

Til naboer og berørte parter

Tønsberg, 13. april 2021

Vår ref.
KO/

Dok.ref.
17791brv02

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RINGSHAUGVEIEN 64 (66).
PlanID 55016. Varsel om endring av reguleringsplan med forenklet prosess.**

I medhold av Pbl. § 12 – 14 varsles det at Spir arkitekter AS, på vegne av Ghazi Khder Jezdin, igangsetter arbeid med endring av del av reguleringsplanen for Ringshaugveien 64 (66). Endringen foreslås behandlet med forenklet prosess jfr. Pbl. § 12 – 14, 2. og 3. ledd.

Sammendrag

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.

Planinitiativ for endring av reguleringsplanen ble behandlet av Utvalg for plan og bygg den 26.03.21. Det ble fattet et positivt vedtak. I vedtaket er det vist til at tiltaket vurderes å inneha gode estetiske kvaliteter i seg selv, og være godt nok tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Lokalisering

Ringshaugveien 64 ligger nordvest for Ringshaugstranda.



Området sett fra sørvest (Google Earth). Ringshaugveien 64 merket med pil.

GJELDENE PLANER

Kommuneplanens arealdel (2018 – 2030)

Ringshaugveien 64 er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) på kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense (RPBA), lengre vekk fra sjøen enn 100 meter (100 meter strandsone) og utenfor virkeområdet til RPR for Oslofjorden.

Gjeldende reguleringsplan

Ringshaugveien 64 (gbnr. 139/235) omfattes av reguleringsplanen for Ringshaugveien 66, PlanID 55016 vedtatt 13.06.01. Eiendommen er regulert til byggeområde for frittliggende boliger (B2 – FS). Jfr. plankartet og reguleringsbestemmelsene § 3 er maks. tillatt bebygd areal 25 % (BYA), maks. gesimshøyde kote + 11,5 og maks. mønehøyde kote + 13,0. I bestemmelsene er det stilt krav om saltak eller valmtak.

Utsnitt av plankart og bestemmelser er vedlagt.

Behandling av planinitiativ

Planinitiativ for endring av reguleringsplanen ble behandlet av Utvalg for plan og bygg den 26.03.21 (sak 55/21). 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.

PLANLAGT BEBYGGELSE

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 m² (BRA). Tomtearealet er på 786,3 m². Bebygd areal på ca. 235 m² tilsvarer ca. 30 % BYA.

BESKRIVELSE AV ENDRINGENE

Reguleringsbestemmelser

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.

Plankartet

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

VURDERING

Bakgrunn og begrunnelse

Jfr. vedtak i Utvalget for plan og bygg (11.12.20), ble tidligere innsendt rammesøknaden avslått da den ikke var i tråd med bestemmelsene om utnyttelsesgrad.

I kommunens saksutredning står det blant annet 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 er greit.

Angående visuell utforming fremgår det at rådmannen mener at det omsøkte tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv. Det blir vist til at det i området er variasjon i bygningsvolum, størrelse på eiendommene og takutforming. Rådmannen konkluderer med at det omsøkte tiltaket i tilstrekkelig grad er tilpasset de bebygde omgivelsene (jfr. Pbl. § 29 – 2)

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.

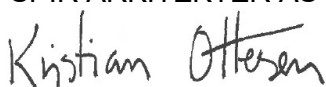
Endring av plan med forenklet prosess

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

Det legges til grunn at endringen kan behandles som endring av reguleringsplan med forenklet prosess jfr. Pbl. § 12 – 14 2. og 3. ledd.

Frist for uttalelser er 6. mai.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS



Kristian Ottesen

kristian@spir.no
mob. 950 44 063

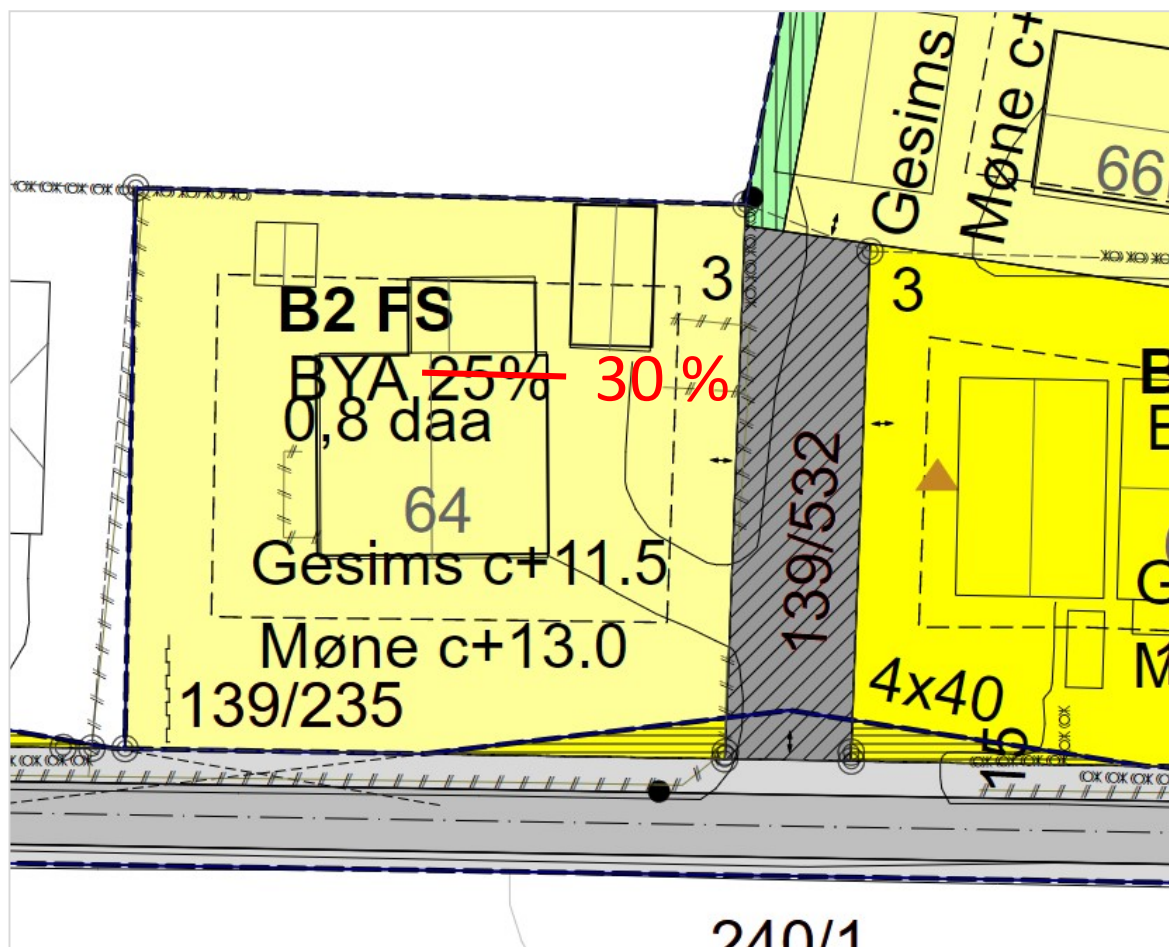
Kopi: Svanhild Sortland, e – post: svanhild.sortland@tonsberg.kommune.no

Ghazi Khder Jezdin, Billeveien 20, 3172 Vear.
E – post: Ghazi@sspartner.no, mob. 954 10 308.

Vedlegg: Utsnitt av gjeldende reguleringsplanen
3D - illustrasjoner
Utomhusplan og snitt
Reguleringsbestemmelser

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (hentet fra kommunens web – kart), på plankartet vil BYA bli endret:



3D - illustrasjoner

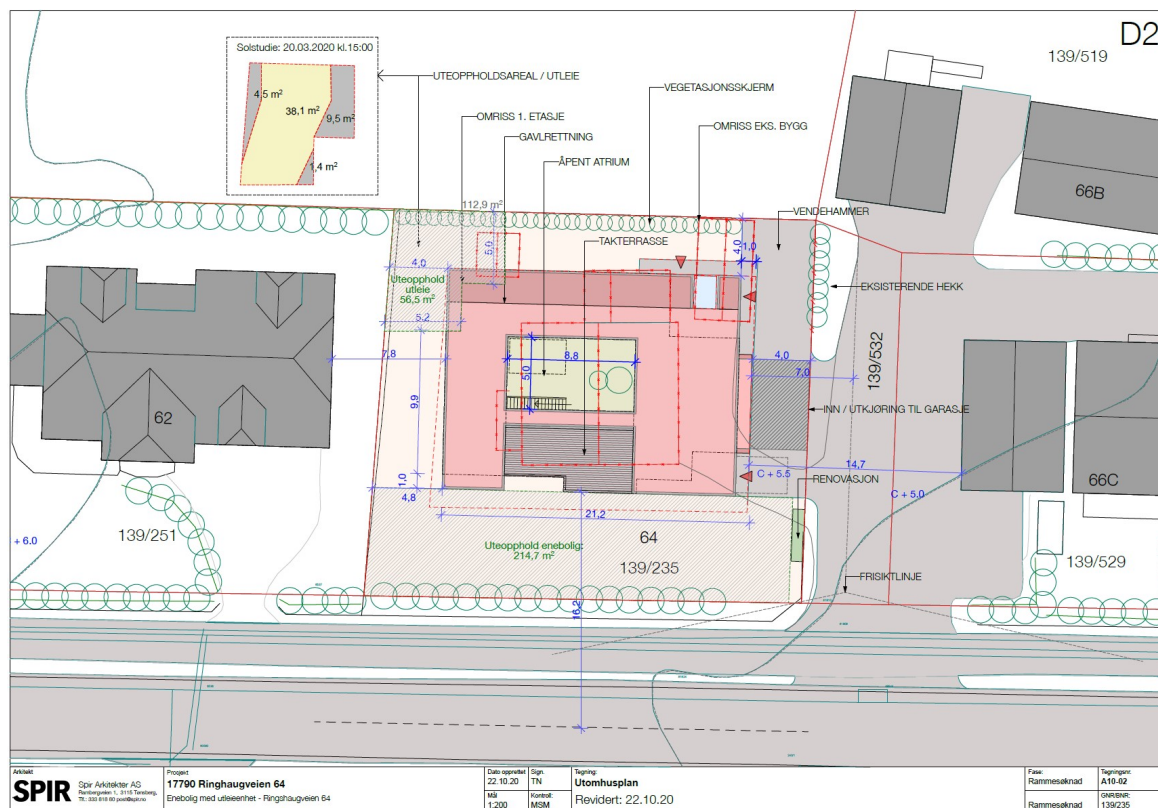


Fotomontasje sett fra Ringshaugveien:

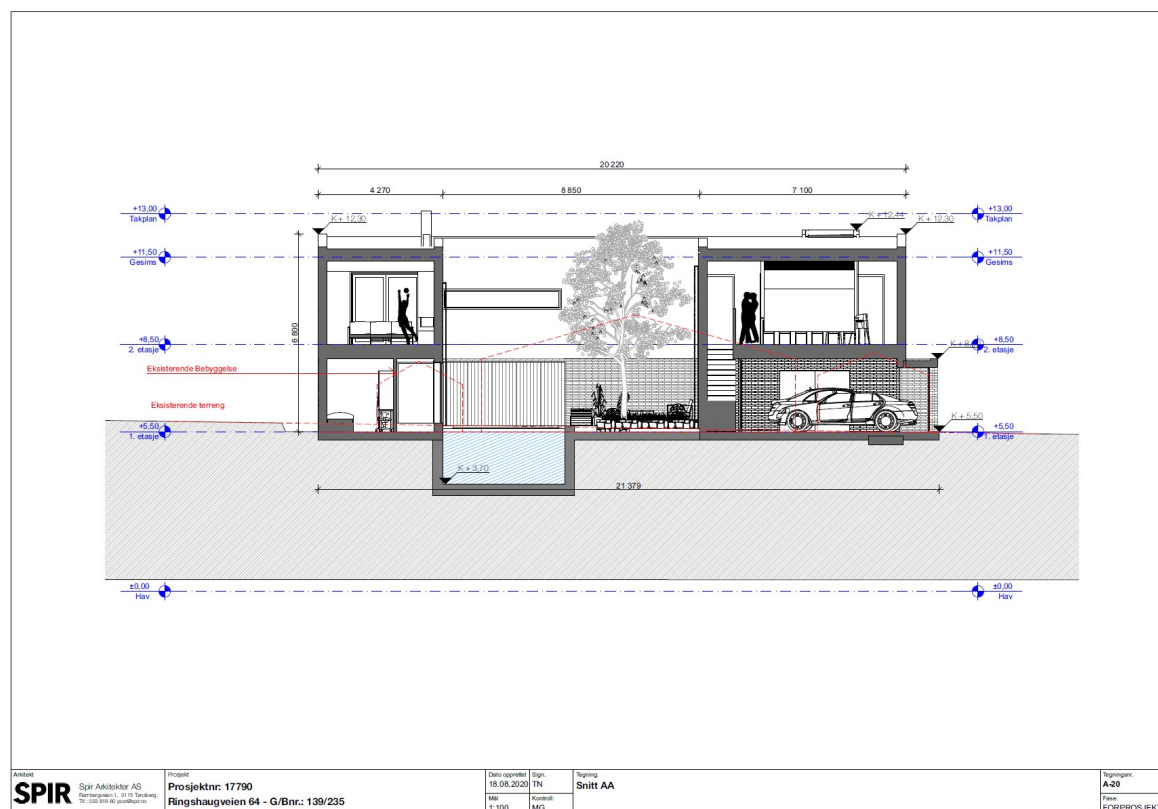


Utomhusplan og snitt

Utomhusplan (22.10.20) fra tidligere innsendt rammesøknaden:



Snitt AA (18.08.20) fra tidligere innsendt rammesøknaden:



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR 139/334 M.FL. PLAN NR. 55016.

Forslag til endringer markert med rødt. Spir arkitekter AS 13.04.21.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å legge til rette for utbygging av boliger.

§ 1 GENERELT

Reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde	konsentrert småhusbebyggelse frittliggende boliger
Off. trafikkområde	kjøreveg
Spesialområde	vegetasjonsskjerm frisiktsone
Fellesområde	felles avkjørsel felles lekeareal felles gangareal

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Ingen tomter kan fradeles eller bebygges før det forligger godkjent tomtedelingsplan. Før området bebygges skal det foreligge en situasjonsplan som viser hele tomtens utnyttelse. Denne planen skal vise følgende tilfredsstillende forhold:
Bygningens plassering, cotehøyde møne/gesims og takform
Parkeringsareal biler, oppstillingsplass sykler, plassering renovasjon
Manøvreringsareal og adkomst
Tomtemessig opparbeidelse med hensyn til vegetasjon, inngjerding

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

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.

Område B2FS

Frittliggende boliger. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 %. Maks. gesimshøyde cote c + 11,5. Maks. mønehøyde cote c + 13,0. Det tillates flatt tak.

Område B3FS

Frittliggende boliger (bestående), Maks. tillatt bebygd areal, BYA= 29 %

Maks. gesimshøyde cote c + 8,5. Maks. mønehøyde cote c + 10,5.

Ved gjenoppbygging etter evt. brannsanering skal ny bygning oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser.

Område B4FS

Frittliggende boliger (bestående), Maks. tillatt bebygd areal, BYA= 25 %

Maks. gesimshøyde cote c + 10,5. Maks. mønehøyde cote c + 12,0.

Område B1KS og B2KS

Konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt bebygd areal, BYA= 25 %

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

§ 4**OFF. TRAFIKKOMRÅDE**

Vegen opparbeides til kommunal standard Kl 1.

Eksisterende avkjørsler til Ringshaugveien for gnr/bnr 139/289 og 196 saneres når kjøreveien er opparbeidet. Ny adkomst til disse eiendommer blir fra regulert off. kjøreveg.

Eksisterende avkjørsler for gnr/bnr 139/316 og 139/338,340 fra eksisterende privat veg opprettholdes til regulert off. kjøreveg.

§ 5**TRAFIKKSTØY**

Bebyggelse og utearealer innenfor B1ks og B2ks samt fellesområde for lek skal ikke utsettes for støy ut over gjeldende grenseverdier for innen- og utendørs støynivå.

Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før innflytting.

§ 6**SPESIALOMRÅDE**

Vegetasjonsskjerm:

Ny vegetasjon mot jordbruksareal skal etableres av utbygger innen boliger tas i bruk.

Det regulerte spesialområdet skal være beplantet av utbygger med egnet vegetasjon som klimaskjerm mot det åpne jordbruksarealet når bebyggelsen tas i bruk.

Frisiktsone:

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegg.

§ 7**FELLESOMRÅDE**

Felles avkjørsel

Området skal opparbeides i hht kommunale vedtekter av utbygger før boliger tas i bruk.

Felles avkjørsel vest på eiendommen legges i grense som rettes opp mot gnr/bnr 139/235. Eksisterende avkjørsler til Ringshaugveien for gnr/bnr 139/235 saneres når regulert felles avkjørsel til Ringshaugveien er opparbeidet. Ny adkomst til denne eiendommen blir fra regulert felles avkjørsel.

Fellesområde for lek og gangvei

Fellesområdet skal opparbeides i hht kommunale vedtekter av utbygger før boliger tas i bruk.

Fellesområdet skal være avsatt til beboerne innenfor denne reguleringsplan.

Felles adkomst til fellesområde for lek skal opparbeides av utbygger før boliger tas i bruk.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
Sak: 100/01, den 13.06.2001

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef