



Tønsberg kommune

JournalpostID 19/53149

Saksbehandler:
Kristin Hogstad Elvestad, telefon: 988 27 183
Kommuneutvikling

Gneisveien 6 - 0148/0389 - nytt bygg - oppføring av ny enebolig - Behandling av klage

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

Rådmannens innstilling

Klagen fra naboer i Østre vei 27, gbnr. 148/46, Lars Edin Lersveen og Maren Helene i delegasjonssak 302/19 tas ikke til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage fra naboer på tillatelse til dispensasjon fra regulert byggegrense mot tursti i forbindelse med oppføring av ny enebolig. Regulert byggegrense mot turstien er 4 meter. Eneboligens bygningskropp skal plasseres innenfor den regulerte byggegrensen, men terrassen er søkt plassert med en avstand på 2 meter fra turstien.

Administrasjonen fattet vedtak om tillatelse til dispensasjon på vilkår om at tiltakshaver må plante en minimum 2 meter høy hekk på egen eiendom, som skal utgjøre en skjerming mot turstien.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å oppheve eller endre tillatelsen, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

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

Gneisveien 6 - 0148/0389 - nytt bygg - oppføring av ny enebolig - nabomerknad

Nabomerknad 310119

Gneisveien 6 - 0148/0389 - nytt bygg - oppføring av ny enebolig - vedrørende klage på vedtak UBA 302/19

svar på klage fra Zenit Advokater

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder klage på tillatelse til dispensasjon fra regulert byggegrense mot tursti i forbindelse med oppføring av enebolig. Selve eneboligen skal plasseres innenfor regulert byggegrense på 4 meter fra turstien, men terrassen er søkt plassert 2 meter fra turstien.

Faktagrunnlag:

Norgeshus Birkelund&Sommerstad AS søkte 11.12.2018 om å oppføre en enebolig på vegne av Adem og Melca Mujaric. Det ble samtidig søkt om dispensasjon for å etablere terrasse utenfor regulert byggegrense mot turvei.

Ved nabovarslingen kom det merknader fra naboer i Østre vei 27, Lars Edin Lersveen og Maren Helene Gran. Merknadene gjaldt i hovedsak høyde på tiltaket, naturlig trapping mot Gårdboveien og avstand til tursti.

Administrasjonen innvilget søknaden om å oppføre enebolig og dispensasjonssøknaden 26.03.2019 (delegasjonssak 302/19). Dispensasjonen ble gitt 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.*

Vedtaket ble påklaget av Zenit advokater AS på vegne av naboer i Østre vei 27, gbnr. 148/46, Lars Edin Lersveen og Maren Helene Gran 12.04.2019. I klagen er det gjort gjeldende at:

- Det er ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot turvei for oppføring av terrasse.
- Hensynet bak reguleringsplanens byggegrense mot turstien blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon fordi terrassen virker privatiserende, hekken blir for lav, og hekken vil ikke skjerme for lyd. Det vil i tillegg være en periode på flere år før hekken har vokst til forutsatt høyde og tetthet, hvor den ikke vil ha tilstrekkelig kompensereffekt.
- Tiltakshavers fordel av å få dispensasjon er ikke større enn ulempene. Dispensasjonen tilsidesetter allmennhetens interesser til fordel for private utbyggerinteresser, det bør ikke være kurant å fravike en reguleringsplan, og fordelene for tiltakshaver er ikke tilstrekkelig spesifisert og klart angitt. Videre er det tiltakshavers personlige behov som blir ivaretatt, noe som ikke skal ha avgjørende vekt i dispensasjonssaker. Det oppstår i tillegg en håndhevingsproblematikk knyttet til om vilkårene som er forutsatt i tillatelsen følges.

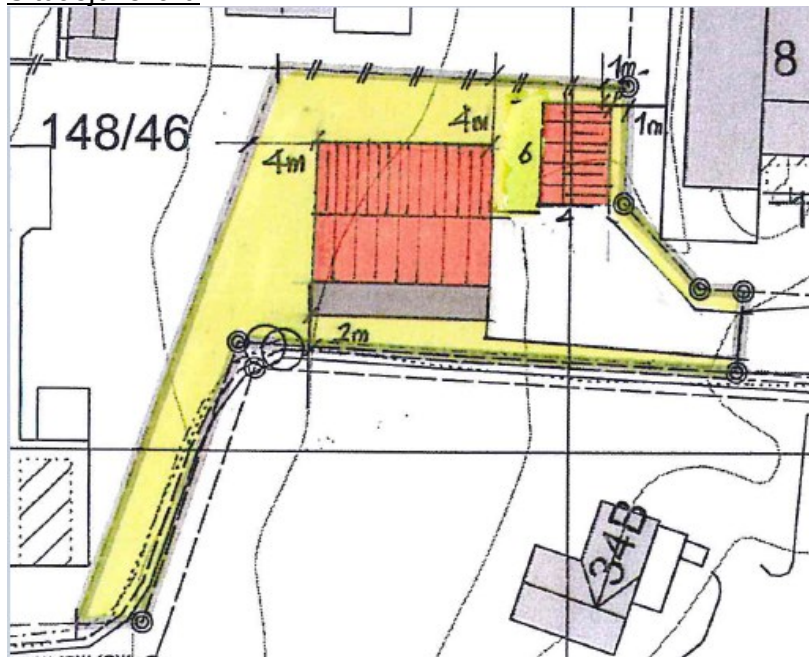
Zenit advokater krevde i tillegg utsatt iverksetting av vedtaket, jf. fvl. § 42.

Utsatt iverksetting ble ikke gitt av administrasjonen.

Norgeshus Birkelund&Sommerstad besvarte klagen 13.05.2019 med følgende:

- Det ble ikke klaget på dispensasjonen fra avstandskravet til turstien første gangen det ble gitt rammetillatelse og dispensasjon i januar 2018.
- Turstien skal være offentlig, og det er kommunen som forvalter den og kan avgjøre om det skal gis dispensasjon. Klager eier ikke turstien, og har derfor ingen klagerett.

Situasjonskart:



Flyfoto:



Tegninger:

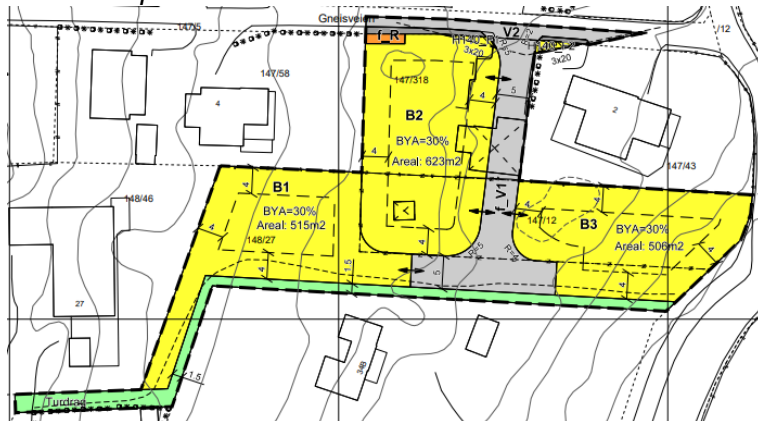


Rettslig grunnlag:

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 – se www.tonsberg.kommune.no

Reguleringsplan «Gårdboveien/Gneisveien, Del av gbnr. 148/27, 147/318 og 147/12», vedtatt 22.05.2013, planID 20110050 – se www.tonsberg.kommune.no

Utsnitt fra plankart:



Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter – se www.lovdatab.no

Forholdet til kommuneplanen:

Vurderes nedenfor.

Vurderinger:

Vilkår for klagebehandling

Klagene er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og de øvrige vilkårene for klagebehandling i forvaltningsloven kapittel VI er også oppfylt.

Naboene i Østre vei 27 har rettslig klageinteresse, se fvl. § 28.

Kommunen skal foreta de undersøkelser klagene gir grunn til, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Utvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagene begrunnet.

Vurdering av klagen

Dispensasjon fra regulert byggegrense mot tursti

Etter pbl. § 19-2 andre ledd kan det bare gis dispensasjon hvis hensynene bak den regulerte byggegrensen mot turstien og de generelle hensynene bak loven ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bestemmelsen angir to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Ifølge forarbeidene reiser avvik fra arealplaner særlige spørsmål. De ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Blir hensynet bak den regulerte byggegrensen mot turstien vesentlig tilsidesatt?

Dette er vurdert slik i utredningen til sak 302/19:

«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.»

Det er ikke gitt nye opplysninger eller synspunkter i klagen som gir grunn til å endre denne vurderingen.

Klager hevder at terrassen vil være hevet over eksisterende terreng, og at en hekk på 2 meter ikke vil gi effektiv skjerming mot turstien. Dette gjelder særlig i perioden fra hekken plantes til den vokser til forutsatt høyde og tetthet. Hekken vil heller ikke skjerme turstien mot lyd.

Rådmannen er av den oppfatning at en 2 meter høy hekk vil utgjøre en tilstrekkelig skjerming mot turstien, slik at plasseringen av terrassen ikke virker privatiserende. Det er satt som vilkår i tillatelsen at hekken skal ha en minimumshøyde på 1,2 m på tidspunktet for planting. Det at hekken ikke skjermer mot lyd fra terrassen vil ikke gjøre at folk slutter å bruke turstien.

Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Reguleringsplanen er vedtatt i 2013, og er en relativt ny plan. Det skal ikke være en kurant sak å gi dispensasjon fra reguleringsplaner, og særlig ikke nyere reguleringsplaner. En dispensasjon fra regulert byggegrense vil i tillegg kunne ha uheldige presedensvirkninger.

I utgangspunktet vil en dispensasjon fra den regulerte byggegrensen kunne virke privatiserende, og bidra til at allmennheten vil synes det er ubehagelig å bruke turstien. Rådmannen er imidlertid av den oppfatning at vilkåret om å plante en 2 meter høy hekk gjør at tiltaket ikke lenger vil virke privatiserende, men at det heller vil bidra til å skjerme turstien.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra den regulerte byggegrensen, er at tomten, som er av beskjedne størrelse, blir utnyttet på en hensiktsmessig måte. I seg selv er det naturlig med en plassering av terrassen mot sør. Samtidig vil et vilkår om å plante hekk faktisk kunne bidra til at turstien blir mer skjermet enn dersom det ikke hadde vært en hekk der.

Klager har gjort gjeldende at det oppstår en håndhevingsproblematikk knyttet til om vilkårene i en tinglyst avtale om hekk følges, og at det fremstår som usannsynlig at kommunen selv kommer til å følge opp om en slik servitutt overholdes. Rådmannen bemerker at plan- og bygningsloven er bygd opp rundt en forutsetning om at kommunen skal ha tillit til at tiltakshaver bygger i tråd byggetillatelse gitt av kommunen, og at saken vil bli gjenstand for ulovlighetsoppfølging dersom vilkårene ikke blir fulgt.

Oppsummering

Etter en helhetlig vurdering mener rådmannen at hensynet bak den regulerte byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, når dispensasjonen er gitt på vilkår om at tiltakshaver må plante en 2 meter høy hekk på egen eiendom for å lage en naturlig skjerming

mot turstien. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene. Vilåårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er tilstede.

Alternative løsninger:

Klagen fra Lars Edin Lersveen og Maren Helene Gran på vedtak i delegasjonssak 302/19 tas delvis til følge ved at søknaden om dispensasjon fra regulert byggegrense mot turstien **avslås** med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Etter utvalgets mening blir hensynet bak bestemmelsen og loven vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Videre er ikke fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

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. Ingen deler av bygget kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot tursti. Nye tegninger og oppdatert situasjonskart må sendes inn.

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 foreligger. 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.

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 kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller synspunkter som gir grunn til å endre vedtaket i delegasjonssak 302/19, og vi anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge.

Videre behandling:

UBA tar stilling til klagen. Hvis UBA står fast ved vedtaket i delegasjonssak 302/19, skal saken oversendes til Fylkesmannen i Vestfold for endelig klagebehandling. Hvis UBA opphever eller endrer vedtaket, er det fattet et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder