



# Tønsberg kommune

JournalpostID 16/45495

Saksbehandler:  
Kathrine Eikrem, telefon: 33 34 80 35  
Kommuneutvikling

## Kristtornveien 4A og 4B - 0151/0180, 0342, 0591 - 4-mannsbolig og utvidelse av vei - Endrings- og igangsettingsvedtak - Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	26.08.2016	138/16

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formål og vist plassering i reguleringsplannr. 0704 05710 for utvidelse av vei.

Søknad om endrings- og igangsettingstillatelse for Kristtornveien 4A og 4B - 0151/0180, 0342, 0591 - 4-mannsbolig og utvidelse av vei - Endrings- og igangsettingsvedtak - Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan bestående av dokumentasjon som angitt nedenfor, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser i medhold av loven på følgende betingelser:

1. Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket.
2. Vilkår i UBA-sak 214/15.
3. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

### Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:

- Punkt 2 ovenfor må være innfridd.
- Tilknytningsavgifter må være betalt.
- Gravetillatelse må foreligge. Denne kan innhentes ved henvendelse til Bydrift v/ gravemeldingstjenesten, Kilengaten 24, tlf. 09146.
- Melding om dato for igangsettelse må være gitt til kommunens byggesaksavdeling.

### Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker vedlagt gjennomføringsplan, avfallsrapport og dokumentasjon på levert avfall (kvitteringer).
- Det skal innsendes opplysninger av bygningens plassering på SOSI-format ved å

koordinatfeste dens fasade-/veggliv. Koordinatene skal være i EUREF89/UTM32 og skal angi (terreng)høyde ved veggen alt. høyde på platting/grunnmur i NN1954 Det skal innsendes opplysninger med koordinatfestet plassering av bygningen som viser omriss av bygningens fasade-/veggliv på SOSI-format.

- Husnummerskilt må være oppsatt på husvegg slik at det er godt synlig fra veien.

## 26.08.2016 Utvalg for bygge- og arealsaker

### Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har UBA fattet slikt vedtak:

### UBA-138/16 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formål og vist plassering i reguleringsplan nr. 0704 05710 for utvidelse av vei.

Søknad om endrings- og igangsettingstillatelse for Kristtornveien 4A og 4B - 0151/0180, 0342, 0591 - 4-mannsbolig og utvidelse av vei - Endrings- og igangsettingsvedtak - Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan bestående av dokumentasjon som angitt nedenfor, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser i medhold av loven på følgende betingelser:

4. Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket.
5. Vilkår i UBA-sak 214/15.
6. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

### Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:

- Punkt 2 ovenfor må være innfridd.
- Tilknytningsavgifter må være betalt.
- Gravetillatelse må foreligge. Denne kan innhentes ved henvendelse til Bydrift v/ gravemeldingstjenesten, Kilengaten 24, tlf. 09146.
- Melding om dato for igangsettelse må være gitt til kommunens byggesaksavdeling.

### Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker vedlagt gjennomføringsplan, avfallsrapport og dokumentasjon på levert avfall (kvitteringer).
- Det skal innsendes opplysninger av bygningens plassering på SOSI-format ved å koordinatfeste dens fasade-/veggliv. Koordinatene skal være i EUREF89/UTM32 og skal angi (terreng)høyde ved veggen alt. høyde på platting/grunnmur i NN1954 Det skal innsendes opplysninger med koordinatfestet plassering av bygningen som viser omriss av bygningens fasade-/veggliv på SOSI-format.
- Husnummerskilt må være oppsatt på husvegg slik at det er godt synlig fra veien.

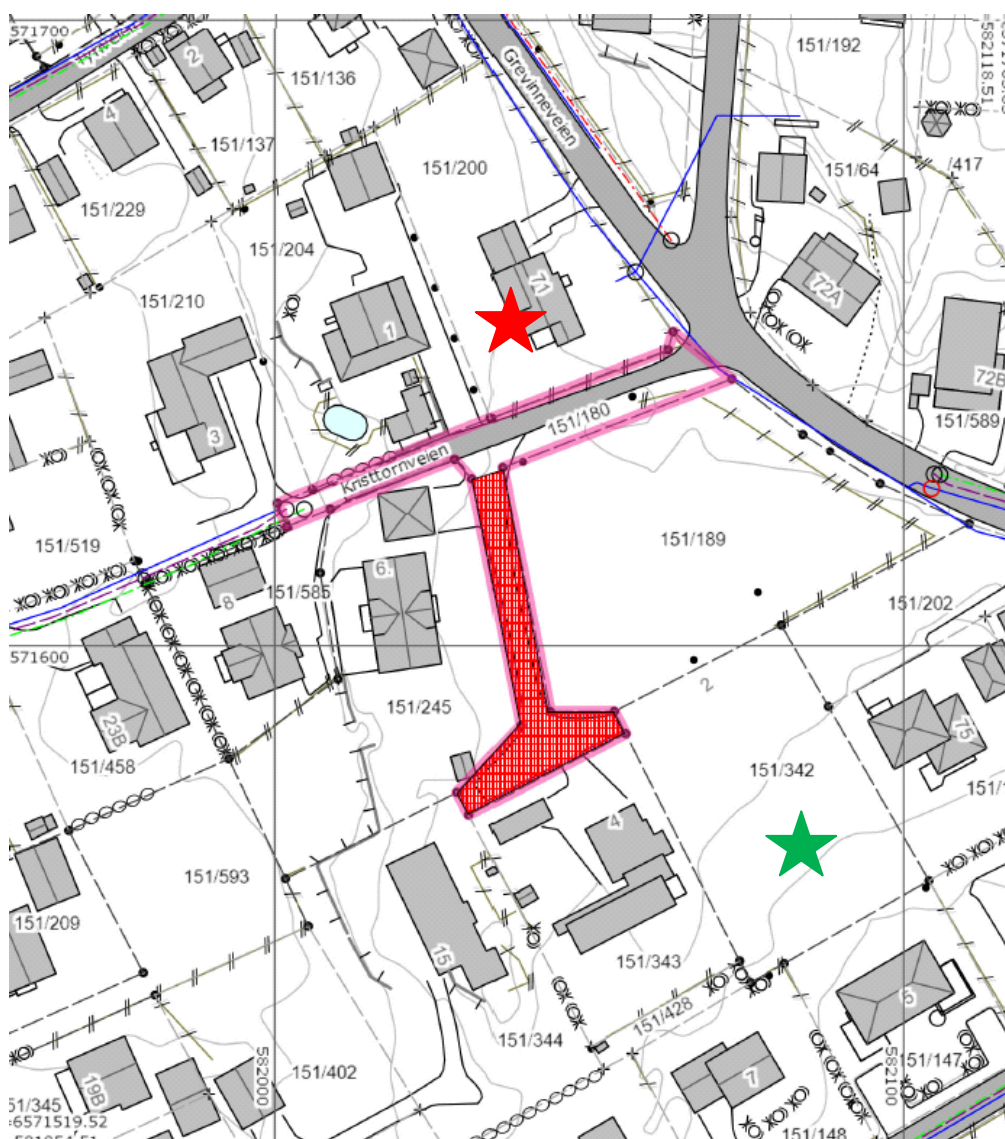
**Sammendrag:**

Profoy AS søker på vegne av BK Eiendomsutvikling AS om endring- og igangsettingstillatelse for 4-mannsbolig, samt utvidelse av vei.

UBA godkjente i sak 214/15 søknad om rammetillatelse og mindre endring av reguleringsplan for oppføring av ny 4-mannsbolig. Det ble i tillatelsen tilført betingelse om at eksisterende vei skal utvides innenfor eiendomsgrensene. Betingelsen om utvidelse forutsetter formelt sett at det søkes om endring av tiltaket, med tilhørende nabovarsling. Utvidelse av vei forutsetter også dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Det foreligger merknad fra eier av gbnr. 0151/0200 (Grevinneveien 71). Administrasjonen anser ikke vedkommende å være berørt part i saken, da utvidelsen av veien ikke skjer mot grensen til eiendommen 0151/0200.

Administrasjonen stiller seg positive til søknad om dispensasjon, samt søknad om endring- og igangsettingstillatelse som omsøkt, og anbefaler UBA å godkjenne søknaden.



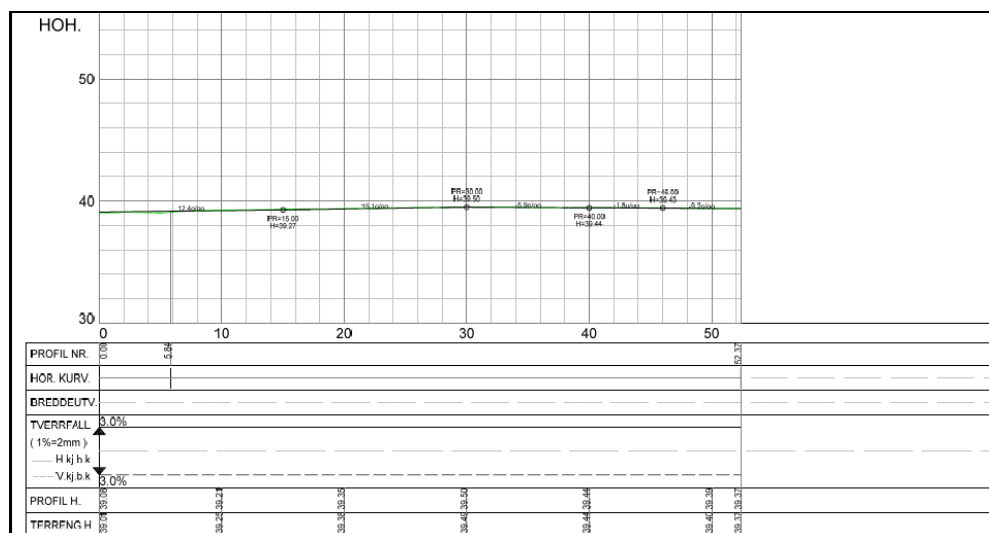
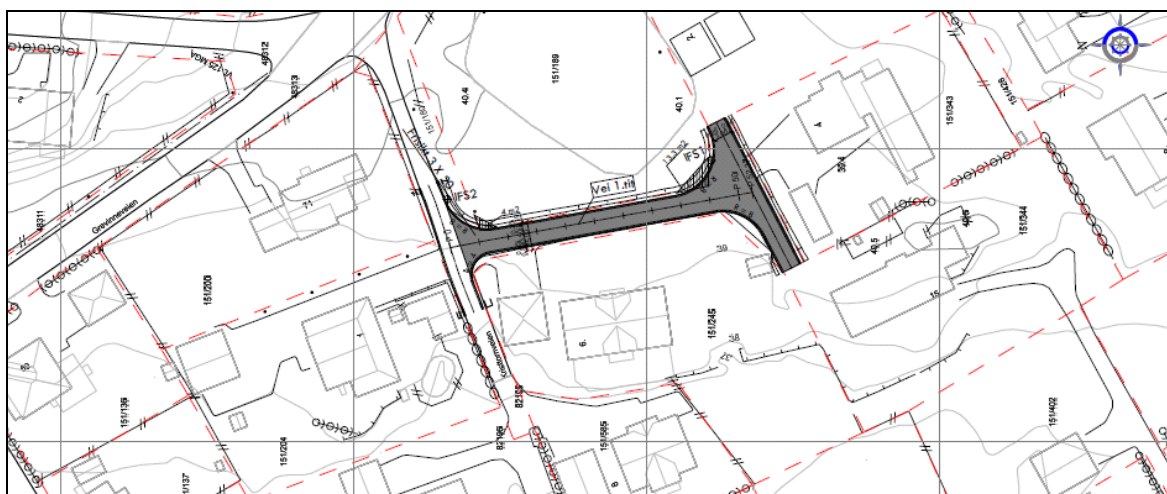
*Situasjonskart – Byggeeiendom 4-mannsbolig markert med grønn stjerne, vei som utvides markert med rød skravur og nabo merknad markert med rød stjerne.*

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
23	I	03.08.2016	Profoy as	Kristtornveien 4A og 4B - 0151/0180,

0342, 0591 - 4-mannsbolig - søknad  
om utvidelse vei**Innledning – hva saken gjelder:**

Profoy AS søker på vegne av BK Eiendomsutvikling AS om endring- og igangsettingstillatelse for 4-mannsbolig, samt utvidelse av vei.

UBA godkjente i sak 214/15 søknad om rammetillatelse og mindre endring av reguleringsplan for oppføring av ny 4-mannsbolig. Det ble i tillatelsen tilført betingelse om at eksisterende vei skal utvides innenfor eiendomsgrensene. Betingelsen om utvidelse forutsetter formelt sett at det søkes om endring av tiltaket, med tilhørende nabovarsling. Utvidelse av vei forutsetter også dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Vedtak i UBA-sak 214/15 er gjengitt i avsnittet *Vurderinger* nedenfor.

**Tegninger:****Nabovarsel:**

Naboer og gjenboere langs den delen av veien som skal utvides er varslet om søknaden. Det foreligger ikke merknader.

Det foreligger merknad fra Erik Sørensen, eier av gbnr. 0151/0200 (Grevinneveien 71,) i e-post av 02.06.2016, 03.06.2016 og 08.06.2016. Hovedmomentene i merknadene er:

- Hvorfor er ikke de som naboer varslet om arbeidene, og gitt mulighet til uttale seg til endringene som er igangsatt? Den største merbelastningen ved adkomst blir ved Grevinneveien 71?
- Hvordan skal de som naboer til veien forholde seg til prosessen som allerede er startet? En doubling av trafikkbelastningen er mye på en så liten vei. Vil det gjøres trafikksikkerhetstiltak mot balløkka?
- Det er forvirrende at det først er gitt rammetillatelse for 4-mannsboligen, og at det deretter søkes om utvidelse av veien.
- Det fremgår ikke hvilke begrunnelser som gis for reduksjon av området for nærlek/friområde.
- Trafikkbelastningen i dette området er sterkt økende, parallelt med en sterk økning i myke trafikanter uten at dette tas hensyn til ved utbygging. Det er svært mange nestenulykker i krysset hvor man nå ønsker å øke trafikkbelastningen.

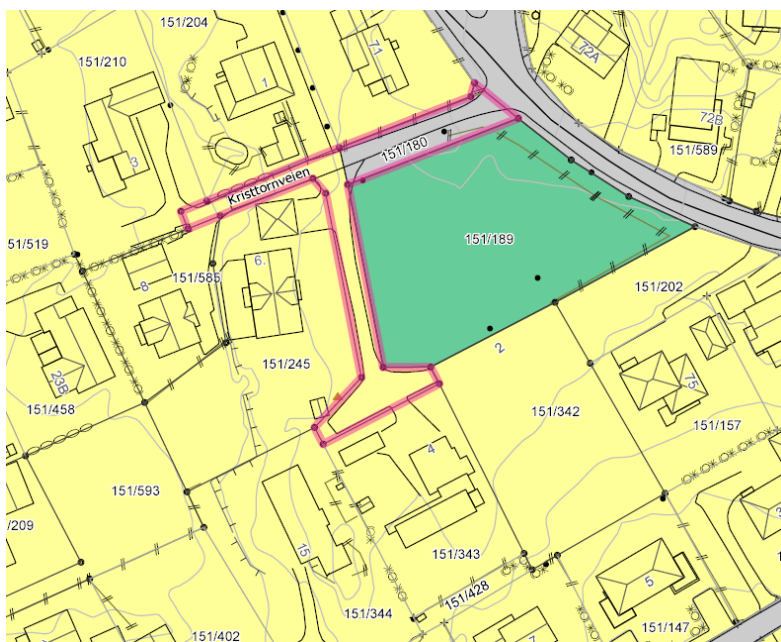
Ansvarlig søkers kommenterer merknadene i e-post av 09.06.2016. Hovedmomentene i tilbakemeldingen er:

- Eier av Grevinneveien 71 ikke anses å være part i saken, da utvidelse av blindveien ikke berører hans eiendom.
- Enkelte oppsittere har ønsket utvidelse av Kristornveien ettersom det er smalt når bil og gående møtes, og da særlig om vinteren.

### Rettslig grunnlag:

#### Planstatus:

Eiendommen ligger i eksisterende boligområde i kommuneplanens arealdel 2014 – 2026.



Figur 1 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan nr. 0704 05710 for Presterødåsen (1958





Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen legger til grunn at plassering av vei i reguleringsplanen opprinnelig er vurdert ut fra det som da kunne anses som en hensiktsmessig plassering i forhold til eksisterende og planlagt bebyggelse innenfor planområdet. Dette hensynet settes, etter administrasjonens vurdering, ikke vesentlig til side som følge av dispensasjon. Til grunn for denne vurderingen legges det vekt på følgende:

- Reguleringsplanen er gammel, og må anses som lite egnet som styringsverktøy. Det forventes at arbeid med oppheving av hele eller deler av planen vil bli igangsatt i nær fremtid.
- Det er ikke mulig å realisere veien som vist i plankartet, da den er i konflikt med eksisterende bolig og uthus på tilstøtende eiendommer.
- Dispensasjon medfører ikke negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Bydrift har ikke merknad til tiltaket som eier av friområde mot øst.

Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon medfører ulemper, og anser det som en tungtveiende fordel at veien kan oppgraderes og med det legge til rette for en mer hensiktsmessig utvikling av boligområdet.

Til orientering er friområdets utstrekning på reguleringsplanen er ikke lenger gjeldende, da avgrensningen følger av nyere vedtatt kommuneplan (se plankart ovenfor). Det følger av pkt 1.2.1 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 at ved eventuell motstrid går arealdelen foran arealformålet i eldre reguleringsplaner. Utvidelse av vei vil derfor ikke forutsette dispensasjon fra formål friområde i kommuneplanen.

Naboer og gjenboere er ikke varslet om dispensasjon. Administrasjonen legger imidlertid til grunn at søknad om dispensasjon ikke berører deres interesser ut over det de allerede er varslet om, og unntar fra krav om ytterligere nabovarsling etter pbl § 21-3.

Gjennomgang av betingelser til rammetillatelse gitt i UBA-sak 214/15:

Saksbehandlers vurderinger i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse er i *blå kursiv*:

### **11.12.2015 Utvalg for bygge- og arealsaker**

#### **Møtebehandling:**

Lier (MDG) foreslo som nytt punkt i reguleringsbestemmelsene.

Felles vei utvides innenfor tomtegrensen.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Liers forslag enstemmig vedtatt.

Etter dette har UBA fattet slikt vedtak:

#### **UBA-214/15 Vedtak:**

#### **Rådmannens innstilling**

Søknad om mindre endring av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan 0704 05710 for Presterødåsen godkjennes med hjemmel i pbl § 12-14.

Søknad om mindre endring av reguleringsplan endres i bestemmelser som følger (endringer er markert med overstryking (fjernes) og rød kursiv (ny)):

#### **§ 1**

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus på inntil 2 fulle etasjer.

*På fremtidig felles eiendom for gbnr. 0151/0342 og 0151/0591 kan det etableres 4-mannsbolig.*

#### **§ 2**

På hver tomt kan bygges ett våningshus og ett uthus (garasje).

*På fremtidig felles eiendom for gbnr. 0151/0342 og 0151/0591 kan det etableres 4-mannsbolig.*

#### § 4

Våningshusenes størrelse må ikke overstige 10 % av tomtens nettoareal og begrenset oppad og maksimal 130 m<sup>2</sup> grunnflate. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m.

*På fremtidig felles eiendom for gbnr. 0151/0342 og 0151/0591 kan det etableres 4-mannsbolig med et bebygd areal på inntil 30 % BYA.*

Søknad om rammetillatelse for 4-mannsbolig, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Krav fra Bydrift må etterkommes jf. Uttalelser i saksutredningen.  
*Forutsettes ivaretatt.*
2. Eiendommene gbnr. 0151/0342 og 0151/0591 skal sammenføres til en eiendom.  
*Ivaretatt. Eiendommen har nå bare gbnr. 0151/0342.*
3. Nødvendige rettigheter til anlegg og vedlikehold av vei-/vann-/avløpsanlegg over privat grunn må tinglyses.  
*Ivaretatt.*
4. Sanitæranlegg må anmeldes særskilt for godkjenning hos Bydrift.  
*Forutsettes ivaretatt.*
5. Det må dokumenteres på revidert utomhusplan hvilke 75 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal som tilhører den enkelte boenhet, samt hvilket areal som er felles privat uteoppholdsareal.  
*Ivaretatt.*
6. Det må senest ved søknad om igangsettingstillatelse dokumenteres godkjent renovasjonsløsning i samråd med Vesar.  
*Ivaretatt.*
7. Brannteknisk prosjektering skilles ut som eget ansvarsområde (PRO). Det stilles krav til uavhengig tverrfaglig kontroll av brannverntiltak (KUT).  
*Ivaretatt.*
8. Støy/lyd/akustikk skilles ut som et eget ansvarsområde (PRO).  
*Ivaretatt.*
9. Oppmålingsteknikk skilles ut som eget fagområde. Krav til høyde- og avstandsplassering er kritisk. Det stilles krav om koordinatfesting av plangrunnlaget og utarbeidelse av stikningsplan (PRO). Videre at utstikking utføres etter koordinatfestede stikningsplaner (UTF).  
*Ivaretatt.*
10. De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten  
*Ivaretatt.*
11. Felles vei utvides innenfor tomtegrensen.  
*Se eget avsnitt ovenfor.*

#### Nabomerknad:

Administrasjonen mener nabo som har kommet med merknad ikke er å anse som en part i saken. Som vurdert i UBA-sak 214/15 medfører ikke etablering av 4-mannsbolig økt eller endret bruk av veien enn om man hadde bygd ut de to tidligere eiendommene med to tomannsboliger. Eier av Grevinneveien 71 er nabo til eiendommen gbnr. 0151/0180, men den delen av veien som skal utvides ligger ikke inntil eiendomsgrense mot Grevinneveien 71. Krav om varsling unntas derfor krav om nabovarsling etter pbl § 21-3. Nabo orienteres imidlertid om vedtaket slik at han har anledning til å eventuelt prøve sine partsinteresser.

Frimerådets avgrensning beholdes i samsvar med gjeldende kommuneplan (se kart ovenfor).



Administrasjonen legger til grunn at utvidelse av veien vil medføre noe bedre forhold for sambruk mellom gående og kjørende på atkomstveien, og legger til grunn at ny 4-mannsbolig eller utvidelse av veien i seg selv ikke endrer trafikksikkerheten i området på negativ måte.

#### Biologisk naturmangfold:

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

#### Ansvar og kontroll:

Gjennomføringsplan 03.08.2016

Erklæring om ansvarsrett :

- 22.02.2016 Akustikk-konsult AS PRO for lyd og vibrasjoner, TKL 1.
- 14.03.2016 Rambøll Norge AS PRO brannkonsept og KUT tverrfaglige brannverntiltak, TKL 1.
- 09.03.2016 Ingeniørservice AS PRO og UTF for koordinatfesting, utstikking/innmåling, TKL 3.
- 13.03.2016 Kjærs rørleggerforretning AS PRO og UTF for bunnledninger, innvendig sanitæranlegg og ledningsnett, TKL 1.
- 21.03.2016 1-2-Tre Elementproduksjon AS PRO og UTF veggelementer og takstoler (gjelder i fabrikk), TKL 1.
- 02.03.2016 AT-Bygg AS PRO for bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet, TKL 1.
- 02.03.2016 AT-Bygg AS UTF for mur/betong/pipe, montering av treelementer, tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, TKL 1.
- 27.04.2016 Andersen & Knoph AS UTF for grunnarbeid og landskapsutforming, TKL 1.
- 14.03.2016 Byggmester Olav Høisveen KONT for våtrom og lufttetthet, TKL 1.
- 02.08.2016 Ingeniørservice AS PRO veg, TKL 1.

#### **Alternative løsninger:**

UBA avslår søknad om endring og søknad om dispensasjon. Det må da gjøres rede for hvorfor vilkårene for dispensasjon ikke anses å være til stede jf pbl § 19-2. Videre må vedtak om rammetillatelse endres slik at vilkår 11 utgår.

#### **Konklusjon:**

Administrasjonen stiller seg positive til søknad om dispensasjon, samt søknad om endring- og igangsettingstillatelse som omsøkt, og anbefaler UBA å godkjenne søknaden.

#### **Videre behandling:**

UBA avgjør saken.

Saksbehandlingsgebyr: Kr 0,-

Tønsberg, 04.08.2016

Jan R. Eide  
kommunaldirektør

Anne B. Hekland  
virksomhetsleder