



Tønsberg kommune Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 2019019689
Arkiv: GBR-0148/0389
Deres ref.:

Dato: 26.03.2019

Norgeshus Birkelund & Sommerstad AS
Sagveien 1
3160 STOKKE

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	302/19

Gneisveien 6 - 0148/0389 - oppføring av ny enebolig - ett-trinnsvedtak

Søker			
Norgeshus Birkelund & Sommerstad AS	Sagveien 1	3160	STOKKE

Tiltakshaver			
Adem Mujaric	Titanveien 13	3154	TOLVSRØD
Melca Mujaric	Titanveien 13	3154	TOLVSRØD

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon for etablering av terrasse utenfor regulert byggegrense mot turvei godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 på følgende vilkår:

- Tiltakshaver må bekoste og utføre planting av en hekk på egen eiendom som skal utgjøre en skjerming mot turstien.
- Tinglyst erklæring som forplikter hjemmelshaver på eiendommen på GBnr 0148/0389 til å etablere og vedlikeholde en hekk som ikke reduserer bredden på regulert tursti, med minimum to meters høyde, på egen eiendom, langs turstien, skal sendes senest inn i forbindelse med søknad om ferdigattest.
- Hekken skal ha en minimumshøyde på ca 1,2 m på tidspunktet for planting.

Ett-trinns søknad om tillatelse til oppføring av enebolig, 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. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt til Bydrift for godkjenning.
2. Betingelser fra bydrift vedrørende plassering av bygg 2 meter fra kommunal hovedledning for vann og avløp, skal ivaretas. Bydrift skal kontaktes for kontroll av tiltaket når dette er utført.
3. Vilkårene i dispensasjonen videreføres

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse:
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr. 950 611 839

Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:

- Pkt. 1 ovenfor må være innfridd.
- Tilknytningsavgifter må være betalt.
- Evt gravetillatelse må foreligge. Denne kan innhentes ved henvendelse til Gravemeldingstjenesten på tlf. 09146 eller www.gravemeldingen.no .

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/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.

Gneisveien 6 - 0148/0389 - oppføring av ny enebolig - ett-trinnsvedtak

Tiltakets formål	:	enebolig
Tiltakets art	:	nybygg
ArkivsakID.	:	18/13615
Gbnr.	:	0148/0389
Bygningsnummer	:	
Bruksenhet:	:	H0101
Vedtaksnr.	:	302/19

Søknaden består av:

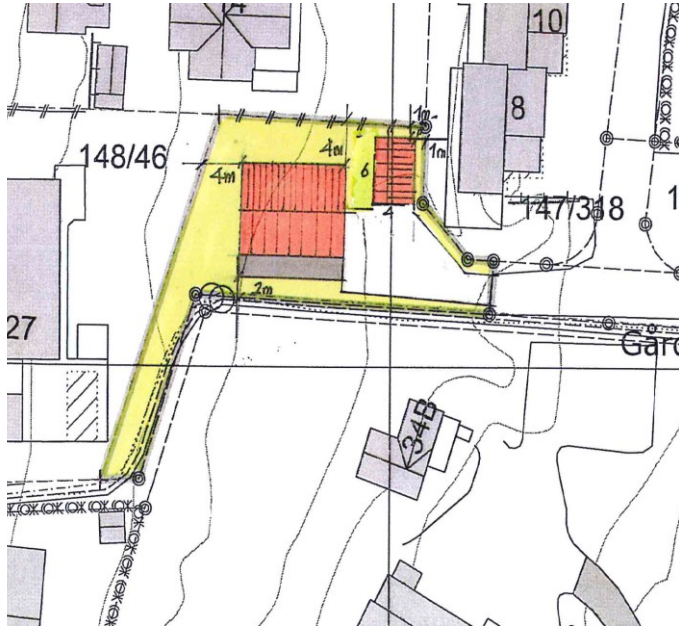
Søknad	:	07.12.18
Situasjonskart	:	22.10.18
Byggetegninger	:	06.12.18
Nabovarsel	:	Mottatt
Gjennomføringsplan	:	07.12.18, versjon 1

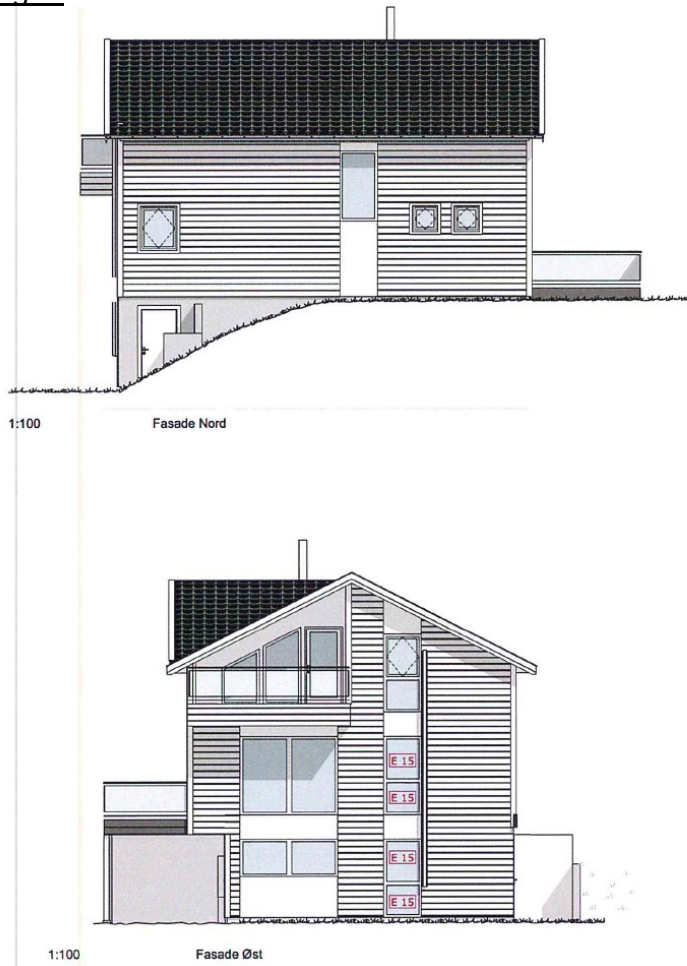
Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Norgeshus Birkelund & Sommerstad AS.

Søknaden omfatter:

Oppføring av enebolig. Tiltaket betinger dispensasjon fra regulert byggegrense mot tursti.

Situasjonskart:

Tegninger:Areal:

Tomteareal: 521,2 m²

Bruksareal: 248,9 m²

Bebygd areal: 155,9 m²

Utnyttelsesgrad (BYA): 29,91 %

Etasjeantall: 3

Bruksenheter: 1

Høyde:

Mønehøyde= 8,3 meter

Nabomerknader:

Merknad fra nabo Maren H. Gran og Lars Lersveen, Østre vei 27.

Sammendrag av nabomerknad

- *Høyde på tiltaket*
- *Naturlig trapping mot Gårboveien*
- *Avstand til tursti*

Tilsvaret fra søker til nabomerknad:

- Høyde og avtrapping er iht reguleringsplan
- Vedr. avstand fra prosjektert bolig til turstien mot syd, iht. er denne avstand iht. tidligere gitte tillatelse.
- Tiltakshaver er villig til å beplante en hekk som avgrensning mot turstien.

Rettslig grunnlag:Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser

§ 1.14.1. Parkering

Reguleringsplan:

Tomta er regulert til boligformål i reguleringsplan for Gårboveien/Gneisveien, del av gbnr. 148/27, 147/318 og 147/12, vedtatt 22.5.2013, planID: 0704 20110050. Planens hensikt er å tilrettelegge for oppføring av 4 boenheter, og etablering av felles vei til disse boenhetene. Videre skal planen sikre opprettholdelse av turdrag mellom Østre vei og Gårboveien.

Tomta omtales som B1 og følgende bestemmelser anses som relevante å gjengi her:

§ 3.1 Utforming

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre et helhetlig preg i forhold til omkringliggende bebyggelse.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses det opprinnelige bygget.

§ 5.1 B1 og B3, boligbebyggelse

1. Innenfor B1 og B3 kan det oppføres eneboliger.
2. Maks bebygd areal skal ikke overstige BYA 30 %.
3. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra eksisterende terrengs laveste nivå ved fasadeliv. Maks mønehøyde skal ikke overstige 8,5 meter over eksisterende terrengs laveste nivå ved fasadeliv.

§ 5.3 Plassering

For B2 og B3 kan carport/garasje/sportsbod plasseres 1 meter fra tomtegrense og 2 meter fra adkomstveg. For B1 kan carport/garasje/sportsbod plasseres 1 meter fra tomtegrense og 2 meter fra turdrag.

Plan- og bygningsloven:

§ 29-1 – Utforming av tiltak

§ 29-2 – Visuelle kvaliteter

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

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)**§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)**

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

For fullstendig lovtekst se www.lovdata.no

Forholdet til kommuneplanen:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2026. Tursti langs med eiendommen mot sør er avsatt til grønnstruktur.

Uttalelse andre myndigheter:Bydrift:

Bydrift har kommet med følgende uttalelse i forbindelse med VA-tekniske forhold:

Vann og avløp

Stikkledninger for vann, spillvann og evt. drenevann tilknyttes kommunale hovedledninger langs eiendomsgrensen mot syd.

Alt takvann og overflatevann skal håndteres på egen eiendom, uten tilknytning til kommunalt nett, i ht. Byggteknisk forskrift (TEK17) §15-8, pkt. 1. Drenevann kan tilknyttes kommunal overvannsledning, hvis behov.

Stikkledninger for vann og avløp legges i ht. «Standard Abonnementsvilkår for vann og avløp», tekniske og administrative bestemmelser. I flg. punkt 3.5 skal det være minst 90 cm høydeforskjell mellom laveste vannlås i bygningen og tilknytningspunktet på kommunal hovedledning.

Nytt bygg planlegges oppført nært kommunale hovedledninger for vann og avløp. I ht. Tønsberg kommunes VA-retningslinjer pkt. 1.27.4 skal det være minst 4 meters avstand mellom kommunale ledninger og fast konstruksjon (bygning). Avstanden kan reduseres til 2 meter dersom følgende to punkt er oppfylt:

- Fremkommeligheten med maskiner skal være tilfredsstillende.
- Bygningen skal fundamenteres ned til samme nivå som ledningen, eller sikres (f.eks. med spunt) slik at oppgraving av ledning kan skje uten utrasing og/eller skade på bygning.

Dersom byggeavstanden til kommunalt nett blir mindre enn 4 m, skal ovennevnte tiltak dokumenteres. Bydrift skal kontaktes for kontroll av tiltaket.

Andre myndigheter:*Friluftsmyndighet*

Slik dette er fremstilt mener jeg at en kan dispensere fra avstandskravet på 4 m til regulert tursti under forutsetning av at grensen mot turstien markeres med f.eks. et gjerde eller en hekk på egen eiendom (ikke midt i grensen på grunn av at den vil "spise" av turstien).

Det kan kanskje være fornuftig at stien opparbeides samtidig med byggesaksarbeidene, dette bør i tilfelle koordineres med bydrift, ved Oddbjørn Myhren.

Vurderinger:Søknad om dispensasjon – overskridelse av regulert byggegrense mot tursti

Det er søkt om dispensasjon for å kunne plassere terrassen og andre bygningsdeler under bakken utenfor regulert byggegrense. Planen tolkes dit hen at andre bygningsdeler som ikke går inn under nevnte unntak (carport/garasje/sportsbod) må holdes innenfor regulerte byggegrenser som er 4 meter fra turveien. Det er garasje/carport som ligger delvis under bakken. Denne er således plassert iht reguleringsplan. Andre bygningsdeler må holdes innenfor regulert byggegrense som er 4 meter fra turvei. Dette inkluderer derfor terrassens deler under bakken.

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd kan det bare gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av hvorvidt hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Intensjonen bak bestemmelsen om byggegrenser er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg, en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Intensjonen bak § 5.3 i reguleringsbestemmelsene vedrørende byggegrense mot turvei er å sikre en viss avstand mellom turveien og private arealer på boligeiendommen. Turveien skal kunne benyttes av allmennheten og skal ikke oppleves som privatisert.

Ved å plante en tilstrekkelig høy hekk som et avbøtende tiltak, vil det skapes en naturlig skjerming mellom brukerne av turstien og de som måtte oppholde seg på terrassen. Bygningsmyndighetene anser at dispensasjonen ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen dersom det settes vilkår om beplantning av en hekk av en viss høyde.

For at hekken skal ha den tiltenkte virkningen må den beplantes med en buskkvalitet som lar seg skjøtte slik at den kommer opp i mot 2 m. Dersom huset føres opp i den kalde årstiden, er det nødvendig med en tinglyst heftelse om å etablere og å skjøtte hekken opp til en minimumshøyde for å sikre gjennomføringen. Hekken må etableres inne på egen eiendom. En høyde over 2m, vil bli et privatrettslig anliggende i forhold til nabolovens bestemmelser.

Vurdering av hvorvidt fordelene er klart større enn ulempene

I seg selv er det naturlig med en plassering av terrasse mot sør. Vi ser at den aktuelle tomten er av beskjedne størrelse og anser det som en fordel at tomten utnyttes på en hensiktsmessig måte. Selve boligkroppen er innenfor regulert byggegrense.

Dersom det plantes hekk slik det stilles vilkår om, anser ikke bygningsmyndighetene at dispensasjonen medfører ulemper av betydning.

Det vurderes på bakgrunn av ovenstående at en dispensasjon ikke vil tilsidesette hensynet bak byggegrensen mot turvei og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det settes vilkår for dispensasjonen at det skal plantes hekk langs turstien. Det presiseres at hekk skal plantes inne på tiltakshavers eiendom slik at den ikke medfører redusert bredde på regulert tursti.

Plassering/høyde:

Reguleringsbestemmelse § 5.1 tillater maks. gesimshøyde 6 meter målt fra eksisterende terrengs laveste nivå ved fasadeliv.

Innsendte fasadetegninger angir at byggets høyde er i tråd med reguleringsplanen.

Visuell utforming:

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

Bebyggelsen i området variert med ulike arkitektur og takformer. I umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen finnes både eldre saltakshus og moderne boliger med flate tak. Omsøkt enebolig vurderes derfor som i tråd med § 3.1 hva gjelder tilpasning da arkitektonisk uttrykk og takform er godt representert i nærmiljøet.

Kommunen mener derfor at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, og er godt tilpasset omgivelsene.

Grunnforhold:

Det er i søknaden krysset av for at tiltaket ikke skal plasseres i flom- eller skredutsatt område, og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Det er ikke registrert kvikkleire på eiendommen i kommunens kartløsning. Kommunen har ikke opplysninger om at det finnes kvikkleire eller andre naturfarer på eiendommen.

Nabomerknad

Eier av gbnr. 148/46, har i merknad datert 31.01.19 merknader til omsøkte tiltak når det gjelder høyde, avtrapping og plassering mot tursti.

I følge ansvarlig søker er høyde på omsøkte tiltak målt fra eksisterende punkt langs fasadeliv. Høyder er kontrollmålt og er innenfor angitt høyder i reguleringsplan med et avvik på +/- 3 cm. Et avvik på +/- 3 cm er innenfor det bygningsmyndighetene kan akseptere. Når det gjelder avtrapping på eiendommen er dette avklart i gjelden plan.

Friluftsmyndighet har uttalt at det kan dispenseres fra avstandskravet på 4 m til regulert tursti under forutsetning av at grensen mot turstien markeres med f.eks. et gjerde eller en hekk på egen eiendom (ikke midt i grensen på grunn av at den vil "spise" av turstien). Bygningsmyndigheten legger faglig råd fra friluftmyndighetene til grunn.

Biologisk naturmangfold:

Ved søk i relevante naturdatabaser fremkommer det ikke kjente forekomster som er underlagt særskilt vern.

Samordning:

Alle berørte sektormyndigheter har gitt uttalelse eller fattet nødvendige vedtak, slik at vilkårene for å gi ett-trinns tillatelse er tilstede.

Ansvar og kontroll:**Ingeniørservice AS – 06.12.18**

Rolle	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO, UTF	Utstikking, innmåling, koordinatfesting	Hele tiltaket	3

Mumester Dag A. Nilsen AS – 05.12.18

Rolle	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO, UTF	Mur, betong, radon, våtrom, pipe	Hele tiltaket	1

Norgeshus AS – 05.12.18

Rolle	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Arkitektur, radon, konstruksjon, ringmur, våtrom	Hele tiltaket	1

Norgeshus AS Birkelund&Sommerstad AS– 07.12.18

Rolle	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
SØK, UTF	tømrerarbeid	Hele tiltaket	1

Olaf B. Terjesen AS– 05.12.18

Rolle	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO, UTF	sanitæranlegg	Hele tiltaket	1

Pukk og Graveservice AS– 06.12.18

Rolle	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO, UTF	grunnarbeid	Hele tiltaket	1

Konsulenttjenester Jørn S. Thorstensen– 06.12.18

Rolle	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
KONT	Våtrom, tetthet	Hele tiltaket	1

Tiltaket fremstår som tilstrekkelig belagt med ansvar og plassert i riktig tiltaksklasse.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi tillatelse er tilstede. Tiltaket godkjennes.

Opplysninger om gebyr:

Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt. Dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Faktura sendes ut separat.

Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett m.v:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Vestfold, jfr. vedlagte klageopplysnings skjema.

Evt. klager sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Dersom vedtaket også omfatter igangsettingstillatelse, kan tiltaket vanligvis iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller evt klage eller overprøving er avgjort, skjer for byggherrens/søkers egen økonomiske risiko. Iverksetting er avhengig av at evt vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

Vedtaket er fattet kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: Klageskjema - Regjeringen.no

Med hilsen

Tove Westdahl
saksbehandler

Kontroll: NJRO

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til

Adem Mujaric	Titanveien 13	3154	TOLVSRØD
Bodil Aske Reinertsen			
Lars Arne Edin Lersveen	Nordstrandveien 18 B	1170	OSLO
Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift		
Melca Mujaric	Titanveien 13	3154	TOLVSRØD
Tibor Vari	saksbehandler Geodata		