

Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

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

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	26.03.2021	055/21

Rådmannens innstilling

Jf. plan- og bygningsloven § 12-8 avvises planinitiativ for oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan med forenklet prosess for reguleringsplan for Ringshaugveien 66, planID 3803 55016.

Begrunnelse:

- Planinitiativet vurderes å gå ut over hovedrammen i planen med hensyn til estetikk og faller utenfor rammen av det som kan behandles med forenklet planprosess.
- Planinitiativet vurderes å ikke være i samsvar med overordnet plan jf. utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2.2.5 *Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse* samt veilederen *Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg*.

Det skisserte tiltaket er ikke godt nok tilpasset eksisterende bebyggelse og bryter dermed med hensynene i gjeldende plan og kommuneplanens bestemmelser § 2.2.5 *Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse*.

Avslag på å få videreført et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 første ledd b) og kan følgelig ikke påklages til overordnet klageinstans.

26.03.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativt forslag fra H og Frp, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet

Jf. plan- og bygningsloven § 12-8 godkjennes planinitiativ for oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan med forenklet prosess for reguleringsplan for Ringshaugveien 66, planID 3803 55016.

Alternativt forslag fra V, H og Frp, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet

Jf. plan- og bygningsloven § 12-8 godkjennes planinitiativ for oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan med forenklet prosess for reguleringsplan for Ringshaugveien 66, planID 3803 55016.

Alternativt forslag til rådmannens innstilling, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet
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.

Forslagene fra H og FRP ble trukket møtet.

Votering:

Alternativt forslag fra Aamodt (AP) ble satt opp mot rådmannens innstilling. Alternativt forslag fra Aamodt (AP) ble vedtatt mot 2 stemmer (SP og MDG).

UPB- 055/21 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.

Sammendrag:

Spir arkitekter AS har på vegne av Ghazi Khder Jezdin sendt inn planinitiativ for endring av reguleringsplan med forenklet prosess for Reguleringsplan for Ringshaugveien 66 – planID 3803 55106, datert 18.1.2021. Saken gjelder Ringshaugveien 64 gbnr. 139/235. Bakgrunnen for saken er ønske om å rive eksisterende enebolig på eiendommen og sette opp ny enebolig. Reguleringsplanen har satt maks utnyttelse for eiendommen til 25% BYA. Det stilles krav om saltak/valmtak i planområdet.

Det ble sendt inn forespørsel om endring av reguleringsplan 24.4.2020. Det ble anmodet om å øke BYA til 30% og å fjerne krav om takform for felt B2 FS (gbnr. 139/235, Ringshaugveien 64). Bakgrunn for søknaden var ønske om å rive eksisterende enebolig og sette opp en større enebolig med flatt tak.

Planavdelingen anbefalte i sin tilbakemelding at det ikke kunne anbefales oppstart av endring av plan med forenklet prosess på bakgrunn av det skisserte prosjektet.

Det ble sendt inn nytt planinitiativ datert 18.1.2021. Planinitiativet foreslår å øke maks tillatt til % BYA til 30% for eiendommen samt at bestemmelser om krav om saltak/valmtak fjernes.

Rådmannen avviste planinitiativet administrativt i brev datert 11.2.2021. Tiltakshaver ønsker nå å få fremlagt planinitiativet for UPB for endelig avgjørelse slik pbl § 12-8 åpner for.

Rådmannen har vurdert planinitiativet og mener det ikke bør gås videre med endring av reguleringsplan med forenklet prosess. Begrunnelsen for dette er 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*.

Rådmannen anbefaler derfor å avvise planinitiativ for oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan med forenklet prosess for reguleringsplan for Ringshaugveien 66, planID 3803 55016.

Vedlegg:

Planendring for reguleringsplan for Ringshaugveien 66 - planid 55016 - oversendelse av planinitiativ

Bakgrunn for saken:

Spir arkitekter AS har på vegne av Ghazi Khder Jezdin sendt inn planinitiativ for endring av reguleringsplan med forenklet prosess for Reguleringsplan for Ringshaugveien 66 – planID 3803 55106, datert 18.1.2021.

Saken gjelder Ringshaugveien 64 gbnr. 139/235. Det søkes å øke maks tillatt %BYA fra 25% til 30%. Bakgrunnen er ønske om å rive eksisterende enebolig og sette opp ny enebolig. Den skisserte eneboligen vil gi en BYA for eiendommen på 30%.

Det ble sendt inn forespørsel om endring av reguleringsplan 24.4.2020. Det ble anmodet om å øke BYA til 30% og å fjerne krav om takform for felt B2 FS (gbnr. 139/235, Ringshaugveien 64). Bakgrunn for søknaden var ønske om å rive eksisterende enebolig og sette opp en større enebolig med flatt tak.

Planavdelingen vurderte at det ikke kunne anbefales oppstart av endring av plan med forenklet prosess på bakgrunn av det skisserte prosjektet. Det ble vurdert å ikke være i tråd med fortettingsstrategien i kommuneplanens arealdel. Det ble også vurdert ville berøre hovedrammen i planen mht. estetikk og at saken følgelig ikke kunne behandles med forenklet planprosess.

Det ble sendt inn rammetillatelse for prosjektet med søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Rammesøknad ble avslått av Utvalg for plan og bygg (UPB) den 11.12.20 (sak 267/20) da utnyttelsesgraden overstiger grensen på 25% som er satt i planen. Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad ble avslått. Takformen i rammesøknaden var noe justert i forhold til det som ble vurdert av planavdelingen, og det ble vurdert at takform under tvil kunne defineres som et saltak.

Det ble sendt inn nytt planinitiativ datert 18.1.2021. Arealplanavdelingen avviste planinitiativ i brev datert 11.2.2021. Jf. pbl § 12-8 ønsker tiltakshaver nå å få fremlagt planinitiativet for UPB for endelig avgjørelse.

Rettslig grunnlag:

- Plan- og bygningslovens § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid:

§12-8, 2. ledd åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ: «Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse».

- Plan- og bygningslovens § 12-14 om endring av reguleringsplan:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forholdet til kommuneplanen

Særlig aktuelle bestemmelser for saken:

- § 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse:

Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og -utforming, landskap/terreng og grønnstruktur/grøntdrag. Disse faktorene skal være førende ved plassering, gruppering og utforming av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendom.

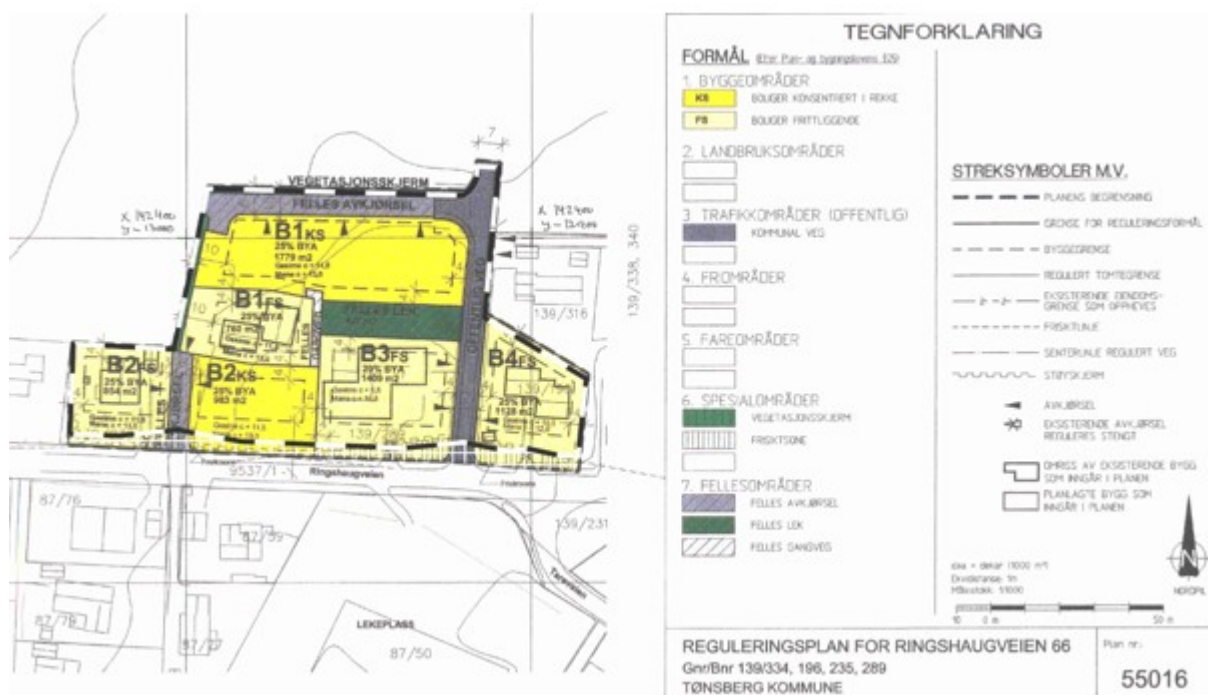
Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er Reguleringsplan for Ringshaugveien 64, gbnr. 139/334 mfl. – planID 3803 55016, vedtatt 13.6.2001. Planområdet består av 6 felter.

4 felt er regulert til frittliggende boliger, B1 FS, B2 FS, B3 FS og B4 FS. I disse feltene ble regulert det som da var eksisterende bebyggelse B3 FS har maks %BYA 29%, de øvrige har maks BYA 25%.

Feltene B1 KS og B2 KS var ubebygde på reguleringstidspunktet og ble er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med maks %BYA 25%. Feltene er i dag utbygget.

Planens bestemmelser § 3 stiller krav om at takform skal være saltak/valmtak.



Gjeldende plankart. Innenfor planområdet

Faktagrunnlag - Planinitiativet (utdrag)

(Fra forslagstillers Planinitiativ):

Endring i reguleringsbestemmelsene:

Jfr. reguleringsbestemmelsene § 3 er maks. tillatt bebygd areal 25 % (BYA). Jfr. § 3 er det videre krav til saltak/valmtak.

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

Begrunnelse:

Gjeldende reguleringsplan er nå ca. 20 år gammel (2001). Generelt har utnyttelsesgraden i reguleringsplanene økt de senere årene og 30 % er nå vanlig. Det er også flere eksisterende relativt store hus i området med høyere utnyttelsesgrad (BYA) enn 25 % (blant annet Ringshaugveien 62 og 68A). I saksutredningen står det at kommunen ville vært positive til den foreslåtte utnyttelsesgraden hvis det hadde vært en tomannsbolig. Dette må bety at det foreslåtte volumet i seg selv ikke egentlig er et problem.

I bestemmelsene står det at takformen skal være saltak eller valmtak. Det ble ikke søkt om dispensasjon, da tiltakshaver mener det foreslåtte tiltaket er et saltak. Saltaket er asymmetrisk og har et fall på 5 grader. I saksutredningen står det at taket ikke fremstår som et saltak. Det står videre at takutformingen vil skille seg noe fra de andre takene i reguleringsplanen, men at takutformingen kan ansees som et saltak (under tvil), og dermed er i tråd med reguleringsplanen.

Hvis bestemmelsene endres slik at det tillates flatt tak, vil prosjektet også bli tegnet om til flatt tak, og de tilpasningene som er gjort i prosjektet for å oppfylle kravet til saltak fjernet.

Rådmannen har ved behandling av dispensasjonen vurdert at tiltaket i tilstrekkelig grad er tilpasset de bebygde omgivelsene, har gode visuelle kvaliteter i seg selv og er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om takform, plassering og byggehøyde. Tiltakshaver har dermed ikke sett at det skulle være noen argumenter for å endre bebyggelsen.

[illegible]

3D – illustrasjoner 03.09.20 (fra rammesøknaden):

Q2

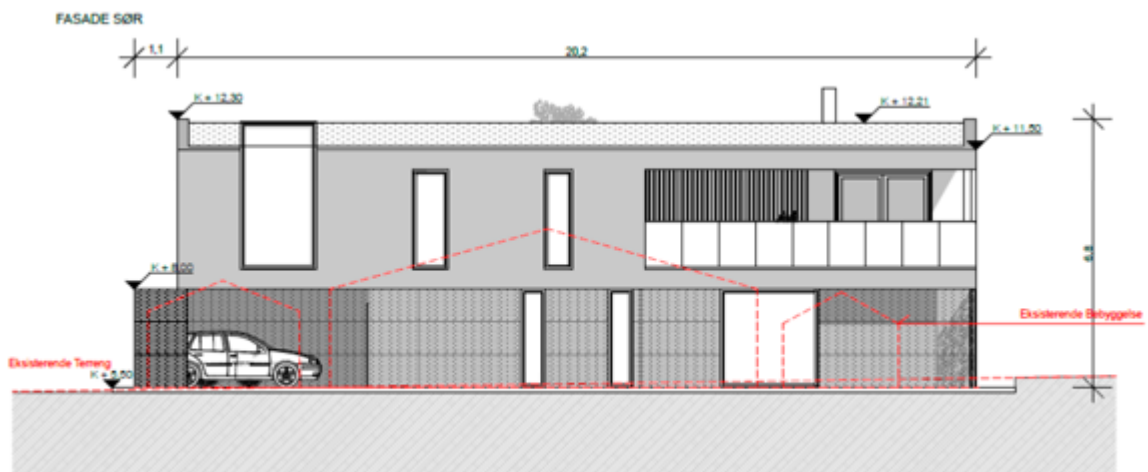
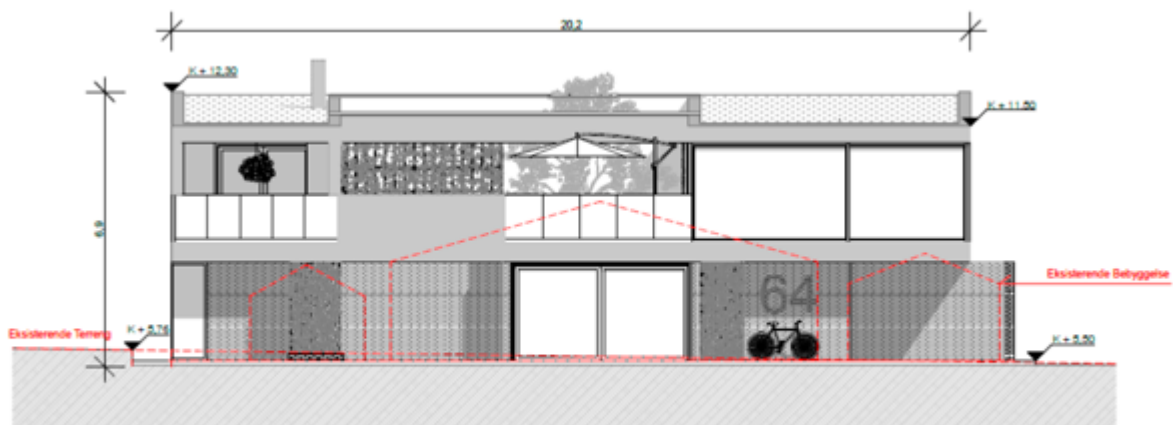


SPiR SpR - Arkitekt AS
Rindögveien 1, 0110 Tvedestrand
Tlf: 4700 00 00 / 4700 00 01

Full approval	high
03.09.2020	TM
no	no
	no

Illustration

1. Signature A. 13
2. Fee FORMSOLICENT



Nye bygningsvolum vist i forhold til eksisterende.

Vurderinger:

Gjeldende plan stiller krav om saltak/valmtak, og planområdet er utbygget i tråd med dette. Innenfor planområdet var det på reguleringstidspunktet eksisterende bebyggelse på fire av de seks feltene i form av eneboliger/tomannsbolig med saltak/valmtak. I planprosessen er et ikke gjort konkret vurdering av eventuelle nybygg på de bebygde tomtene, men det er etterstrebet at ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende. De to feltene som ikke var bebygget på reguleringstidspunktet er senere bebygget med konsentrert småhusbebyggelse med saltak. På de nye feltene er det åpnet for en annen boligtype, men takform og utnyttelse er som på eksisterende. Planens hovedhensikt mht estetikk er å sikre en tilpasset utforming av bebyggelsen i området, dvs å sikre at ny bebyggelse innenfor planområdet tilpasses den eksisterende. Det er derfor rådmannens vurdering at ved nybygg i området skal takform og utnyttelse ligge nær opp til det eksisterende bebyggelse, som slått fast i gjeldende plan.

Takform

Opprinnelig prosjekt ble skissert med flatt tak i planinitiativ datert 24.4.2020. Det ble gitt tilbakemelding om at det ikke burde gås videre med en endring av plan som innebar flatt tak. Takformen i rammesøknad og i revidert planinitiativ er noe justert til tak med takvinkel og fall og forslagstiller definerer taket som saltak. Forslagstiller anfører i revidert planinitiativ at Rådmannen ved behandling av rammesøknaden har vurdert at tiltaket i tilstrekkelig grad er tilpasset de bebygde omgivelsene, har gode visuelle kvaliteter i seg selv og er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om takform, plassering og byggehøyde. Forslagstiller viser her til rådmannens vurdering i behandling av rammesøknad, sak 267/20 der ble det søkt dispensasjon fra utnyttelse for en utnyttelse på 30% BYA. I saken gjorde Rådmannen følgende vurdering:

Rådmannen har tidligere gitt signaler om at vi er negative til å gi dispensasjon fra bestemmelsen om takutforming. Det er ikke søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen, da søker mener at omsøkt takutforming er et saltak.

Omsøkt saltak er svært asymmetrisk, og fallet på taket er bare 5 grader. Dette medfører at taket ikke fremstår som et saltak, men heller nærmest som et flatt tak, eller pulttak. Reguleringsplanen sier imidlertid ingen ting om krav til takvinkel eller fall. I tillegg holder boligen seg innenfor de høydebegrensningene planen setter, både når det gjelder høyde fra gjennomsnittlig planert terreng og kotehøyde. Rådmannen mener dette er forhold som taler for at taket må kunne aksepteres, selv om det ikke fremstår som et saltak. På den andre siden har de andre boligene i reguleringsplanen mer typiske saltak eller valmet tak, og omsøkt takutforming vil dermed skille seg noe fra de andre takene i reguleringsplanen.

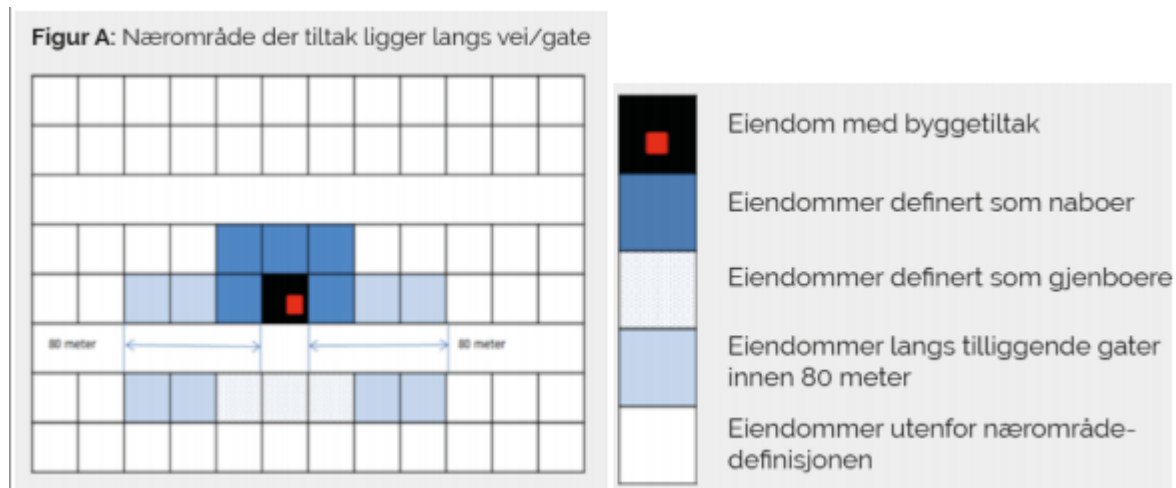
Det er imidlertid ikke avgjørende for sakens utfall om omsøkt tak anses som et saltak eller ikke, da Rådmannen uansett er negativ til å gi dispensasjon fra utnyttelsesgraden. Men under tvil vil komme Rådmannen til at omsøkt takutforming kan anses som et saltak, og dermed er i tråd med reguleringsplanen.

I vurderingen er det under tvil konkludert med at takformen kan defineres som et saltak og dermed er i tråd med reguleringsplanen. I saken er det referert til pbl. § 29-1 *utforming av tiltak*. Etter rådmannens vurdering legger kommuneplanens arealdel § 2.25 premissene for hvordan estetikkbestemmelsen i 29-1 i plan- og bygningsloven skal anvendes. Hensikten er å styre skjønnsvurderingen i saksbehandlingen mot en så lik vurdering av sakene som mulig. I vurderingen

av rammesøknaden ble det ikke gjort en grundig vurdering etter kommuneplanens bestemmelser, fordi det ble vurdert at søknaden om dispensasjon fra utnyttelsen var avslagsgrunn i seg selv.

Estetikk og tilpasning

Et planinitiativ som innebærer fortetting i etablert boligstrøk bør begrunnes ut ifra kommuneplanens bestemmelser om estetikk, jf. § 2.2.5 *Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse*. I hht § 2.2.5 skal type bebyggelse, bygningsvolum og utforming innenfor eiendommens nærområde legges til grunn ved fortetting. Med bygningsvolum og utforming menes blant annet høyde, grunnflate, volumoppbygging, takform samt material- og fargebruk. Tomtens naturlige nærområde skal defineres slik:



Eiendommens nærområde med naboer, gjenboere og eiendommer langs tilliggende gater innenfor 80m markert. Plangrense er markert med orange linjer.

Utsnitt av flyfoto som viser eiendommens nærområde, viser at av naboer, gjenboere og eiendommer innenfor 80m langs tilliggende gater har saltak/valmtak og at det kun er en tomannsbolig, som defineres som gjenboer, som har annen takform enn saltak/valmtak. Det understrekes at det her kun er sett på takform. Et nybygg med flatt tak vurderes følgelig å bryte med eksisterende bebyggelse i planområde.

Å ta ut bestemmelsen om takform vil etter rådmannens vurdering stride mot planens hensikt om tilpasning. Det vil videre undergrave planen som styringsverktøy og virke imot den forutsigbarheten som skal ligge i en reguleringsplanen i forhold til utforming/estetikk i området.



Saltak på naboeiendommene og boligene innenfor planområdet vil rådmannen beskrive som et yttertak med to like, motstående sider som har fall mot langsiden. Sidene møtes i et møne som her er det høyeste punktet på taket. Dersom kommuneplanens krav til tilpasning skal følges opp, bør samme type saltak utformes på denne eiendommen.

Utnyttelse

Det søkes videre om å øke BYA på eiendommen fra 25% til 30%. Det skisserte prosjektet innebærer en betydelig økning i bygningsvolum på eiendommen sett i forhold til dagens situasjon. Kommuneplanens arealdel har tidligere hatt en øvre grense for utnyttelse på %BYA 30%. I revidert kommuneplan vedtatt 22.5.2019 er denne øvre grensen nå satt til 25%, fordi man har erfart at en tetthet på 30% er for mye i mange eksisterende boligområder, især når det gjelder stort volum. Dersom på 30%BYA skal vurderes må kravene i kommuneplanen mht tilpasning og estetikk § 2.2.5. være møtt i planinitiativet. Bygget som planlegges på eiendommen har en atriumsløsning, noe som får bygget til å fremstå som mer voluminøst på eiendommen enn et bygg uten atriumsløsning. Selv om den skisserte takform kan defineres som saltak, vurderes byggets utforming som helhet som svært voluminøs i seg selv og lite tilpasset de bygde omgivelsene i planområdet.

Planinitiativet vurderes følgelig å være i strid med overordnet plan jf. utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2.2.5 *Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse.*

Vi ser at prosjektet har gode kvaliteter i seg selv og har forståelse for tiltakshavers ønske om å bygge sin drømmebolig på tomten. Rådmannen mener imidlertid at denne boligtypen ikke tar

hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og-utforming. Å endre planen som foreslått vil undergrave planen som styringsverktøy og virke imot den forutsigbarheten en reguleringsplan er ment å skape for beboere i og omkring planområdet.

Rådmannen kan derfor ikke anbefale endring av reguleringsplan med forenklet prosess, da tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser § 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert

Konklusjon:

På bakgrunn av vurderingene gjort over anbefaler rådmannen at UPB avviser planinitiativet.

Alternativ løsning

Ikke vurdert.

Behandlingsgebyr:

Gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av reguleringsplaner mv., vedtatt av kommunestyret den 9.12.20 i sak 173/20 legges til grunn for gebyrsatsen.

Behandling av planinitiativ i strid med overordnet plan: kr 30 020,-

Faktura sendes Ghazi Khder Jezdin, Billeveien 20, 3172 Vear

Videre behandling

Dersom UPB stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp. Beslutning om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Dersom UPB vedtar at planarbeidet kan videreføres, skal det gis klarsignal til forslagsstiller om oppstart av planarbeidet med påfølgende varsling og kunngjøring av planoppstart.

Tønsberg, 5.3.2021

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder