



Saksbehandler:
Per Olaf Skar, telefon: 33 34 80 35
Kommuneutvikling

Hedrums gaten 6 A-D - 1008/0006 - 4 stk boligmoduler - Søknad om ny midlertidig tillatelse

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|---------------------------------|------------|------------|
| Utvalg for bygge- og arealsaker | 30.08.2019 | 176/19 |

Rådmannens innstilling

Søknad om ny, midlertidig tillatelse for 4 stk oppførte boligmoduler, med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, godkjennes i tråd med tidligere utredning og vedtak i sak 139/16.

Tillatelsen er tidsbegrenset, og gjelder i inntil 4 år fra møtedato.

30.08.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak

UBA- 176/19 Vedtak:

Søknad om ny, midlertidig tillatelse for 4 stk oppførte boligmoduler, med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, godkjennes i tråd med tidligere utredning og vedtak i sak 139/16.

Tillatelsen er tidsbegrenset, og gjelder i inntil 4 år fra møtedato.

Sammendrag:

Søknaden gjelder ny, midlertidig tillatelse for 4 stk oppførte boligmoduler, beregnet for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tiltaket ble midlertidig godkjent den 26.08.2016. Den midlertidige tillatelsen er nå utgått, men det er behov for en fornyet tillatelse i inntil 4 år.

Rådmannen anbefaler at søknaden imøtekommes.

Vedlegg:

Søkers redegjørelse

Vedtak - Godkjenning 2016

Dokumenter i saksmappen:

29.08.2018 Hedrums gaten 6 A-D - 1008/0006 - plassering av 4 stk boligmoduler - ett-trinns søknadsbehandling

Innledning – hva saken gjelder:

Ny, midlertidig godkjenning av 4 stk oppførte boligmoduler for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det søkes om dispensasjon fra mindre del av reguleringsplanen, og unntak fra enkelte tekniske krav, basert på brukernes behov og egnethet.

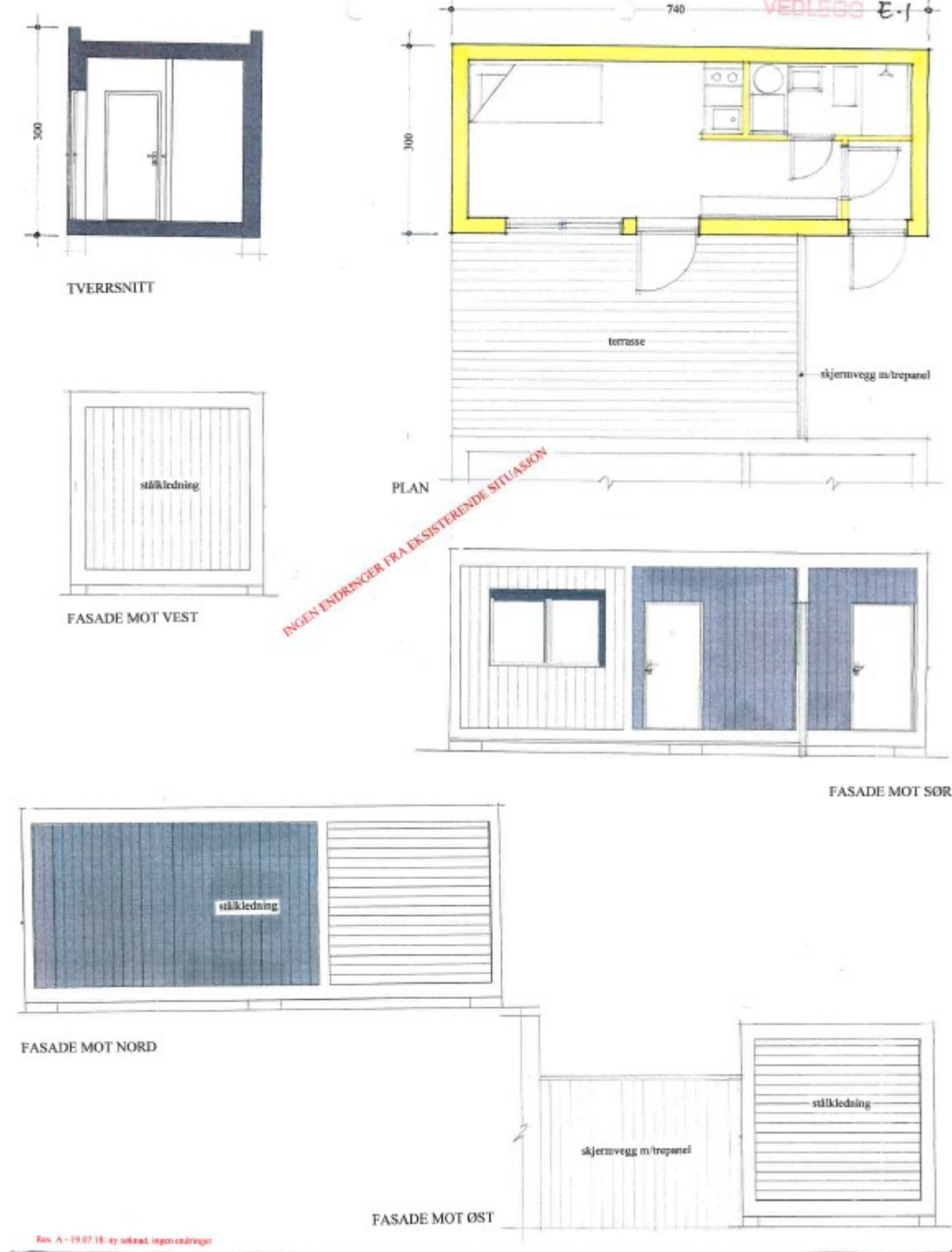
Faktagrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Studentboliger Kilen, vedtatt i Tønsberg bystyre den 03.02.2010, sist endret den 12.10.2012.

Det aktuelle byggetiltaket ble etablert i 2016, etter et enstemmig vedtak i UBA om en midlertidig tillatelse for inntil 2 år. Innen 2 år skulle permanent lokalisering ha vært avklart, og boligene være flyttet til et permanent sted. Den aktuelle saksutredningen fra 2016 følger som vedlegg til denne saken, og gjentas ikke i sin helhet her.

Situasjonsplan:

Tegninger:



Det er Tønsberg kommune v/Eiendomsutvikling (EUT) som er ansvarlig for søknad om ny midlertidig tillatelse, på vegne av rådmannen. Fra søknaden siteres følgende:

Tiltaket er et prosjekt ifm. kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og skulle etter planen vært ferdig evaluert mht. boligens størrelse, samlet antall og lokalisering. Evalueringsarbeidet er påbegynt, men ikke ferdig. Det må derfor søkes om tillatelse for en ny periode.

Tiltaket (uendret fra opprinnelig søknad 2016).

- *Formålet er som nevnt, kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som har behov for bistand til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold.*
- *Eiendommen er for uten omsøkte moduler, ubebygd og del av et større område (grad av utnyttning, regulert felt 2; BRA: ca 2%.*
- *Boligmodulene er plassert godt inn på eiendommen av hensyn til innsyn fra omgivelsene og trafikkstøy fra Ringveien.*
- *Adkomst er etablert fram til boligene som en videreføring av en eksisterende avkjørsel til Hedrumsgaten. Adkomsten har tilstrekkelig standard for evt. Uttrykningskjøretøy (ambulanse).*
- *Boligene er prefabrikerte stålmoduler i en gråfarge. Areal pr bolig, BRA=18m². Hver parsell er adskilt med en ca 2,0m høy panelt treskjerm mot støy og innsyn, opparbeidet uteoppholdsareal med terrasse og plen. Tiltaket tilfredsstiller brann- og lydtekniske krav.*
- *Boligmodulene er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.*
- *Det er ved etablering lagt ut duk med avrettingsmasser; et solid lag med pukk og grus. Modulene er deretter plassert direkte på det avrettede terrenget. Boligene er sikret mot flom til ca kote C+3,0.*
- *Renovasjon, både type avfallsløsning (næring) og plassering er avklart med Bydrift.*

Videre søkes det om fornyet dispensasjon fra deler av formålet i gjeldende plan, og unntak fra visse krav i Teknisk forskrift, basert på den aktuelle brukergruppens behov. Søker gir bl.a. følgende begrunnelse for dette:

Omsøkte boligtype (for vanskeligstilte) er en lovpålagt oppgave en kommune har og er således av samfunnsmessig interesse som vurderes å oppveie evt. ulemper tiltaket måtte påføre omgivelsene. Etter to år, har kommunen mottatt tilbakemeldinger fra omgivelsene. Som følge av meldingene, er relevante kommunale rutiner innskjerpet slik at konfliktnivået bør bli redusert.

Grunnlaget for dispensasjon fra plangrunnlaget vurderes å være til stede, kfr. PBL § 19-2.

Nabomerknad:

Administrasjonen er kjent med at det er innkommet én merknad mot søknaden fra berørte

naboer/gjenboere. Styret i Kilen borettslag har en oppfatning om at søknaden gjelder ytterligere 4 boenheter, og protesterer mot dette.

Søker kommenterer naboprotesten slik:

Det framgikk av nabovarselet og den vedlagt dokumentasjonen at søknaden kun omfattet en ny midlertidig tillatelse for de eksisterende 4 boligmodulene. Det skal ikke etableres flere på denne eiendommen. Det kan se ut som borettslaget har misforstått varselet på dette punktet. Når det gjelder de øvrige forholdene som nevnes, er det iverksatt innskjerpede kommunale rutiner (som følge av noe tilsvarende bekymringsmelding mottatt tidligere i sommer). Det forventes at dette vil bedre forholdene rundt boligmodulene. Utover dette presiseres det at tiltaket er midlertidig.

Søkers redegjørelse inneholder alle momenter knyttet til søknad om dispensasjon og unntak fra tekniske krav, og følger i sin helhet som vedlegg til saken.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven – mest relevante lovhjemler:

§ 19-2 Dispensasjon

§ 29 Tekniske krav

Forholdet til kommuneplanen:

Regulert del av byggeområde for boliger.

Vurderinger:

Administrasjonen vurderer at alle vesentlige forhold i denne saken er utredet i forbindelse med vedtak fattet i 2016, og kan ikke se at det er tilkommet momenter i forbindelse med denne søknaden, som skulle tilsi en endret vurdering av tiltaket.

Tiltakets funksjon er i tråd med boligformålet på eiendommen, og er av samfunnsmessig betydning. Hensynet bak planformålet anses derved ikke å bli vesentlig tilsidesatt. I kraft av kommunens lovpålagte oppgave om plikt til å stille bolig til rådighet for vanskeligstilte, vurderes det som en klar fordel å inntil videre kunne benytte et allerede etablert tilbud.

En ny, tidsbegrenset tillatelse på inntil 4 år, bør imidlertid innebære at det innen denne fristen fremskaffes en varig og forutsigbar løsning, og at det ikke kan forventes ytterligere midlertidige tillatelser knyttet til dette byggetiltaket.

Videre vurderer administrasjonen de omsøkte unntakene fra teknisk forskrift som forsvarlige, fordi disse er basert på brukernes konkrete behov og egnethet.

Dersom man likevel skulle ha vurdert at søknad om ny midlertidig tillatelse ikke skal imøtekommes, så ville dette fått som konsekvens at kommunen må fremskaffe andre boalternativer til de aktuelle brukerne, hvilket søker opplyser at man per dags dato ikke har.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at kriteriene for å innvilge en ny, midlertidig tillatelse, er oppfylt.

Alternative løsninger:

Søknaden kan avslås.

Økonomiske konsekvenser:

Omfattes ikke av denne saksutredningen. Ved et eventuelt avslag vil imidlertid kommunen måtte påregne utgifter til alternative boalternativer for de aktuelle brukerne.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

Konsekvenser for folkehelse:

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

Konsekvenser for barn og unge:

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Omfattes ikke av denne saksutredningen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at søknaden godkjennes.

Videre behandling:

UBA avgjør saken.

Tønsberg,

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder