidligere eier av gnr. 139 bnr 534/535, Frank Brekke Larsen, opplyste ikke nye eiere av gnr. 139 bnr 534/535 at veiretten gjaldt for mer enn 1 bolig ved salg i 2006. Det har aldri vært opplyst om uinnskrenket veirett fra tidligere eier.

Gnr. 139 bnr 534 fikk nye eiere i 2006 og 2013. Gnr. 139 bnr 535 fikk ny eier i 2015.

Tinglyst avtale krever også at det foretas grensejustering mellom 139/535 og 139/286. Dette skulle Frank Brekke Larsen utført i forbindelse med ferdigstilling av eiendommene i 2006 for gnr. 139 bnr 534/535. Dette ble ikke utført.

5. Bruksområde for Hus B

Vi oppfatter ikke at utbygger har besvart vår klage vedrørende om Bolig B skal benyttes til fritidsbolig/utleie. Saksbehandler har presisert at kommuneplanen har forbud mot oppføring og fradeling av tomt til nye fritidsboliger, jfr. kommuneplanens arealdel 2.1.4. Til tross for at utbygger ikke har besvart dette spørsmålet konkluderes det med i saken at dette ikke tillegges vekt.

6. Innsigelse fra gbrnr 139/ 59

Vi kan ikke se at innsigelse fra gbrnr 139/ 59 er omtalt eller henvist til i saksdokumentene.

Ringshaug 02.07.19

Morten Auen

Morten Auen Gnr/bnr 139/535

Gry Hansen

Gry Hansen Gnr/bnr 139/535

Øystein Dish Olsrød

Øystein Dish Olsrød Gnr/bnr 139/534

Else Beate Dish Olsrød

Else Beate Dish Olsrød Gnr/bnr 139/534

Nina Cecilie Jonstang Snekkestad

Nina Cecilie Jonstang Snekkestad Gnr/bnr 139/149