



Saksbehandler:
Kine Rypdal, telefon: 33 34 81 00
Kommuneutvikling

Huldreveien 5 - 0083/0069- søknad om oppføring av to tomannsboliger - Behandling av klage

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

Rådmannens innstilling

Tiltaket fremstår etter omprosjektering som visuelt tilstrekkelig tilpasset etter plan- og bygningsloven § 29-2, og klagen tas derfor til følge med vilkår om at den reviderte løsningen med innbygd trapp legges til grunn:

Ett-trinns søknad om tillatelse til oppføring av to tomannsboliger og riving av eksisterende bolig, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven på følgende betingelser:

1. Før rivearbeider igangsettes, må vann – og avløpsledninger være frakoblet etter anvisning fra Tønsberg kommune v/Bydrift. Eventuelle vannmålere skal leveres kommunens driftsavdeling på Kilen. Eventuelle panthavere må samtykke i rivingen.
2. Hvis plassering av garasjer er nærmere enn 4 fra kommunalt ledningsnett, må dette avklares nærmere med Bydrift som ledningseiere.
3. Uavhengig tverrfaglig brannvernkontroll utskilles som eget fagområde. Dette med hjemmel i forskrift til plan- og bygningsloven SAK, § 14-3.
4. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt til Bydrift for godkjenning.

Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:

- Pkt. 1 og 2 ovenfor må være innfridd.
- Tilknytningsavgifter må være betalt.
- Gravetillatelse må foreligge. Denne kan innhentes ved henvendelse til Gravemeldingstjenesten på tlf. 09146 eller www.gravemeldingen.no.
- Melding om dato for igangsetting må være gitt til kommunens byggesaksavdeling

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. 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.
 - Er tiltaket ikke 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.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslag om oppføring av to tomannsboliger med garasje. Rådmannen hadde en positiv innstilling men UBA avsto søknaden den 07.06.2019 i sak 139/19 på bakgrunn av at tiltaket ikke var tilstrekkelig tilpasset området og dermed var i strid med plan- og bygningsloven § 29-2.

Det ble gitt signaler i UBA-møtet at det blant annet var de utvendige trappene på bygningen som ikke var i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-2.

Søker klager nå på vedtaket og har samtidig gjort følgende endring for å imøtekomme UBA: Utvendige trapper er bygget inn i boligen og det er sendt inn nye tegninger som viser dette. Søker mener dette gir en bedre tilpasning til området.

Det avgjørende i saken er hvorvidt tomannsboligene nå er tilstrekkelig tilpasset nærområdet etter kravene i plan- og bygningsloven § 29-2.

Rådmannen mener at endringen ved å bygge inn trappeløpet gjør at tiltaket blir tilstrekkelig tilpasset nærområdet.

Rådmannen mener derfor at tiltaket etter omprosjektering tilfredsstiller kravene til visuell tilpasning etter plan- og bygningsloven § 29-2 og anbefaler derfor at klagen tas til følge og vedtaket omgjøres.

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på avslag om oppføring av to tomannsboliger. Søker har gjort endringer for å imøtekomme UBA ved at tidligere utvendige trapper er nå bygget inn i boligen.

Det avgjørende i saken er hvorvidt tomannsboligene nå er tilstrekkelig tilpasset nærområdet etter kravene i plan- og bygningsloven § 29-2.

Faktagrunnlag:

Ingeniør Tore Vestland søker på vegne av Marella Eiendom AS om oppføring av to tomannsboliger samt riving av eksisterende enebolig.

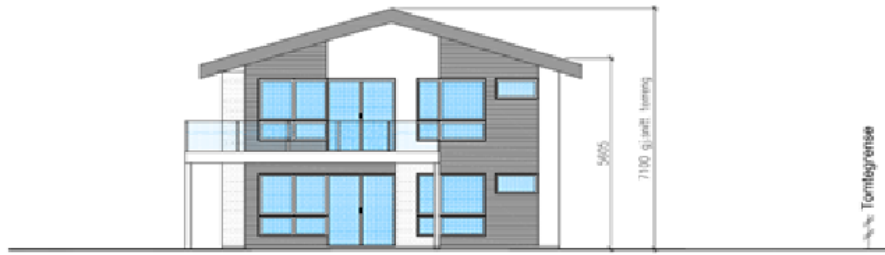
Eksisterende bebyggelse på eiendommen ønskes revet.

Det er ikke søkt om deling av eiendommen.

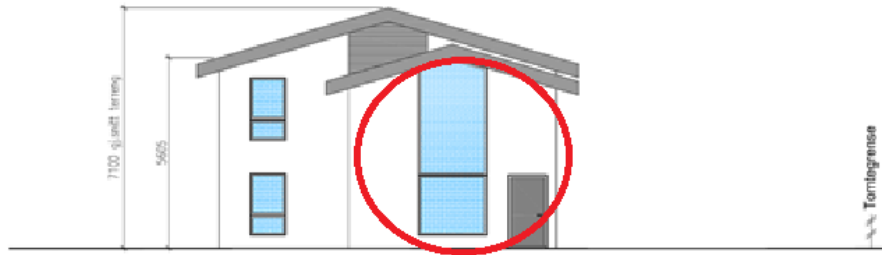
Tidligere utvendig trappeløp er nå bygget inn i boligene. Det er ikke gitt opplysninger om at innbygging av trappeløpet påvirker utnyttelsesgraden. Vi har heller ikke opplysninger om at det er gjort andre endringer.

Nye tegninger uten utvendig trapp:

Rød ring markerer innbygget trappeløp.



FASADE MOT SYD
HUS 1 OG HUS 2



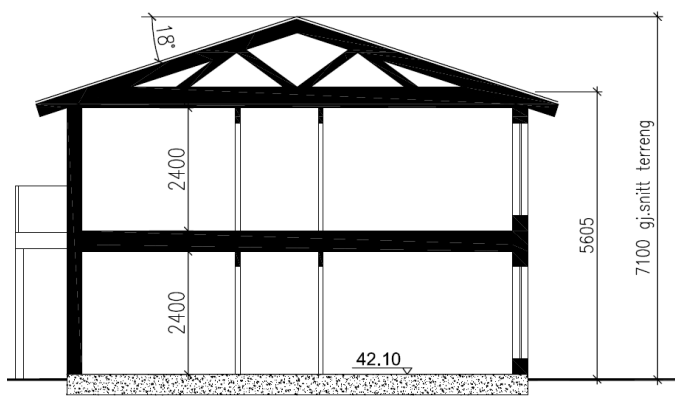
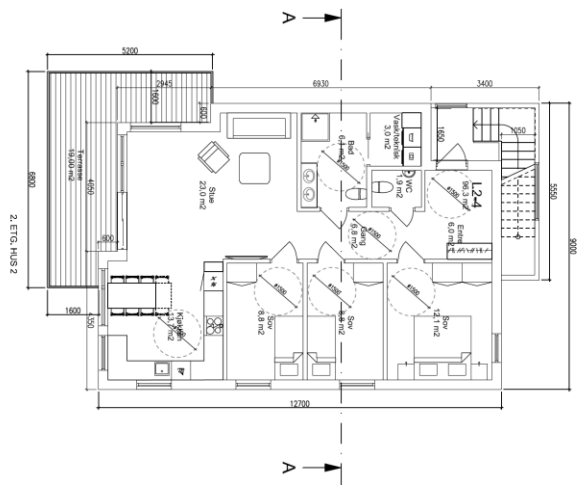
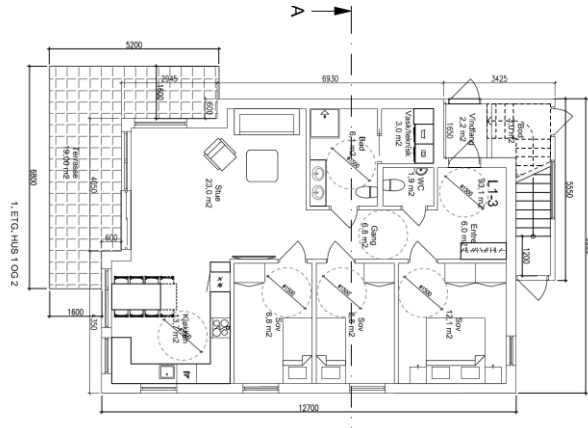
FASADE MOT NORD
HUS 1 OG HUS 2



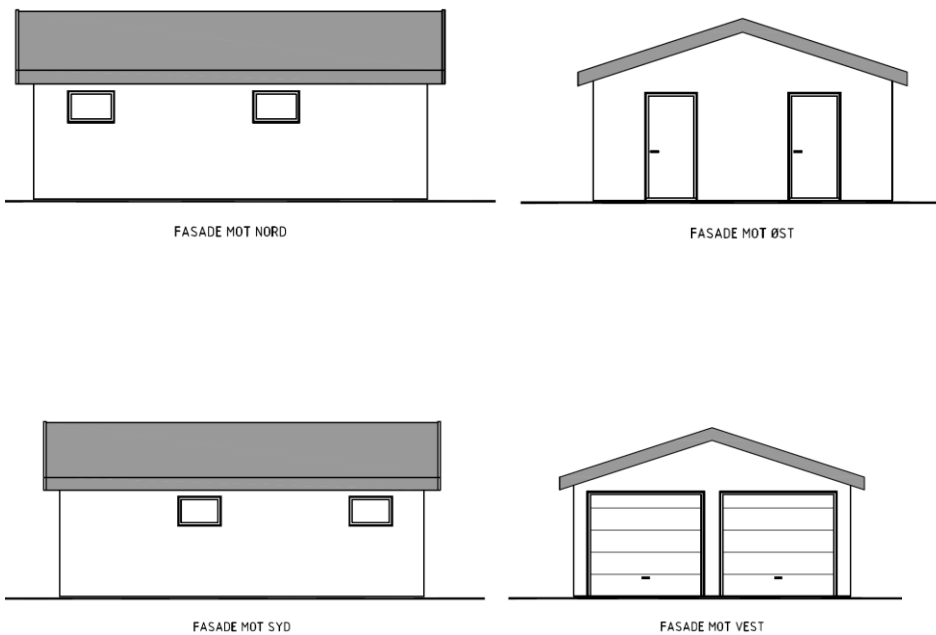
FASADE MOT VEST
HUS 1 OG HUS 2



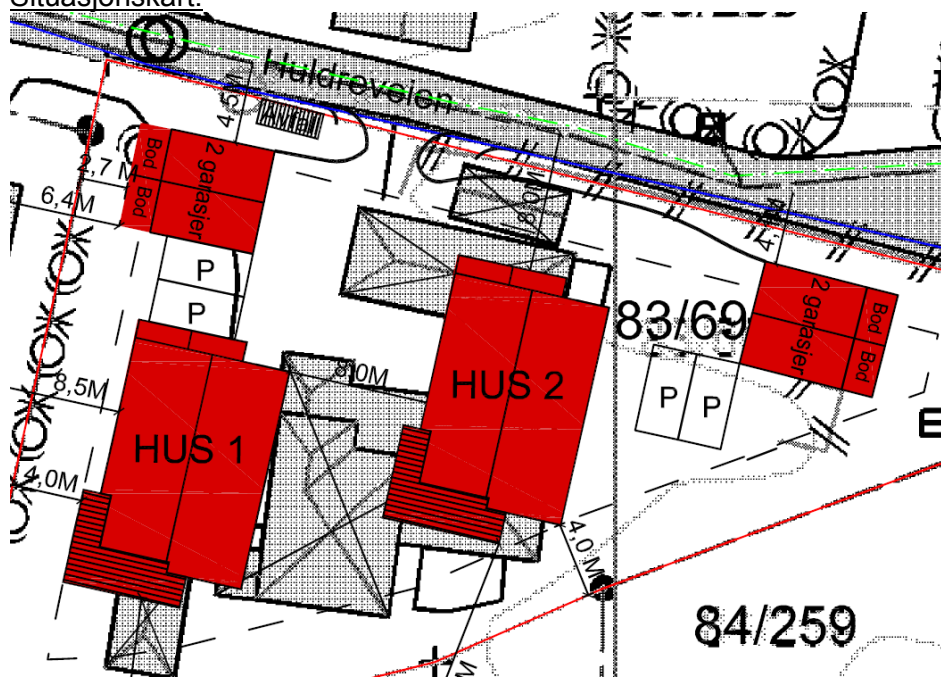
FASADE MOT ØST
HUS 1 OG HUS 2



Garasje:



Situasjonskart:



Flyfoto som viser eiendommen:

Merket med rød ring er eneboligen som ønskes revet.



Søker opplyser om følgende areal:

Tomteareal: 1570 m²

Areal som skal rives: 295 m²

Bruksareal: 384 m²

Bebygd areal: 435 m²

Utnyttelsesgrad (BYA): 28 %

Etasjeantall: 2

Bruksenheter: 4

Høyde:

Mønehøyde: 7,1 meter (gj.snitt terreng)

Gesimshøyde: 5,605 meter

Rettslig grunnlag:

Kommuneplanen

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

Regulering:

Eiendommen omfattes av følgende reguleringsplan: *Endring av reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan 3105 for sentrumsområdet til idrett og kulturelle/sosiale aktiviteter på eik.*

Den aktuelle eiendommen er avsatt til boligformål:



I Planens § 4 går det frem at det i boligfeltene kan bygges frittliggende småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad inntil 0,3.

Områder for boligbebyggelse

I boligfeltene kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad inntil 0,3. Det skal til hver bolig/leilighet være 1 garasjeplass og 1 oppstillingsplass.

Garasjer, adkomster, vindusplasseringer, avskjermende uteplasser, tørkeplasser og plasser for avfallsstativer og lignende skal gis en hensiktsmessig plassering med hensyn til naboskap.

Plan- og bygningsloven:

§ 29-2 Visuelle kvaliteter

Veileder til plan- og bygningsloven: Grad av utnytting, beregnings- og målereglar:

Boligtype: Frittliggende bebyggelse: Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.

Vurderinger:

Tiltaket ble avslått i UBA på grunn av visuelle kvaliteter da boligene ikke var tilstrekkelig tilpasset området.

Nærområdet der boligene ønskes oppført preges av frittliggende småhusbebyggelse, med noe variasjon når det gjelder utforming. Det er også variasjon når det gjelder høyde på boligene i området. Et fellestrekk er at de fleste av boligene er klassiske trehus med saltak.

Søker har i forbindelse med klagen gjort endringer på tiltaket etter signaler som ble gitt i UBA – møtet. Det tidligere utvendige trappeløpet er nå bygget inn i boligene. Dette mener Rådmannen gir boligene et bedre visuelt uttrykk og en bedre tilpasning til området. Rådmannen mener at tiltaket etter omprosjektering tilfredsstiller kravene til visuell utforming etter plan- og bygningsloven § 29-2 og anbefaler derfor at klagen tas til følge og at vedtaket omgjøres

Når det gjelder tilpassing strukturmessig står Rådmannen fast ved vurderingen som ble gjort ved forrige saksfremlegg (sak 139/19 datert 07.06.2019):

“Tiltaket medfører en endring fra én bygning midt på eiendommen, til to bygninger på eiendommen. Det er viktig at nye bygninger tilpasser seg den etablerte bebyggelsesstrukturen i et område. I dette området er det imidlertid ingen tydelig bebyggelsesstruktur, og det er stor variasjon når det gjelder både tomtestørrelse og form på tomtene. Den aktuelle eiendommen har et areal på ca 1570 m². Den er relativt stor men har en noe utfordrende form. Søker har imidlertid klart å plassere de to tomannsboligene og garasjene på en god måte på eiendommen. Kravet til uteoppholdsareal og parkering er også oppfylt. Da det ikke er noen tydelig bebyggelsesstruktur i området synes tomannsboligene etter rådmannen mening å passe inn i omgivelsene plasseringsmessig”

Konklusjon:

Rådmannen mener omprosjekteringen (innbygging av trappehuset) gjør at tiltaket nå er tilstrekkelig tilpasset området og i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-2. Det anbefales derfor at klagen tas til følge og at vedtaket omgjøres.

Alternative løsninger:

Tiltaket er ikke tilstrekkelig tilpasset området og er i strid med plan- og bygningsloven § 29-2. Klagen tas ikke til følge.

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

Videre behandling:

Utvalget tar stilling til klagen. Hvis utvalget står fast ved vedtaket i UBA-sak 139/19 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 Eide
Kommunaldirektør

Anne Hekland
virksomhetsleder