



Tønsberg kommune

JournalpostID 19/50757

Saksbehandler:
Tove Westdahl, telefon: 33 34 86 24
Kommuneutvikling

Jarlsøveien - 0162/0028 - Innglassing av balkonger - Rammevedtak

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

Rådmannens innstilling

Søknad om tillatelse til innglassing av balkonger, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Tillatelsen gjelder innglassing av alle balkongene på bygningene.
2. Det må sendes inn melding om oppstart av arbeider for hver enkelt balkong som skal innglasses. Kommunen kan da i hvert enkelte tilfelle vurdere å fritta for videre saksbehandling, jf. pbl. § 20-5 første ledd bokstav g).

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten

Sammendrag:

Saken gjelder innglassing av balkongene på leilighetsbyggene i Jarlsøveien . Det legges opp til fortløpende innglassing etter den enkelte beboers ønske. Bygningen kan dermed bli stående med delvis innglassing over lengre tid, og det er derfor viktig at visuelle kvaliteter er ivarettatt også ved delvis gjennomføring av tiltaket.

Rådmannen anbefaler utvalget å godkjenne tiltaket på de vilkår som fremgår av innstillingen.

Dette er imidlertid et tiltak hvor det er stort rom for skjønn. Det fremlegges derfor en alternativ løsning med negativ innstilling.

Vedlegg

Illustrasjoner - eksisterende fasadeutsnitt - omsøkt fasadeutsnitt balkonger
Situasjonskart

Innledning – hva saken gjelder:

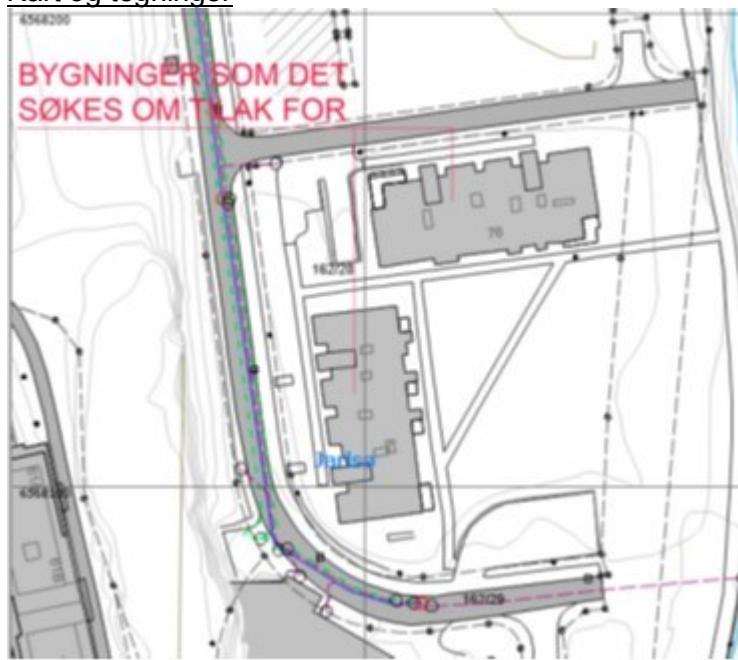
Spir arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver om rammetillatelse for innglassing/vindskjerming av balkongene i Jarlsøveien.

Faktagrunnlag:

Fasadeendringen medfører at samtlige balkonger blir innglasset, med glassfasade fra balkonggulv og opp til balkong i ovenforliggende etasje.

De to bygningene er oppført med delvis innglassede balkonger. Tiltaket gjelder innglassing av resterende balkong - og terrasseareal.

Kart og tegninger



Eksisterende fasade



Fasade - alle balkonger innglasset



Fasade - noen balkonger innglasset



Det er forholdsvis vanskelig å se forskjell på «før og etter», det legges til grunn at dette er fordi det er rene glasskonstruksjoner.

Areal og høyder

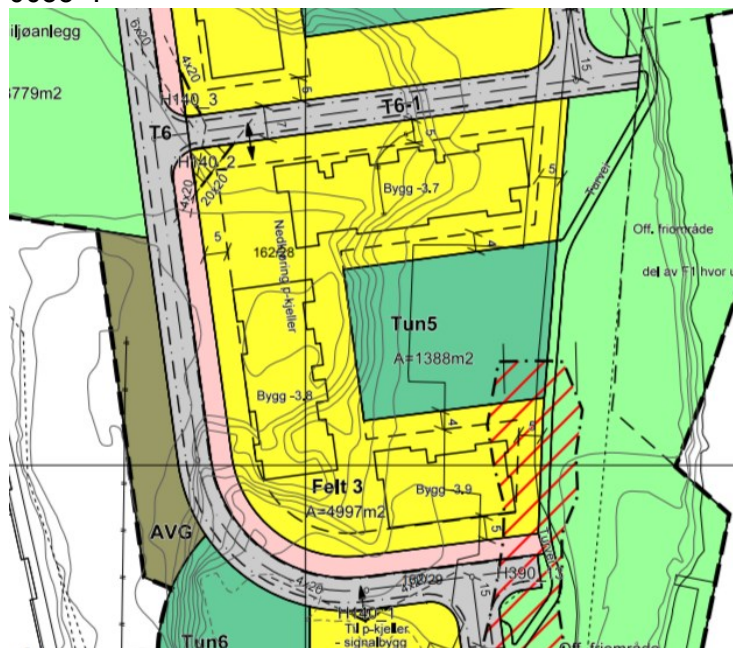
Balkongene vil være uisolerte og endrer derfor ikke bruksarealet eller forholdet mellom boligareal og uteareal.

Bebygd areal og høyder endres heller ikke av tiltaket.

Rettslig grunnlag:

Reguleringsplan

Området omfattes av " Detaljregulering for Jarlsø, Byggetrinn 3 og 4 plan nr. 0704 2 011 0033 ".



Plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter – se 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.

Vurderinger:

Generelt om søknaden

Det legges opp til fortløpende innglassing av balkongene etter den enkelte beboers ønske. Hvis alle velger samme typeløsning og ansvarlig foretak, er det ikke nødvendig med saksbehandling i tilknytning til hver enkelt innglassing. Det kan da være tilstrekkelig med en melding til kommunen om den løsningen som er valgt. Dette må imidlertid avklares i hvert enkelt tilfelle, jf. pbl. § 20-5 første ledd bokstav g).

Dette forutsetter likevel at det enkelte tiltak holder seg innenfor rammene i tillatelsen.

Visuelle kvaliteter

Pbl. § 29-2 krever at innglassingen prosjekteres med gode visuelle kvaliteter.

Det er rådmannens vurdering at innglassingen fremstår som relativt omfattende, men at den ikke endrer bygningenes visuelle kvaliteter vesentlig, samt at hensynet til beboernes behov for skjerming tilsier at omsøkte innglassing bør kunne tillates.

Dette gjelder selv om bare enkelte balkonger innglasses i et vilkårlig mønster.

Tekniske krav

Vi legger til grunn at tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med de tekniske kravene gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Vi minner om de ansvarlige foretakenes ansvar for at disse kravene blir oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 første ledd.

Ansvar

Det er levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder:

- Søkerfunksjonen (tiltaksklasse 2)
- Arkitektur (tiltaksklasse 2)
- Prosjektering av innglassing (tiltaksklasse 2)
- Brannteknisk prosjektering (tiltaksklasse 2)

Etter rådmannens vurdering er det bare nødvendig med uavhengig kontroll av de monteringen som innebærer bæring med snølast, det vil si på de balkongene som eventuelt skal ha nytt tett tak.

Uavhengig kontroll kan ikke gjennomføres av samme foretak som utfører arbeidene som kontrolleres, jf. saksbehandlingsforskriften § 14-1. Det må derfor sendes inn ny ansvarserklæring fra uavhengig foretak før arbeidene kan starte på balkongene som får nye tak.

Etter rådmannens vurdering er tiltaket for øvrig tilstrekkelig belagt med ansvar.

Alternative løsninger:

Søknad om innglassing avslås. Tiltaket er i strid med pbl. § 29-2 og byplanbestemmelse § 1.15.

Det anbefales at det innsendes revidert søknad, som er bedre tilpasset byggenes egenart.

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 mener at søknaden kan innvilges på de vilkår som fremgår av innstillingen.

Videre behandling:

UBA avgjør saken.

Saksbehandlingsgebyr: Kr 8005,- (fasadeendring – gebyrreg. pkt. 2.4.6 – varenummer 1522).

Tønsberg, 30.07.19

Jan R. Eide

kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder