



# Tønsberg kommune

JournalpostID 19/50672

Saksbehandler:  
Kristin Hogstad Elvestad, telefon: 988 27 183  
Kommuneutvikling

## Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

### Rådmannens innstilling

Søknaden om rammetillatelse til å oppføre et påbygg og fasadeendring på en frittliggende enebolig godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

- 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. Fristene kan ikke forlenges.
- Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger tillatelse til igangsetting.
- De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

### **Sammendrag:**

Søknad om å oppføre et påbygg (bygge på en etasje) og fasadeendring på en frittliggende enebolig.

Det sentrale spørsmålet i saken er om tiltaket er tilstrekkelig tilpasset nærområdet og eiendommen boligen er plassert på.

Rådmannen mener at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset nærområdet. Nærområdet kan ikke karakteriseres som ensartet og bærer preg av utbygging over tid. Boligene i nærområdet er bygd med to etasjer eller to etasjer og loft, og et påbygg slik at det blir to etasjer på boligen bryter derfor ikke med områdets karakter. Tiltaket er noe mer moderne enn de omkringliggende bygningene, men er likevel godt tilpasset området, blant annet ved å ha et tradisjonelt saltak. Den eksisterende boligen er noe stor for den lille eiendommen, så påbygget kan virke fortettende. Samtidig har påbygget et volum som tar hensyn til dette ved at det ikke dekker hele første etasje. Rådmannen anbefaler at tiltaket godkjennes.

### **Vedlegg**

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - Nabomerknad 1

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - Nabomerknad 2

Merknader ifm byggesøknad for Strandbakken 12B

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - Nabomerknad 3

Nabomerknader

Redegjørelse

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - Nabomerknad

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - Nabomerknad

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - Nabomerknad

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - nabomerknad

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - nabokorrespondanse

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg og fasadeendring - nabokorrespondanse

### **Innledning – hva saken gjelder:**

Søknad om påbygg (bygge på en etasje) og fasadeendring.

### **Faktagrunnlag:**

Vårdal Arkitekter AS har søkt om rammetillatelse til fasadeendring og påbygg i Strandbakken 12 B på vegne av iBYGG AS. Søker har opplyst følgende:

#### Orientering om tiltaket

Omsøkte tiltak er et påbygg på østre del av eksisterende bolig.

Det gjennomføres rehabilitering av fasader i sammenheng med tiltaket.

Tiltaket medfører en økning av BRA med 76,8m<sup>2</sup>.

Det er ingen endringer i antall boenheter på eiendommen.

Estetikk og tilpasning.

Boligen får et påbygg av klassisk art, men med et moderen formspråk. Tiltaket gjennomføres nå med et mer tradisjonelt saltak etter tilbakemeldinger fra kommunen om at første ønske med et forskjøvet saltak ville være for lite tilpasset omkringliggende bebyggelse. Det er gjort bestrebelse for å minske byggets høyde, og laget inntrukkede verandaer slik at det ikke skal føre til avvik ift tomtegrenser eller innsyn. Det var tidligere omsøkt en støttemur mot nord, denne er nå tatt ut, og man vil finne en løsning her i felleskap med nabo i nord. Dersom dette skulle kreve søknad vil dette søkes i egen søknad.

### Innsyn:

Fasade nord er planlagt med et minimum av vinduer slik at innsyn ikke skal være en ulempe. Vindu som ligger mot nord er også plassert over kjøkkenbenk, med en høyde på ca 40cm lysåpning slik at dette kun er egnet for å dra lys inn over kjøkken, ikke for utsyn.

### Utsikt:

Vi har gjennomført soldiagram ift til naboeiendommer, dette er tatt i betraktning ved søknaden. Med bakgrunn i nabohusets orientering kan det virke som noe av utsikten fra 2 vinduer i naboens 2.etg vil bli berørt av tiltaket, men siden boligen ligger med veranda i 2 etasje mot øst, som har siktlinjer direkte mot sjøen mot øst, kan ikke dette sies å bli en vesentlig ulempe.

### Soldiagram:

I forhold til naboers merknader ift sol, er det utarbeidet soldiagram, dette er oversendt naboene og viser etter vår oppfatning at det ikke kan sies å ha vesentlige ulemper for berørte naboer. Soldiagrammene er sendt med søknaden.

Søknaden omfatter:

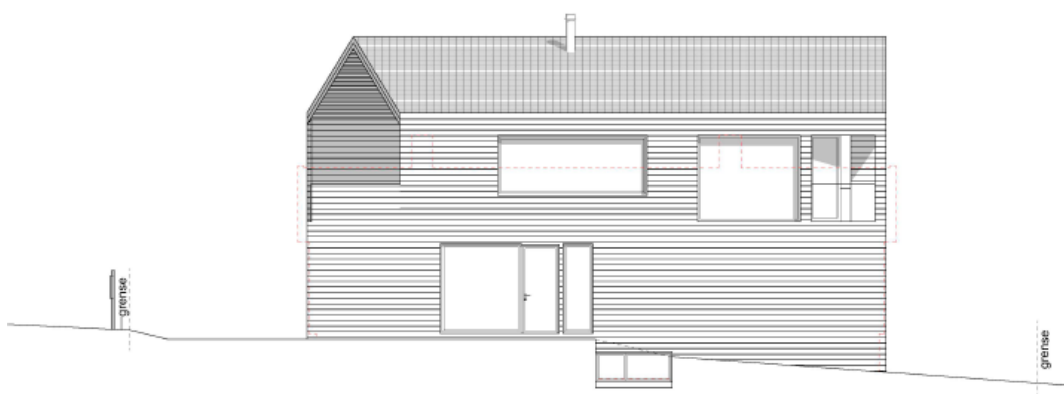
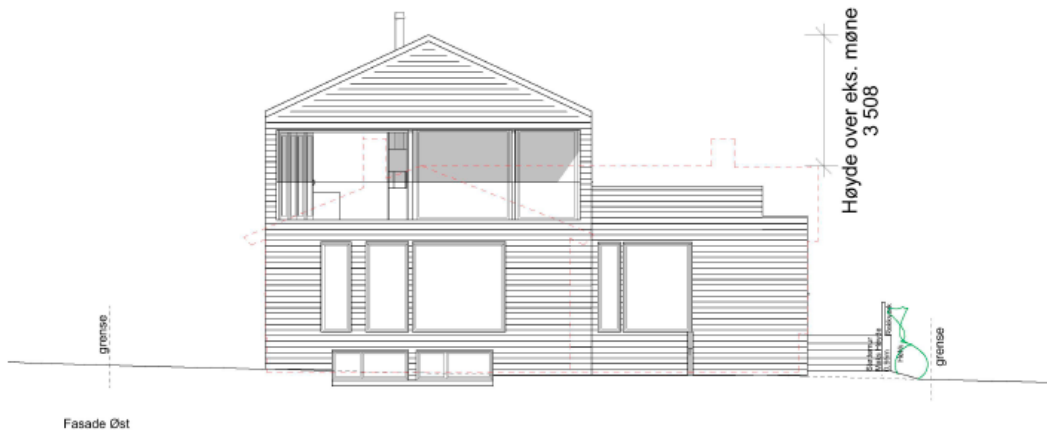
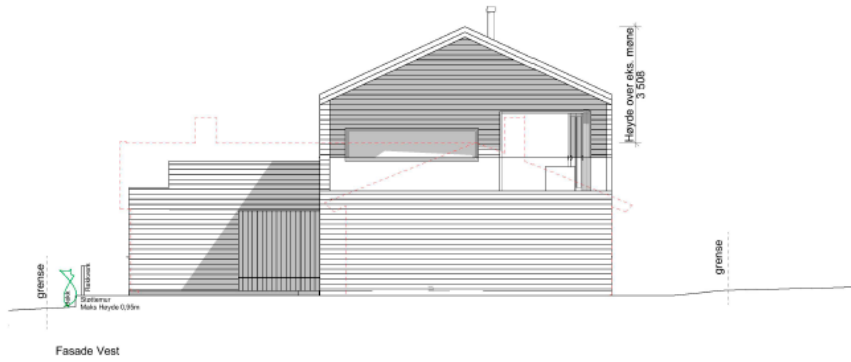
### Situasjonskart:



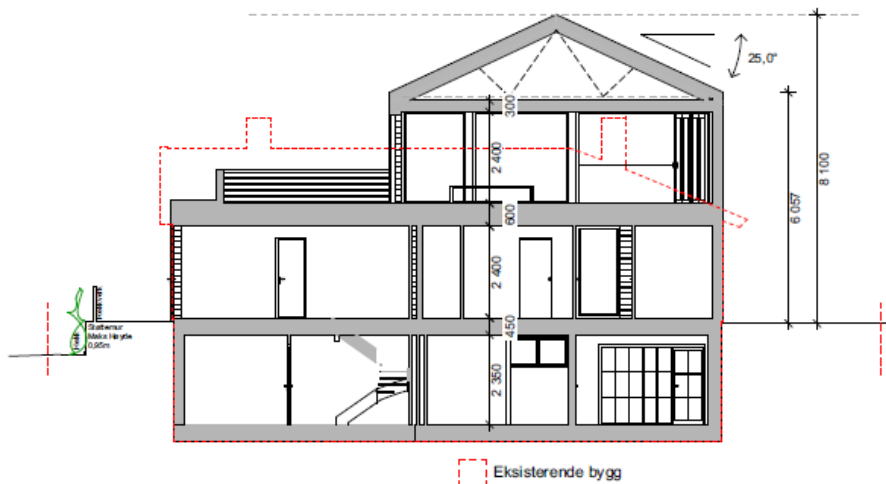
Flyfoto:



# Fasadetegninger:



## Snittegning:



## Areal:

Eksisterende BRA bolig: 310,2 m<sup>2</sup>

Ny BRA bolig: 76,8 m<sup>2</sup>

BYA: Uendret

## Høyde:

Gesimshøyde: 6,057 m

Mønehøyde: 8,1 m

## **Rettslig grunnlag:**

Eiendommen omfattes av planen «Del av Husvik ved Hermelinveien», planID 53010, vedtatt 29.03.1995. Eiendommen er regulert til boligområde.

Søknaden er sendt inn før kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble vedtatt. Søknaden behandles derfor etter kommuneplanens arealdel 2014-2026, jf. overgangsbestemmelsen § 1.2.2.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2014-2026 avsatt til boligområde.

## Relevante bestemmelser:

1.3. Plankrav (pbl § 11-9, pkt. 1)

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

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

## Relevante bestemmelser:

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

## **Forholdet til kommuneplanen:**

Vurderes nedenfor.

## **Vurderinger:**

### Plankravet

Kommuneplanens arealdel punkt 1.3 krever at det lages en reguleringsplan for tiltaket. Rådmannen mener at tiltaket er omfattet av unntaksbestemmelsen fra plankravet i punkt 1.3.2.

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Tiltaket er i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Ifølge reguleringsplanens § 2 kan det i området oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

Den eksisterende boligen er bygget med én etasje, i tillegg til en kjelleretasje. Søker har bekreftet at kjelleretasjen etter beregningsreglene ikke teller med i etasjeantallet. Tiltaket er dermed i tråd med reguleringsplanens begrensning på antall etasjer.

Det følger videre av reguleringsplanens § 2 at bebygget grunnflate ikke skal overskride 25 % av tomtens nettoareal, garasje medregnet. Eiendommens bebygde areal overskrider allerede 25 % av tomtens nettoareal. Tiltaket innebærer imidlertid ingen endring av bebygd areal. Tiltaket er dermed ikke i strid med reguleringsplanens bestemmelse om bebygd grunnflate.

Etter rådmannens vurdering er tiltaket i tråd med gjeldende arealplaner.

Plassering:

Påbygget er plassert 3,5 meter fra eiendomsgrensen mot gbnr. 158/436 og 158/399.

Etter pbl. § 29-4 andre ledd skal byggverk som hovedregel ha en avstand fra nabogrensen på minimum 4 meter. Kommunen kan likevel godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, dersom eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. bestemmelsens tredje ledd bokstav a.

Kommunen anser påbygget for å være et byggverk som krever samtykke fra naboen dersom det skal plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter. Dette gjelder selv om den eksisterende boligen allerede er plassert nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Vi viser til at avstandsregelen i pbl. § 29-4 skal ivareta branntekniske hensyn, samt hensyn til lys, luft og utsikt på eiendommene. Påbygget vil ha negative konsekvenser for disse hensynene.

Det foreligger et skriftlig nabosamtykke fra eier av 158/436 og 158/399. Ettersom den eksisterende boligen allerede er plassert 3,5 meter fra nabogrensen, anbefaler rådmannen at plasseringen av påbygget godkjennes.

Visuelle kvaliteter:

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 skjønne innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, se plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Plan- og bygningsloven § 29-2 stiller krav om at ethvert tiltak har en god utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene det blir plassert i. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser.

Rådmannen er av den oppfatning at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, og at det er godt nok tilpasset nærområdet og eiendommen boligen er plassert på.

I vurderingen av om boligen er tilstrekkelig tilpasset eiendommens omgivelser, må kommunen ta stilling til hva som anses som eiendommens nærområde. I kommunens nye retningslinjer om fortetting er «nærområde» definert som *et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, innenfor en 80-meterssone fra tiltakets eiendomsgrense. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.* Den reviderte kommuneplanen med retningslinjer



var ikke vedtatt da søknaden ble sendt inn, og gjelder derfor ikke direkte for denne saken. Retningslinjene gir likevel uttrykk for kommunens nye praksis når det gjelder definisjonen og avgrensningen av nærområde, og har som hovedregel blitt fulgt i byggesaker i kommunen de siste månedene.

I denne saken mener rådmannen at det er naturlig å avgrense tiltakets nærområde i tråd med fortettingsstrategien til området vist på bildet under:



Nærområdet til Strandbakken 12 B er karakterisert av trehusbebyggelse med varierende utforming, volum, takoppbygg og verandaer. Området er ikke ensartet og bærer preg av utbygging over tid. Alle boligene i området har saltak, og to etasjer eller to etasjer og loft.

Tiltaket innebærer at boligen får to etasjer og at mønehøyden økes med 3,508 m. Ettersom de andre boligene i området har to etasjer, vil ikke påbygget bryte med områdets karakter.

Tiltaket er noe mer moderne enn de omkringliggende bygningene, men er likevel godt tilpasset området, blant annet ved at det har et tradisjonelt saltak. Dette er i tråd med kommuneplanens § 1.16, hvor det står at *bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming.*

Den eksisterende boligen er noe stor for eiendommen, slik at påbygget kan virke fortettende. Samtidig har påbygget et volum som tar hensyn til dette ved at det ikke dekker hele første etasje. Boligen fremstår dermed ikke som massiv.

Etter en helhetsvurdering er rådmannen av den oppfatning at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og sett i sammenheng med eiendommens omgivelser, jf. pbl. § 29-2.



### Nabomerknader:

Det foreligger nabomerknader fra eier av gbnr. 158/484, Fredrik Mikkelsen. Kort oppsummert handler merknadene om følgende:

- Utnyttelsesgraden for eiendommen er over den tillatte grensen. Tiltaket vil føre til en enda større utnyttelsesgrad for eiendommen, og vil fortette nabolaget.
- Dagens bopel ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter.
- Hovedutsikten til gbnr. 158/484 vil bli vesentlig forringet. Påbygget bør trekkes vestover og høyden bør reduseres.

Det foreligger også nabomerknader fra eiere av gbnr. 158/24, Kaia og Thomas Hostvedt Dahle. Kort oppsummert handler merknadene om følgende:

- Tiltaket bør anses som en hovedombygging, og dermed følge reglene for nybygg.
- Tiltaket fører til at bygningen får et dominerende volum, som bryter med fortettingsstrategien i kommunen og nærområdets karakter.
- Det fremgår ikke av tegningene om underetasjen er 1,5 m over terreng. Det er heller ikke oppgitt BYA på tegningene.
- Tiltaket øker innsyn og reduserer solkvaliteter for gbnr. 158/24.
- Takformen skiller seg ut fra nærområdet fordi det er skjevstilt og har andre vinkelgrader enn husene i nærområdet. Det er heller ikke fremlagt plan for material og fargevalg.
- Det er ikke gjort noe forsøk på å dempe uttrykket for boligen i høyde og utforming. Bygget har 600 mm etasjeskiller og 2,75 m takhøyde i andre etasje.
- Iht. kommuneplanens punkt 1.3.3 tillates ikke takterrasse. Her er det planlagt både takterrasse og overbygget takterrasse.
- Uteoppholdsarealene er mangelfulle.

Det foreligger også nabomerknader fra eiere av 158/10 og 158/436, Solveig og Freddy Mikkelsen og Tormod og Line Bergan. Kort oppsummert handler merknadene om følgende:

- Påbygget vil bli svært dominerende på grunn av høyde, bredde og plassering.
- Utkragingen av andre etasje mot øst vil ligge nærmere enn 4 m fra nabogrensen.
- Uteoppholdsarealene er mangelfulle.
- Heving av tomten på østsiden akspterer ikke. Ved byggingen av dagens hus ble tomten hevet mer enn 1 m i øst.
- Påbygget vil redusere solforholdene til naboene vesentlig, samt øke innsyn.
- Naboene stiller spørsmål ved om konstruksjonen tåler ombyggingen.
- Tiltaket vil ha stor negativ effekt på verdien av naboenes eiendom.
- Etasjeskillet og den planlagte høyden på 2. etasje bør reduseres til normal høyde.
- Ved å trekke påbygget mot vest og kun bygge på toppen av bygningskroppen som går øst-vest er det mulig å finne en løsning som alle parter kan leve med.

Søker har besvart nabomerknadene med følgende:

- Tiltaket endrer ikke utnyttelsesgraden. Det er derfor ikke behov for en ny søknad om dispensasjon.
- Tap av sol og utsikt er ikke til vesentlig ulempe for naboene.
- Det er gjennomført kontroll og beregning av eksisterende konstruksjoner i forbindelse med prosjekteringen. Tiltaket vil ikke medføre en hovedombygging eller riving av eksisterende bolig.
- Fasaden mot nord er planlagt med et minimum av vinduer, slik at innsyn ikke skal være en ulempe. Vindu som ligger mot nord er også plassert over kjøkkenbenk, med en høyde på ca. 40 cm lysåpning, slik at dette kun er egnet for å dra lys inn, ikke for utsyn.
- Uteoppholdsarealene på terreng endres ikke. Verandaene vil være med på å gi en vesentlig økning og bedring av uteoppholdsarealene.
- Påbygget gjør at volumet oppfattes som mindre, ettersom det ikke utføres påbygg over hele 1. etasje.

Etter tilbakemelding fra administrasjonen hvor vi var usikre på om påbygget er tilstrekkelig tilpasset boligens bygde omgivelser, har tiltaket blitt omprosjektert. Omprosjekteringen innebar blant annet at takformen ble endret fra et skjevstilt saltak til et mer tradisjonelt saltak. Det ble også gjort bestrebelse for å minske byggets høyde og lage inntrukkede verandaer, slik at det ikke skal føre til avvik i forhold til tomtegrenser eller innsyn. Ny nabovarsling ble gjennomført, og det ble mottatt nabomerknader fra 158/10, 158/24 og 158/484. Kort oppsummert går nabomerknadene ut på følgende:

- Det er positivt at tiltakshaver har tatt hensyn til nabomerknadene.
- Høyden og etasjeskillene er fortsatt for høye.
- Ved fradelingen av eiendommen ble det tinglyst en bestemmelse om at bygningen skal være tilpasset eiendommen. Boligens BYA er allerede større enn tillatt utnyttelsesgrad, og tiltaket strider med den tinglyste bestemmelsen.
- Sekundærleiligheten bør fjernes.

Søker har besvart nabomerknadene med følgende:

- Det foreligger nabosamtykke for den delen av tiltaket som er plassert nærmere nabogrensen enn 4 meter.
- Utnyttelsesgraden endres ikke, og det er den tidligere byggetillatelsen som danner grunnlaget for dagens BYA.
- Bygget er prosjektert med to etasjer, som er tilsvarende flere andre boliger i området. Estetikk og arkitektur er mer moderne enn nærliggende bygninger, men dette gjenspeiler det faktum at området er bygget ut over tid. Det er svært lite homogenitet og ensart innenfor eiendommens nærområde.
- Gbnr. 158/484 har ikke sin hovedutsikt mot sjøen i nord, og alle sine uteområder mot øst. Tiltaket kan derfor ikke anses som en vesentlig ulempe for naboene.

Rådmannens kommentarer til nabomerknadene:

- Rådmannen er av den oppfatning at boligen etter omprosjekteringen er tilstrekkelig tilpasset eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Vi viser til at boligene i nærområdet har to etasjer, noen også med en loftsetasje i tillegg. Se vurderingen over.
- Tiltakshaver har forsøkt å imøtekomme naboenes merknader ved å redusere mønehøyden på boligen fra 8,518 m til 8,1 m. Gesimshøyden er redusert fra 6,394 m til 6,057 m.
- Tiltaket endrer ikke eiendommens utnyttelsesgrad. Tiltaket er derfor ikke avhengig av en ny dispensasjon fra reguleringsplanens begrensning på utnyttelsesgrad. Rådmannen er enig i at den allerede høye utnyttelsesgraden gjør at det kan virke noe fortettende å bygge på en etasje til, og at påbygget vil redusere kvaliteten på uteoppholdsarealene på terrenget. På den andre siden er det lagt opp til å etablere flere verandaer, slik at det dannes flere uteoppholdsarealer med god kvalitet. Det at påbygget ikke dekker hele første etasje, gjør også at det ikke virker like fortettende og dominerende som det ville gjort hvis det hadde dekt hele første etasje.
- Reduksjon av solforhold og økt innsyn for naboene er ikke til vesentlig ulempe for naboene, og noe man må påregne når man bor i et tettbebyggt strøk.
- Tiltaket endrer ikke antall boenheter, og utløser dermed ikke nye krav til parkering eller størrelse på uteoppholdsarealene.
- Tegningene viser ikke at det skal etableres en takterrasse på boligen.
- Se ellers vurderingen over.

#### **Alternative løsninger:**

Tiltaket har ikke gode nok visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2. Utvalget viser til at eiendommen er liten og allerede tett bebygget med den eksisterende boligen. Påbygget vil virke fortettende og skape et volum som ikke er tilpasset eiendommen.

**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 anbefaler at tiltaket godkjennes.

**Videre behandling:**

UBA avgjør saken.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide  
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder