



# Tønsberg kommune

JournalpostID 19/49886

Saksbehandler:  
Age Hammervik, telefon: 415 14 564  
Kommuneutvikling

## Ringshaugveien 129 - 0139/0286 - fradeling og oppføring av to eneboliger - klage på vedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

### Rådmannens innstilling

Klage fra Morten Auen m.fl. på vedtak i UBA-saker 147/19, 148/19 og 149/19 tas ikke til følge.

Sakene oversendes Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

## Sammendrag:

Sakene gjelder klage på tillatelser til arealoverføring, deling og oppføring av to eneboliger. Tiltakene er behandlet som ulike saker, men fremstilles her samlet.

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

## Vedlegg

Ringshaugveien 129 - 0139/0286 - endring av arealer - delingsvedtak

Ringshaugveien 129 - 0139/0286 - oppføring av enebolig med garasje - hus A - rammevedtak

Ringshaugveien 129 - 0139/0286 - oppføring av enebolig med garasje - hus B- rammevedtak

Ringshaugveien 129 - 0139/0286 - klage på vedtak

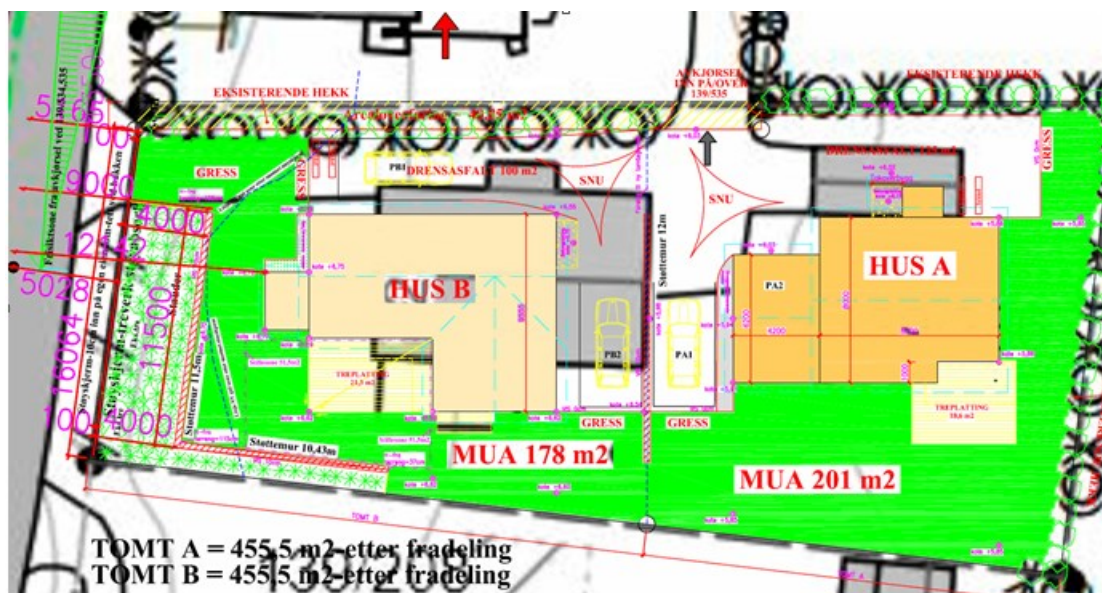
Ringshaugveien 129 - 0139/0286 - to boliger med garasjer - søkers tilsvare på klager etter vedtak i UBA

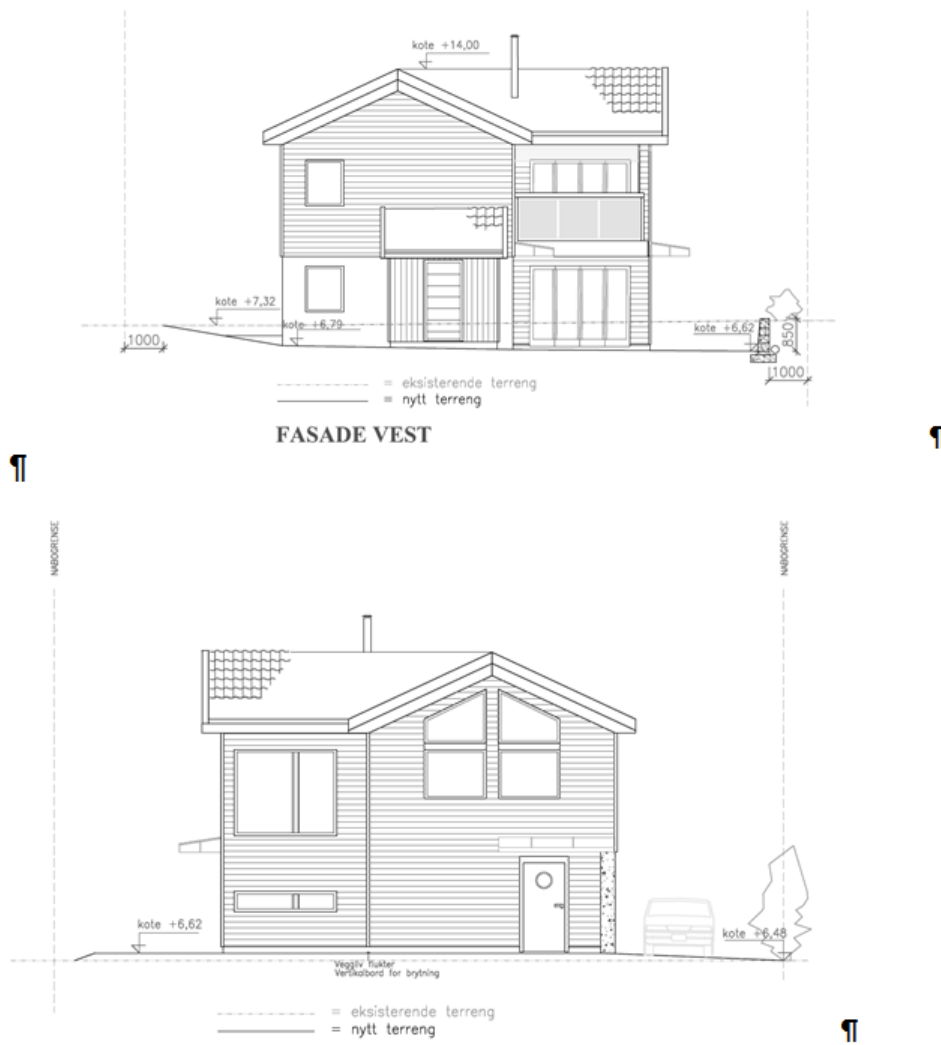
## Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på tillatelser til fradeling/arealoverføring og til oppføring av to eneboliger.

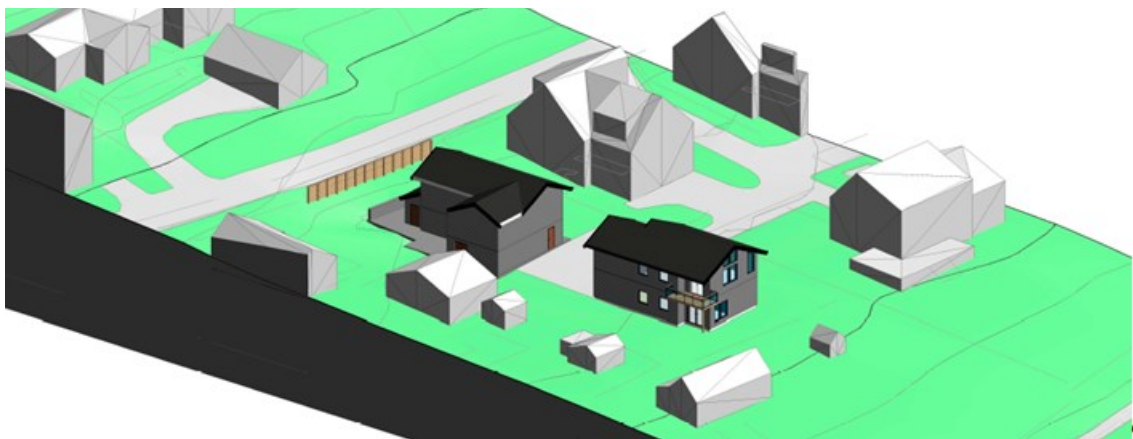
## Faktagrunnlag:

Horisont Bygg AS på vegne av Helge Toft har søkt om tillatelse til arealoverføring og fradeling av to tomter, og til oppføring av en enebolig på hver tomte. Fradelingen og byggetiltakene er behandlet som separate saker, men prosjekteres og utføres som ett byggeprosjekt.





Figur 2 - eksempel på fasader



Figur 3 - perspektiv fra sørøst

Ved nabovarslingen kom det merknader fra eierne av gbnr. 139/535 (Ringshaugveien 131A), 139/534 (Ringshaugveien 131B), 139/149 (Ringshaugveien 124) og 139/59 (Ringshaugveien 131 B). Merknadene gjaldt i hovedsak veirett og diverse ulemper som følge av fortettingen.

Utvalg for bygge- og arealsaker (UBA) innvilget søknadene 07.06.2019 i enstemmige vedtak i saker 147/19, 148/19 og 149/19.

Dette vedtaket er påklaget 02.07.2019 av tre av grunneierne (ikke gbnr. 139/59) som hadde merknader ved nabovarslingen. I klagen er det gjort gjeldende at:

- Klagerne står fast ved at den tinglyste veiretten bare gjelder for én boenhet.
- Boligtomtene er nesten 10 % under retningslinjen i kommuneplanen. Dette avviket kan gi presedensvirkning.
- Grensejustering og oppmåling burde vært gjennomført før fradelingen.
- Det er ikke søkt om unntak fra plankravet, og det er ikke dokumentert at vilkårene for unntak er oppfylt.
- Atkomstveien til boligene anvendes daglig som lekeareal for barn som bor i området.
- Det er stort avvik mellom innstilling og alternativ løsning for hus A. Ordlyden i alternativ løsning er dessuten uklar.
- Boligenes størrelse i forhold til tomtenes form og størrelse vil gi en uheldig visuell virkning.
- Kravene til støyskjerming m.m. for uteoppholdsarealene synes ikke oppfylt for hus B. Det burde vært utført støymåling før tillatelsen ble gitt.
- Utbygger har ikke besvart merknaden om at bolig B skal brukes til fritidsbolig/utleie.
- Nabomerknadene fra gbnr. 139/59 er ikke omtalt i saksfremlegget. Disse merknadene gjaldt tomtestørrelse/utnytting, kvalitet på uteoppholdsareal, virkninger for sol og skygge og manglende begrunnelse for dispensasjonssøknad.



Figur 4 - skråfoto med utbyggingseiendom (sirkel) og eiendommer med merknader/klage (stjerner)

Ansvarlig søker har kommentert klagen ved e-post 12.08.2019. Her blir det gjort gjeldende at:

- Det er ikke nødvendig å søke om unntak fra plankravet.
- Én ny boenhet er ikke «vesentlig endret eller utvidet bruk».
- Atkomstvei/avkjørsel kan ikke regnes som lekeareal for barn.
- Solforhold og andre konsekvenser for omgivelsene er dokumentert i diagrammer og redegjørelser, så kommunen har hatt et godt grunnlag for avgjørelsen.
- Tomtestørrelsene er akseptabel på grunn av individuelle forhold i denne saken, og vil ikke skape presedens.
- Støyskjerming er omprosjektert slik at det skal oppføres en støyvoll som blir liggende 80 cm lavere enn skjermen som er godkjent. Det er i den forbindelse gjort nye støyvurderinger.

- Begge boligene skal brukes som eneboliger.
- Merknadene fra gbnr. 139/59 er besvart i søknaden, og grunneier er orientert om vedtaket.

### **Rettslig grunnlag:**

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

#### **1.3.Plankrav (pbl § 11-9, pkt. 1)**

1.3.1. For tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kreves det reguleringsplan.

For alle nye avsatte byggeområder, med unntak av D45, kreves reguleringsplan.

1.3.2. Plankravet gjelder ikke (pbl. § 11-10, pkt. 1) dersom tiltaket ut fra en helhetlig vurdering:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- i boligområder ikke overskrider en utnyttelsesgrad på 30% BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard
- ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning.
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

1.3.3. Søknader som innebærer at antall boenheter overstiger 4 eller omfatter etablering av takterrasse (terrasse på øverste plan) faller ikke inn under unntakene ovenfor.

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

### **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.



Tidligere prosjektert støyskjerm er vist i dokumentasjonsgrunnlaget og omhandlet i saksutredningene, og støyskjermen omfattes derfor av tillatelsene som er gitt. Omprosjektering til støyvoll krever søknad om endring av tillatelsene og nytt vedtak, og dette vil være en egen sak etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer i praksis at klagebehandlingen må forholde seg til støyskjermen som er godkjent i de påklagede vedtakene.

Det er søkt om og gitt tillatelser til oppføring av to eneboliger. Eventuell bruksendring til annet formål, for eksempel fritidsbolig, kan kreve søknad som må behandles i egen sak. Klagesaken må derfor forholde seg til opplysningen om at bygningene skal brukes til boligformål.

#### Vurdering av plankravet

Kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3 gir i første ledd en vid anvendelse av plankravet, men andre ledd åpner for unntak fra dette hvis enkelte vilkår er oppfylt. Siden unntaket følger direkte av bestemmelsen, er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon, og bestemmelsen utløser heller ingen formelle krav til byggesøknaden. Bygningsmyndigheten har et selvstendig ansvar for å belyse og avgjøre spørsmålet om plankravet utløses.

Plankravet skal sikre at konsekvensene av større utbyggingstiltak er avklart i en overordnet planprosess, som både sørger for medvirkning for alle berørte og et godt beslutningsgrunnlag for plan- og bygningsmyndigheten. Selv om øvrige vilkår også må være oppfylt, indikerer kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3.3 at det normalt ikke er nødvendig å utarbeide reguleringsplan ved utbygging av inntil fire nye boenheter.

Vilkåret om vesentlig endret eller utvidet bruk tar i første rekke sikte på skifte fra ett arealformål til et annet – for eksempel fra boligformål til næring - eller en vesentlig utvidelse av driften innenfor et formål. Etter rådmannens vurdering er dette vilkåret ikke relevant for fortetting med én bolig.

Det kan ikke legges til grunn at veigrunn er lekeareal for barn og unge.

Det sentrale vurderingstemaet ved plankravet er om tiltaket avviker vesentlig fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap. Dette henger tett sammen med vurderingen av visuelle konsekvenser og tilpasning, og med tap av sol, utsikt og andre ulemper for omgivelsene. Etter rådmannens vurdering er disse konsekvensene avgrenset til det nærmeste området, og dessuten oversiktlige og godt dokumentert i byggesaken. Vi kan derfor ikke se at en reguleringsprosess er nødvendig for å sikre medvirkning og et godt beslutningsgrunnlag.

Rådmannen mener derfor at plankravet ikke utløses for dette tiltaket.

#### Vurdering av andre krav til saksbehandlingen

Så langt vi kan se er nabovarslingen utført i samsvar med kravene i pbl. § 21-3 og byggesaksforskriften § 5-2, og bestemte krav til søknaden og dokumentasjonen for øvrig er også oppfylt. De generelle kravene til forvaltningens utrednings- og informasjonsplikt vil ha begrenset relevans ved siden av disse bestemte kravene, men det er viktig at saken har vært tilstrekkelig opplyst før vedtakene ble truffet, jf. forvaltningsloven § 17 første ledd.

Ved en feil er ikke merknadene fra eier av gbnr. 139/59 omtalt i saksutredningen til tillatelsene. Disse merknadene gjaldt imidlertid samme forhold som øvrige merknader, og de er belyst både i søknaden og saksutredningen. Konsekvenser for utsikt og sol/skygge er dokumentert i søknaden også for gbnr. 139/59, og disse konsekvensene er ikke av en slik karakter at de kunne ha gitt et annet resultat. Etter rådmannens vurdering er dette derfor ikke en avgjørende feil ved saksforberedelsen.

Søknad om deling og arealoverføring/grensejustering er behandlet av utvalget i samme møte som byggesakene, og dette var dermed belyst før tillatelsene ble gitt. Rådmannen kan ikke se at oppmålingen har relevans for byggesakene.

Ved beslutninger som gir rom for politisk skjønn, kan det i saksutredningen bli stort avvik mellom innstilling og alternativ løsning. Hvis begge vedtakene hver for seg er tilstrekkelig begrunnet, er dette en følge av plan- og bygningslovens system, og dermed ikke en saksbehandlingsfeil.

Samlet fremstår saken som godt belyst gjennom dokumentasjonen i søknaden, omfattende korrespondanse mellom partene og kommunens saksbehandling. Dette har gitt utvalget et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere de faktiske og rettslige forholdene som er avgjørende i denne saken.

#### Vurdering av boligtomtene og krav til utearealene

Det rettslige grunnlaget for vurdering av tomtenes størrelse er pbl. § 26-1, som blant annet krever at tomter skal ha en størrelse, form og plassering som gjør at de er egnet til bebyggelse. Minimumsarealet som er satt i kommuneplanbestemmelsene punkt 2.2.2 er en retningslinje til denne bestemmelsen, og den kan ikke utgjøre et selvstendig avslagsgrunnlag. Dette innebærer også at minimumsarealet skal kunne fravikes hvis vilkårene i lovbestemmelsen er oppfylt.

I delingstillatelsen er det gjort en konkret vurdering av dette, der det blant annet er lagt vekt på at eiendommen er relativt flat og at lite areal må brukes til avkjøring og intern kjørevei. Videre er det lagt til grunn at tomtene og bebyggelsen i området er variert, og at oppdelingen vil legge til rette for en utbygging som harmonerer med det etablerte utbyggingsmønsteret.

Arealkravene til uteopphold og parkering er oppfylt. Rådmannen legger dessuten til grunn at arealene oppfyller kravene til støyskjerming og andre kvaliteter. Dette er et teknisk krav som tiltakshaver og foretakene har et selvstendig ansvar for, og eventuelle avvik fra kravene må følges opp i utførelses- og kontrollfasen.

Rådmannen kan etter dette ikke se at klagen gir grunn til å endre vurderingen av tomtestørrelse og utearealer.

#### Vurdering av tilkomst

Etter pbl. § 27-4 skal det ikke gis tillatelse til fradeling eller bygging før byggetomta er sikret vegforbindelse kommunen godtar som tilfredsstillende. Eventuell rett til tilkomst over annen privat eiendom må være tilstrekkelig dokumentert. Dette beror på en konkret tolkning av avtalen om veirett.

Avtalen datert 28.06.2004 er formulert slik:

«For å sikre atkomst til eiendommene har partene en uinnskrenket rett til å kjøre over den andre parts eiendom merket med gult på vedlagte situasjonskart datert 18.06.04.»

Selv om avtalen er formulert som en rettighet for partene, er avtalen ment å avhjelpe en generell og gjensidig mangel ved eiendommene som sådan. Det er derfor naturlig å tolke avtalen som en realservitutt som gir enhver eier/medeier i eiendommene tilsvarende rettigheter, og ikke som en personlig servitutt som bare gir rettigheter til avtalepartene. Avtalen er dessuten uttrykkelig formulert som en uinnskrenket veirett, og det er ingen holdepunkter for å tolke avtalen innskrenkende slik at den bare dekker boligene som var

oppført på avtaletidspunktet. Vi legger derfor til grunn at avtalen gir de nødvendige rettighetene for at utbyggingseiendommene skal være sikret tilkomst.

Vi understreker at denne vurderingen bare tar stilling til veiretten indirekte etter pbl. § 27-4, og ikke er bindende i det privatrettslige forholdet mellom partene.

#### Øvrige vurderinger – visuelle kvaliteter/tilpasning og naboulempner

Etter rådmannens vurdering er visuelle kvaliteter/tilpasning og naboulempene de mest sentrale sidene ved denne fortettingssaken. I tillatelsene er det lagt til grunn at området er variert, og at de nye boligene både er tilpasset utbyggingsmønsteret på eiendommene og volum/form på omkringliggende boliger.

Vi kan ikke se at klagen gir nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre denne vurderingen.

#### **Alternative løsninger:**

Klage fra Morten Auen m.fl. på vedtak i UBA-saker 147/19, 148/19 og 149/19 tas til følge ved at søknader om arealoverføring, deling og oppføring av eneboliger avslås.

Etter en ny vurdering mener utvalget at tiltakene innebærer en fortetting som kommer i konflikt med kravet til egnethet for nye boligtomter (jf. pbl. § 16-1) og visuelle kvaliteter (kommuneplanbestemmelsene punkt 1.16), og som dessuten utløser plankravet i kommuneplanbestemmelsene punkt 1.3. Utvalget legger da vesentlig vekt på retningslinjen om minste tomtestørrelse i kommuneplanen. Etter utvalgets vurdering viser dette at utbyggingen bryter med hovedregelen om tomtestruktur, og derfor bør avklares i en overordnet planprosess.

#### **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:**

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i UBA-saker 147/19, 148/19 og 149/19, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

#### **Videre behandling:**

Hvis utvalget står fast ved tidligere vedtak, skal sakene oversendes Fylkesmannen i Vestfold



for endelig klagebehandling. Hvis utvalget opphever eller endrer vedtakene, er det fattet nye enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide  
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder