



PV arkitekter as
Postboks 10
3285 Larvik

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Larvik 02.03.2019

Barkveien 1, gbnr. 90/16 og 90/31 - Arkivsak ID 18/1001
Søknad om dispensasjon fra plankrav, reguleringsbest. § 4

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt forretningsbygg på ovennevnte eiendom, stiller reguleringsbestemmelsene krav om at det skal foreligge bebyggelsesplan. Etter nåværende plan- og bygningslov, leses dette som krav om detaljregulering. Det søkes herved dispensasjon fra dette kravet.

Kravet framkommer i reguleringsbestemmelsene til Reguleringsplan for industriområdet på Ilebrette. Plan nr. 0704 56001 (i kraft 05.11.1982):

§ 4

Før utbygging av området behandles skal det foreligge bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
- Parkeringsplasser, garasjer
- Interne trafikkarealer inkl. adkomst og områder for av- og påstigning
- Interne gangveier

Begrunnelse:

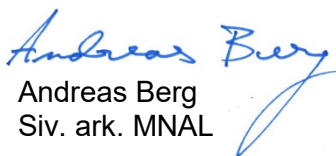
- Reguleringsplanen er en flateregulering, sammenliknbar med en områdeplan etter dagens plan- og bygningslov. Krav om bebyggelsesplan er normalt i forhold til plantypen. Den innledende formuleringen "Før utbygging av området behandles ..." peker imidlertid i retning av at kravet nå kan frafalles, da området allerede er utbygd. Selv om det er rom for ytterligere bebyggelse på tomten, er de forholdene bebyggelsesplanen skal redegjøre for, i hovedsak, avgjort i tidligere byggesaker. Ved behandling av byggesøknad i 2009, ble det lagt til grunn at utomhusplanen ble godkjent som bebyggelsesplan.
- De kravene § 4 stiller til bebyggelsesplanen, ivaretas også denne gangen i utomhusplanen.
- Det omsøkte tiltaket er relativt lite i forhold til tomtens størrelse og omfanget av den totale bygningsmassen. Byggehøyden er lavere enn den eksisterende bygningsmassen. Disponeringen av tomten endres ikke vesentlig. Intern trafikkløsning inkl. parkering er i hovedsak uendret.
- Det er stor avstand til naboer og gjenboere. Tiltaket skjermes mot naboeiendommene i syd av den eksisterende bygningsmassen.

Konklusjon:

Det er vår oppfatning at de hensyn som skal ivaretas gjennom bebyggelsesplanen, allerede er ivaretatt i tidligere byggesaksbehandling og at de samme forholdene kan gis fullgod oppfølging i denne byggesaken gjennom situasjonsplan og utomhusplan. Vi mener derfor at de hensynene som kravet til bebyggelsesplan skal ivareta, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi legger til grunn at dispensasjonen ikke fører til andre løsninger i utformingen av bygg og utomhusanlegg enn de som vil bli resultatet av en reguleringsprosess. Fordelene ved dispensasjon ligger ikke i utformingen av tiltaket, men i en vesentlig besparelse av tid og arbeidsinnsats, ikke bare for tiltakshaver, men også for Tønsberg kommune som planmyndighet. Vi kan ikke se at dispensasjonen innebærer ulemper av noen art. Det er derfor vår oppfatning at fordelene utvilsomt er større enn ulempene.

Larvik 05.04.2019


Andreas Berg
Siv. ark. MNAL