



Saksbehandler:  
Svanhild Sortland, telefon:  
Arealplan

## Endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66 - planid 3803 55016

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	27.08.2021	PS	178/21

### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66 - planid 3803 55016, vedtatt 13.6.2001 med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. For felt B2 FS økes maks. utnyttelsesgrad fra BYA 25 % til BYA 30 %.

Endringer i planbestemmelsene:

2. Det legges et nytt ledd til § 3 som sier at maks utnyttelsesgrad for B2 FS er BYA 30%. Det legges også til at flatt tak tillates innenfor feltet.

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

### 27.08.2021 Utvalg for plan og bygg:

#### Møtebehandling:

#### Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### UPB- 178/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66 - planid 3803 55016, vedtatt 13.6.2001 med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. For felt B2 FS økes maks. utnyttelsesgrad fra BYA 25 % til BYA 30 %.

Endringer i planbestemmelsene:

2. Det legges et nytt ledd til § 3 som sier at maks utnyttelsesgrad for B2 FS er BYA 30%. Det legges også til at flatt tak tillates innenfor feltet.

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

**Sammendrag:**

Spir arkitekter AS søker på vegne av Ghazi Khder Jezdin, om endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66 - planid 3803 55016, vedtatt 13.6.2001. Endringen foreslås behandlet med forenklet prosess jfr. Pbl. § 12 – 14, 2. og 3. ledd.

Saken gjelder gbnr. 139/235, Ringshaugveien 64. Eiendommen utgjør felt B2 FS i gjeldende plan. Bakgrunnen for saken er ønske om å rive eksisterende enebolig og sette opp ny enebolig med sekundærleilighet. Reguleringsplanen har satt maks utnyttelse for eiendommen til 25% BYA. Det stilles krav om saltak/valmtak i planområdet.

Planinitiativet foreslår å øke maks tillatt BYA til 30% samt at det åpnes for flatt tak innenfor felt B2 FS. Det er tidligere innsendt planinitiativ for tiltaket. Planinitiativet ble forelagt UPB til behandling i møte 26.3.2021, sak 055/21. Det ble fattet følgende vedtak:

Planarbeidet for endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66, planID 380355016 med forenklet prosess kan starte opp i samsvar med planinitiativ datert 18.01.2021, jf. plan- og bygningsloven paragraf 12-8, 2. ledd.

Det skisserte tiltaket vurderes til å inneha gode estetiske kvaliteter i seg selv og være godt nok tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Planinitiativet vurderes å ikke stride imot overordnet plan og er heller ikke konfliktfylt, og kan følgelig gjennomføres med forenklet planprosess.

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er ikke kommet merknader.

Saken er grundig vurdert ved behandling av planinitiativ da skisser og illustrasjoner for planlagt tiltak forelå. Det er ikke tilkommet merknader eller nye momenter i saken.

Saken vurderes å ligge innenfor rammene av det som kan behandles med forenklet planprosess. Kommunedirektøren anbefaler at endringen vedtas som det framkommer av innstillingen.

**Vedlegg:**

Endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 64 (66) - planid 55016 - varsel om endring av reguleringsplan med forenklet prosess

070455016\_R 20210518 Forslag til endrede bestemmelser

Ringshaugveien 66 Plankart 140421

Behandling av planinitiativ for endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66 - planid 3803 55016 55016 Gjeldende plankart

**Innledning – hva saken gjelder:**

Spir arkitekter AS søker på vegne av Ghazi Khder Jezdin, om endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66 - planid 3803 55016, vedtatt 13.6.2001. Endringen foreslås behandlet med forenklet prosess jfr. Pbl. § 12 – 14, 2. og 3. ledd.

**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 hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i Pbl. § 12-12.

**Forholdet til kommuneplanen:**

Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

**Gjeldende Reguleringsplan:**

Gjeldende plan er Reguleringsplan for Ringshaugveien 66, gbnr. 139/334 mfl. – planID 3803 55016, vedtatt 13.6.2001. Planområdet er fullt utbygget.

Bestemmelsene § 3 sier følgende som gjelder for B2 FS:

Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i rekke. Takform skal være saltak/valmtak. Gesimshøyde for to etg. skal ikke overstige 6 m og for mønehøyde ikke over 7,5 m. Gesimshøyde for en etg. skal ikke overstige 3 m og for mønehøyde ikke over 5 m.

Bygningene skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser.

Område B1FS og B2FS

Frittliggende boliger (bestående), Maks. tillatt bebygd areal, BYA= 25 % Maks. gesimshøyde cote c + 11,5. Maks. mønehøyde cote c + 13,0.

**Bakgrunn for saken:**

Det er tidligere innsendt planinitiativ for tiltaket. Kommunedirektøren vurderte da at men ikke burde gå videre med planinitiativet. Begrunnelsen var at det skisserte tiltaket ikke er godt nok tilpasset eksisterende bebyggelse og dermed bryter med hensynene i gjeldende plan og kommuneplanens bestemmelser § 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse

Planinitiativet ble forelagt UPB til behandling i møte 26.3.2021, sak 055/21. Det ble fattet følgende vedtak:

Planarbeidet for endring av reguleringsplan for Ringshaugveien 66, planID 380355016 med forenklet prosess kan starte opp i samsvar med planinitiativ datert 18.01.2021, jf. plan- og bygningsloven paragraf 12-8, 2. ledd.

Det skisserte tiltaket vurderes til å inneha gode estetiske kvaliteter i seg selv og være godt nok tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Planinitiativet vurderes å ikke stride imot overordnet plan og er heller ikke konfliktfylt, og kan følgelig gjennomføres med forenklet planprosess.

**Faktagrunnlag:**

*(utdrag fra plankonsulentens søknad/planinitiativ – planinitiativet er vedlagt i sin helhet):*

Bakgrunn/begrunnelse for endringen

*Ghazi Khder Jezdin og Celine Kjølberg eier Ringshaugveien 64 (gbnr. 139/235). Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Ringshaugveien 66. Tidligere innsendt rammesøknad ble avslått av Utvalg for plan og bygg den 11.12.20, da den ikke var i tråd med bestemmelsene om utnyttelsesgrad.*

*Eksisterende enebolig vil bli revet, og det er planlagt oppført en ny enebolig med sekundærleilighet. Huset er tegnet i to etasjer med et indre gårdsrom, og det er planlagt*

svømmebasseng i det åpne atriet og en terrasse i 2 etg. Innkjøring er fra felles adkomstvei.



Planlagt tiltak sett fra Ringshaugveien.

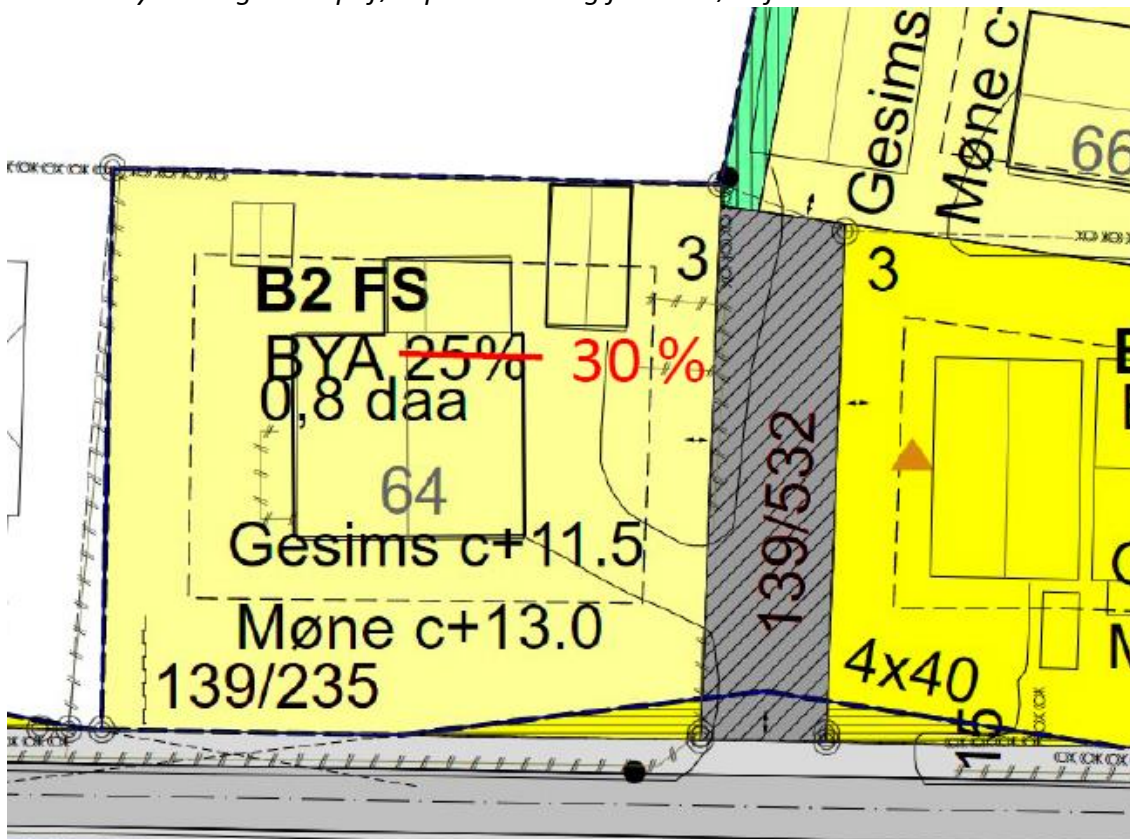
Omsøkt endring:

Det er planlagt oppført en ny enebolig med sekundærleilighet. Huset er tegnet i to etasjer med flatt tak og et indre gårdsrom. Det er planlagt svømmebasseng i atriet og en terrasse i 2 etg. Innkjøring fra felles adkomstvei.

Maks. gesimshøyde er ca. kote 11,5 (6 meter). Samlet bruksareal er på ca. 300 m<sup>2</sup> (BRA). Tomtearealet er på 786,3 m<sup>2</sup>. Bebygd areal på ca. 235 m<sup>2</sup> tilsvarer ca. 30 % BYA

Endringer i plankartet:

Maks. utnyttelsesgrad er påført plankartet og foreslås økt fra BYA 25 % til BYA 30 %.



Endringer i planbestemmelsene:

§ 3 foreslås endret for B2 FS slik at maks. utnyttelsesgrad BYA 25 % økes til BYA 30 %, og videre at flatt tak tillates som takform:

**B2FS**

Frittliggende boliger (bestående), Maks. tillatt bebygd areal, BYA= 30 %

Maks. gesimshøyde cote c + 11,5. Maks. mønehøyde cote c + 13,0.

Innenfor feltet tillates flatt tak.

Vurdering av konsekvenser:

Gjeldende reguleringsplan er ca. 20 år gammel (2001). Generelt har utnyttelsesgraden i reguleringsplanene økt de senere årene og 30 % er nå vanlig. I Utvalg for plan og bygg den 26.03.21 står det at tiltaket vurderes å inneha gode estetiske kvaliteter i seg selv, og være godt nok tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Foreslåtte endringer vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hensynene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

**Varsling og Merknader:**

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er ikke kommet merknader til saken.

**Vurderinger:**

Kommunedirektøren har vurdert de foreslåtte endringene, og mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess. Kommunedirektøren mener planforslaget som det her foreligger i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig og ikke berøre hoveddrammene i planen. Planen berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og er ikke konfliktfylt.

Saken er vurdert ved behandling av planinitiativ. Det er ikke tilkommet merknader eller nye momenter i saken.

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

**Klima- og miljøkonsekvenser:**

Ingen konsekvens

**Konsekvenser for folkehelse:**

Ingen konsekvens

**Konsekvenser for barn og unge:**

Ingen konsekvens

**Konklusjon:**

Endringen vedtas.

**Videre behandling:**

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UPB.

**Gebyr:**

For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 annet ledd betales et gebyr på kr. 35 020,-.

Etter gebyrregulativet pkt. 7 kan Kommunen kan etter søknad, eller på eget initiativ, ettegi gebyret helt eller delvis dersom gebyret anses som åpenbart urimelig i forhold til arbeid og kostnader kommunen har med saken. I saken er vurderingene ved behandling av planinitiativ lagt til grunn og det er ikke fremkommet nye momenter i saken. Det vurderes at det kan tas gebyr som svarer til en administrativ behandling, pkt. 3 første ledd kr 8 755,-

Sum gebyr kr 8 755,-

**Faktura sendes**

Ghazi Khder Jezdin, Billeveien 20, 3172 Vear

Tønsberg, 6.8.2021

Jan R. Eide  
kommunalsjef

Anne Hekland  
virksomhetsleder