

Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av Reguleringsplan for Rødsåsen planid 3803 R60_0012

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	25.09.2020	179/20

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Rødsåsen - planid 3803 R60_0012, vedtatt 8.5.2007, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. I tegnforklaringen skal fargebruk rettes opp slik at slik at tegnforklaringen stemmer overens med kartet.
2. I tegnforklaringen endres følgende:
 - *Boliger, konsentrert* endres til *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*
 - *Boliger, eneboliger* endres til *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*

Endringer i planbestemmelsene:

3. I § 3 endres overskrift fra *B5-B14* til *BF5-BF14*.
4. I § 3 a endres *ett frittliggende boligbygg* til *en enebolig*. Følgende tekst tas inn: *Det tillates etablert utleiedel/sekundærleilighet. I tillegg tas inn et nytt annet ledd i bestemmelsen som sier: På eiendommene gbnr. 442/55 og 442/56 kan det oppføres tomannsboliger.*
5. I § 3 e første ledd erstattes *bolig* med *enebolig*. Videre erstattes *hybelleilighet inntil BRA 50m2 med utleiedel/sekundærleilighet*. Videre erstattes *Minst en biloppstillingsplass* for utleiedelen med *maks en biloppstillingsplass*. Det legges til en nytt annet ledd i bestemmelsen som sier: *For gbnr. 442/55 og 442/56 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for tomannsboliger. Det tillates maks en adkomst pr tomt.*

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

25.09.2020 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 179/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Rødsåsen - planid 3803 R60_0012, vedtatt 8.5.2007, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. I tegnforklaringen skal fargebruk rettes opp slik at slik at tegnforklaringen stemmer overens med kartet.
2. I tegnforklaringen endres følgende:
 - *Boliger, konsentrert* endres til *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*
 - *Boliger, eneboliger* endres til *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*

Endringer i planbestemmelsene:

3. I § 3 endres overskrift fra *B5-B14* til *BF5-BF14*.
4. I § 3 a endres *ett frittliggende boligbygg* til *en enebolig*. Følgende tekst tas inn: *Det tillates etablert utleiedel/sekundærleilighet. I tillegg tas inn et nytt annet ledd i bestemmelsen som sier: På eiendommene gbnr. 442/55 og 442/56 kan det oppføres tomannsboliger.*
5. I § 3 e første ledd erstattes *bolig* med *enebolig*. Videre erstattes *hybelleilighet inntil BRA 50m2* med *utleiedel/sekundærleilighet*. Videre erstattes *Minst en biloppstillingsplass* for utleiedelen med *maks en biloppstillingsplass*. Det legges til en nytt annet ledd i bestemmelsen som sier: *For gbnr. 442/55 og 442/56 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for tomannsboliger. Det tillates maks en adkomst pr tomt.*

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

Sammendrag:

Tønsberg kommune har startet opp prosess med endring av reguleringsplan for Rødsåsen – planid R60_0012, vedtatt 8.5.2007, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunnen for endringen er at plandokumentene kan gi grunnlag for tolkningsmuligheter og usikkerhet omkring hvilke boligtyper som er tillatt oppført innenfor feltene BF5-BF14. Det vurderes at intensjonen i planbeskrivelse og bestemmelser er at planen i utgangspunktet legger til rette for eneboliger i disse feltene, og at det tillates etablert en utleiedel i eneboligene. Kommunen ønsker nå å tydeliggjøre plandokumentene på dette punktet slik at planens intensjon kommer klart frem.

Eier av gbnr. 442/55 og 442/56 har tidligere fått tillatelse til å sette opp tomannsboliger. Eiendommene ligger innenfor felt BF11. Kommunen har i ettertid vurdert at sakene skulle vært behandlet gjennom dispensasjon eller endring av plan. På grunn av feil behandling av sakene, er vedtakene ugyldige og følgelig opphevet (sak 101/20 og 102/20). Boligene er imidlertid allerede kommet langt i byggefasen og kommunen ser at selv om forslagstiller også har et selvstendig ansvar for å søke på riktig måte, burde kommunen fanget dette opp tidligere. Det søkes nå å rydde opp i denne situasjonen ved å endre planen slik at tomannsboliger tillates på kun disse to eiendommene.

Videre foreslås å endre plandokumentene slik at de blir entydige angående hvilken boligtype som tillates innenfor feltene BF5-BF14. Innenfor feltene tillates eneboliger med utleiedel. Endringen berører plankartets tegnforklaring og bestemmelsene § 3 a og e. For gbnr. 442/55 og 442/56 som ligger innenfor felt BF11 tillates tomannsboliger.

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er kommet to merknader, den ene på vegne av flere av naboene. Tema i merknadene er bekymring for at det skal gis videre dispensasjoner for utbygging av flere tomannsboliger i feltet når kommunen først åpner for tomannsboliger. Rådmannen anser at dette nå ivaretas gjennom å gjøre bestemmelsene entydige på at det kun tillates eneboliger med utleiedel for resterende områder.

Rådmannen vurderer at endringen er kan gjennomføres med forenklet prosess, og anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas som det framkommer av innstillingen.

Vedlegg:

Forslag til bestemmelser

R60_0012_G 20150424 revidert 10-02-2015

R60_0012_G 20200903 revidert 03-09-2020

Varsel om endring av Reguleringsplan for Rødsåsen - planid 3803 R60_0012(186400)

Re SV SV spørsmål til varsel om endring av Reguleringsplan for Rødsåsen (250707)

Merknader vedrørende endring av reguleringsplan i Rødsåsen - planid 3803 (231555)
nabosignatur(231493)

Innledning – hva saken gjelder:

Tønsberg kommune varsler endring av reguleringsplan for Rødsåsen – planid R60_0012, vedtatt 8.5.2007, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres «*når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*». Hva som ligger innenfor disse rammene

Plankart vedtatt 24.11.2006

utgangspunktet legger til rette for eneboliger i disse feltene, og at det tillates etablert en utleiedel i eneboligene. Kommunen ønsker nå å tydeliggjøre plandokumentene på dette punktet, slik at planens intensjon blir tydeliggjort.

Eier av gbnr. 442/55 og 442/56 har tidligere fått tillatelse til å sette opp tomannsboliger. Eiendommene ligger innenfor felt BF11. Kommunen har i ettertid vurdert at sakene skulle vært behandlet gjennom dispensasjon eller endring av planen. På grunn av feil behandling av sakene, er vedtakene ugyldige og følgelig opphevet (sak 101/20 og 102/20). Boligene er imidlertid allerede kommet langt i byggefasen og kommunen ser at selv om forslagstiller også har et selvstendig ansvar for å søke på riktig måte, burde kommunen fanget dette opp tidligere. Det søkes nå å rydde opp i denne situasjonen ved å endre planen slik at tomannsboliger tillates kun på disse to eiendommene.

Faktagrunnlag:

Bakgrunn/begrunnelse for endringen

Reguleringsplanen er ikke entydig, og det er noe motstrid og uklarhet både i plankartet og reguleringsbestemmelsene. Uklarheten gjelder hvilke(n) bygningstype(r) planen åpner for i feltene BF5-BF14. Rådmannen har i ovennevnte sak (sak 101/20) gitt sin tolkning av plandokumentene med begrunnelse:

Reguleringsplanen avklarer dessverre ikke bygningstype helt entydig. Det er noe motstrid både i reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene. I slike tilfeller må reguleringsplanen tolkes. Tolkningen skal ta utgangspunkt i en objektiv forståelse av plankartet og reguleringsbestemmelsene, men ved tvil kan det legges noe vekt på en klar intensjon med planen, eller en fast, etterfølgende praktisering av den.

Gbnr. 442/55 (142/55 før kommunesammenslåingen) ligger innenfor delområde BF11 i reguleringsplanen. I plankartet er fargekoden for dette området (lysegul) angitt for konsentrert boligbebyggelse. Bokstav- og tallkoden angir imidlertid at områdene BF5-BF14 skal være forbeholdt eneboliger. Bygningsillustrasjoner, eiendomsgrenser, byggegrenser og avkjøringssymbol underbygger denne arealbruken. Samlet fremstår det derfor relativt tydelig av kartet at område BF11 er ment for eneboliger.

I reguleringsbestemmelsene § 3 er det brukt to ulike begreper om bygningstypen som er tillatt på område BF11. I første setning er det angitt at det på hver tomt kan oppføres et frittliggende boligbygg med tilhørende anlegg. I veiledningen «Grad av utnyttning» til plan- og bygningsloven, er frittliggende bebyggelse definert som «eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger». Begrepet frittliggende boligbygg omfatter altså tomannsboliger.

I neste setning er det imidlertid opplyst at det totalt er 57 eneboligtomter innenfor planområdet. Dette antallet stemmer med eiendomsgrensene vist på plankartet innenfor BF5 til BF14. Selv om den første setningen er formulert med et tydeligere rettslig innhold, som et forbud mot bygninger som ikke er frittliggende, harmonerer den andre setningen bedre med plankartet og planen som helhet.

Videre viser planbeskrivelsen en klar intensjon om at områdene BF5 til BF14 skal brukes til eneboliger. Skillet mellom områder for konsentrert bebyggelse og eneboliger går igjen som et sentralt grep ved planen. Hovedgrepet ved planen er under punkt 2.4 beskrevet slik:

«Planområdet er i sin helhet disponert som boligområde, med tilhørende veier og friområder.

Boligområdene omfatter både eneboliger og konsentrert bebyggelse. En samlevei krysser området fra øst til vest. Samleveien tar opp høydeforskjeller i området. Tre boligveier betjener eneboligområdet, en betjener den konsentrerte bebyggelsen i østre del av planen [...]»

Så langt rådmannen kan se, er denne forståelsen av planen også konsekvent gjennomført ved behandling av saker i ettertid. På områdene BF5 til BF14 er det i hovedsak oppført eneboliger. Det er gitt fem tillatelser til tomannsboliger. To av disse gjelder sakene som er til behandling nå, hvor det ikke er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen.

I de øvrige sakene er det lagt til grunn at områdene BF5 til BF14 er forbeholdt eneboliger, men det er gitt dispensasjon fra planens bestemmelse om bygningstype. Dette gjelder Rødsåsveien 53, Elgtråkket 5 og Elgtråkket 8. I alle disse sakene har dispensasjonen i hovedsak vært begrunnet med manglende veiledning om reguleringsplanen i forbindelse med søknaden.

Selv om det er noe motstrid og uklarhet både i reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene, underbygger både de objektive tolkningsmomentene, planbeskrivelsen og etterfølgende praktisering en klar intensjon om at BF5 til BF14 skal bebygges med eneboliger. Det er grunn til å tro at dette også er den forventningen grunneierne i området har til utbyggingen av feltet.

Etter en samlet vurdering av dette mener rådmannen at tillatelsen til tomannsbolig i Rødsåsveien 58 er i strid med reguleringsplanen.

Som konsekvens av dette søkes det nå å endre reguleringsplanen på de punktene som gir grunnlag for tolkningsmuligheter med hensyn til boligtype. Plankartets tegnforklaring og planens bestemmelser endres slik at det skal komme klart fram at feltene BF5 – BF14 kan bebygges med eneboliger. Dermed kan situasjoner der det gis dispensasjon på bakgrunn av feil tolkning, unngås.

Omsøkt endring:

Det skal rettes opp feil i fargebruk for boligfeltene slik at kart og tegnforklaring stemmer overens, og slik at angivelse av feltnavn og boligtype innenfor feltene blir identisk med bestemmelsene. I bestemmelsene justeres § 3 slik at angivelse av boligtyper stemmer overens i § 1 Reguleringsformål og § 3 – Byggeområder, samt med tegnforklaringen i plankartet.

Plankartets tegnforklaring skal oppdateres i henhold til ny standard.

Endringer i plankartet:

1. I plankartet /tegnforklaringen endres fargeangivelse for feltene slik at kart og tegnforklaring stemmer overens.
2. I tegnforklaringen skal *Boliger, konsentrert* endres til *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*, og *Boliger, eneboliger* endres til *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse* i henhold til ny standard, jf. ny plan- og bygningslov.

Tegnforklaring i gjeldende plan:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

BK1-BK4B

BOLIGER KONSENTRERT

BF5-BF14

BOLIGER, ENEBOLIGER

Tegnforklaring, forslag til endret plan:

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

BF5-BF14

BOLIGBEBYGGELSE
- FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

BK1-BK4

BOLIGBEBYGGELSE
- KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Endringer i planbestemmelsene:

Forslag til endret bestemmelse – tekst som foreslås slettet er markert med overstrykning, forslag til ny tekst i kursiv:

§ 3 – Områdene B5-B14 BF5-BF14

a) Type bebyggelse

I områdene kan det på hver tomt oppføres *en enebolig* ett frittliggende boligbygg med tilhørende anlegg. *Det tillates etablert utleiedel/sekundærleilighet.*

Det er totalt 57 eneboligtomter.

På eiendommene gbnr. 442/55 og 442/56 kan det oppføres tomannsboliger.

e) Adkomst og parkering

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. bolig *enebolig*, garasjeplass inkludert. Oppstillingsplass foran egen garasjeport kan medregnes.

For *utleiedel/ sekundærleilighet* hybelleilighet inntil BRA=50m² skal det opparbeides minst maks én biloppstillingsplass. Plassering av garasje og bod skal vises på situasjonsplan selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset.

For gbnr. 442/55 og 442/56 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for tomannsboliger. Det tillates maks en adkomst pr tomt.

Konsekvenser av endringen:

Endringen vil tydeliggjøre plandokumentene i forhold til planens intensjon og vil gi en reguleringsplan som er entydig i forhold til boligtyper. Den vil være et bedre styringsverktøy for kommunen og gi forutsigbarhet for utbyggere og beboere i planområdet.

For gbnr. 442/55 og 442/56 tillates tomannsboliger. Eiendommene skal ha adkomst i tråd med gjeldende plan, det vil si kun en adkomst pr eiendom. Trafikkbelastningen i området vil kunne øke noe ettersom det tillates 2 to biloppstillingsplasser pr boenhet på eiendommene, det vil si 4 pr

eiendom, mens gjeldende plan tillater 2 for enebolig og en for utleieenhhet, det vil si 3 pr eiendom. Økning i trafikkbelastning for området vurderes likevel som svært liten som følge av dette. Antallet adkomster til eiendommene opprettholdes uendret slik at det ikke skal skapes flere punkter der det kan oppstå farlige situasjoner for mye trafikanter. Endringen vurderes samlet å ha liten konsekvens for området.

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer og berørte er varslet om endringen. Det er kommet 2 merknader:

1. Dariuz Zabieski, 22.6.2020:

Det bør skrives tydelig at alle tomter skal ha en adkomst, ikke bare tomter 442/55 og 442/56. Når dere skriver alle tomter, gjelder det også tomtene 442/55 og 442/56.

En annen presisering som kan skrives er: Det tillates å etablere utleidel/sekundærleilighet i eneboligene.

Rådmannens kommentar:

Det er tatt inn en presisering av dette med antall adkomst for disse to ettersom det her skal være to likeverdige boenheter. Men det er strengt tatt ikke nødvendig ettersom plankartet har markert antall og plassering av adkomst for alle eiendommene.

Presiseringen med utleiedel kun for eneboligene tas inn i bestemmelsene.

2. Linn Ødegård Olsen – på vegne av naboer, 5.7.2020:

Tilbake i 2013 fikk samme utbygger godkjent dispensasjon for tomannsbolig i dette området fra Re kommune. Det ble i den saken presisert skriftlig at dette ikke skulle skape en presedens for resten av område, da dette ville være uheldig og ikke var i tråd med reguleringsplanen.

Hvis det nå igjen gis dispensasjon til samme utbygger til disse to tomtene, hvordan skal vi da kunne være sikre på at samme eller andre utbygger ikke kun kan vise til tidligere dispensasjoner?

Jeg viser til vedlegg hvor flere av naboene i gaten som blir berørt av disse to tomannsboligene. Disse har skrevet under på at de ikke ønsker endring av reguleringsplanen eller at det skal gis dispensasjon for disse to tomtene.

Rådmannens kommentar:

Bakgrunnen for innvilgelse av dispensasjon i de tidligere saker har i hovedsak vært manglende veiledning om reguleringsplanen i forbindelse med søknaden. Med endring i planen håper vi at denne situasjonen skal unngås i fremtiden. Det er da heller ikke grunnlag som vi kan se, til å gi dispensasjon for endret boligtype. Det er derfor saken som berører gbnr. 442/55 og 442/56 behandles gjennom endring av plan og ikke ved dispensasjon. En presisering av planen og den bestemmelser vil skape større forutsigbarhet og bedre forutsetning likebehandling innenfor planområdet. Dette innebærer ikke at det vil bli lettere å få dispensasjon i lignende saker senere. Tvert imot mener vi at når plandokumentene nå blir tydeligere på at det skal være eneboliger i

disse feltene, vil grunnlaget for å kunne anbefale dispensasjon ikke være tilstede i fremtiden.

Vurderinger:

Reguleringsplanen er ikke entydig når det gjelder tillatt boligtype innenfor feltene BF5-BF14. Rådmannen har tidligere vurdert at det er overvekt av momenter som taler for at feltene BF5-BF14 er ment å bebygges med eneboliger med muligheter for utleiedel, og at planen i utgangspunktet ikke åpner for tomannsboliger i disse feltene. Tolkningsmulighetene som ligger i plandokumentene har imidlertid tidligere ført til feil i saksbehandling i forhold til boligtype innenfor disse feltene.

Kommunen som planmyndighet ønsker nå å rydde opp i denne situasjonen ved å tydeliggjøre plandokumentene slik at planen kun åpner for eneboliger, og samtidig tillate tomannsboliger på to eiendommer der det tidligere er gitt feilaktig tillatelse med påfølgende oppheving av vedtak.

Det er kommet merknader fra naboer til saken til at det skal tillates tomannsboliger på gbnr. 442/55 og 442/56. Hovedgrunnen til at naboene ikke ønsker endringen er frykt for at det vil gi ytterligere dispensasjoner i fremtiden. Ettersom begrunnelsen for dispensasjon i hovedsak har vært manglede veiledning av reguleringsplanen og tvetydighet i plandokumentene, mener rådmann at å endre plandokumentene med tanke på tydeliggjøring er den beste måten å unngå denne situasjonen i fremtiden.

Vi ser at det kan være en selvmotsigelse i dette ved å på den ene siden understreke at planens intensjon er eneboliger, og samtidig tillate tomannsboliger nettopp innenfor disse feltene. Det understrekes at dette er vurdert som en løsning i dette spesifikke tilfellet på bakgrunn av sakens historikk. Det vurderes også at endringen ikke vil skape presedens for fremtiden ettersom forutsetningene for at situasjonen oppsto, feiltolkning av plandokumentene, er falt bort med presiseringen av plandokumentene.

En endring som innebærer tydeliggjøre plandokumentene i forhold til boligtype, vil gi et bedre styringsverktøy for kommunen og bedre forutsigbarhet for utbyggere og beboere i planområdet.

Rådmannen har etter en helhetlig vurdering av saken konkludert med at tomannsboliger bør tillates gjennom planendring, men kun for eiendommene gbnr. 442/55 og 442/56. Eiendommene ikke vil få flere adkomster slik at det ikke skal skapes flere utkjøringer og det vurderes at økningen av trafikk vil bli minimal. Det vurderes også som innenfor tålegrensen i planområdet, og at det derfor er planfaglig forsvarlig. Vi mener at planens hovedrammer berøres, men at planens intensjon vil bli tilstrekkelig ivarettatt gjennom endringen.

Det er en kjensgjerning at plandokumentene i gjeldende plan er noe utydelige og dette har ført til feil behandling i enkelte saker. Dette er uheldig, og i denne saken har kommunen forsøkt så godt som mulig å ivareta interessene til de som er involvert med den foreslåtte løsningen som ligger i saken her.

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler rådmannen at omsøkte planendring vedtas med de vilkår som fremkommer av innstillingen.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Videre behandling:

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UPB.

Tønsberg, 4.9.2020

Jan Ronald eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder