

ADRESSE Ola Roald AS Arkitektur
Øvre Langgate 50 – Tønsberg
Pb. 274 Sentrum, 3101 Tønsberg

TELEFON 33316471

E-POST firmapost@olaroald.no

WWW olaroald.no

DATO. 08,03,2019

FØLGEBREV

BI

TØNSBERG KOMMUNE / BYGGESAK

RAMMESØKNAD – MEIERIGATEN 6, GBNR. 1007/0186 –
Riving og fjerning av bygg og oppføring av nytt boligbygg med 3 boenheter

Ola Roald AS Arkitektur søker på vegne av tiltakshaver Bao Quynh Thi Nguyen om rammetillatelse for oppføring av nytt boligbygg med 3 boenheter. Det søkes også om riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen. Eksisterende bygg står ikke oppført som verneverdig bygg.

Følgende dokumenter oversendes:

- Søknad om tillatelse til tiltak
- A1. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- B1. Dette følgeskriv,
- C1. Opplysninger gitt i nabovarsel
- C2. Kvittering for nabovarsel
- C3. Naboliste informasjon/ oversikt
- C4. Kvittering rekomendert
- C5. Kvittering epost
- C6. Følgebrev nabovarsel
- D1. Situasjonsplan M = 1:200
- D2. Riveplan
- D3. Situasjonsplan M = 1:1000
- E1– E3 Planer M = 1:100,
- E4 Snitt M = 1:100,
- E5 – E6 Fasader M = 1:100,
- Q1 Illustrasjoner
- G1 Gjennomføringsplan
- G2 Erklæring om ansvarsrett
- H1 Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Gjeldende plangrunnlag

Det er ingen reguleringsplan for eiendommen, derfor legges kommuneplanenes arealdel med tilhørende bestemmelser til grunn. Krav om reguleringsplan gjelder ikke dersom utnyttelsesgrad ikke overskrider 30 % BYA (Bebygd areal), samt at tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m2 pr plass.



Forhåndskonferanse

Det er avholdt forhåndskonferanse med Kommuneutvikling i Tønsberg kommune, ved Nils J. Rønning, 14.08.2018.
Deres ref. GBR- 1007/0186

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra § 29-4 i plan og bygningsloven; Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan (kommuneplan eller reguleringsplan).

De estetiske tilpasningene til nabobebyggelsen i form av skrå takvinkel krever en viss høyde, noe som gjør at mønet på tiltaket stikker 1 m over kravet på maks 9m over terreng. Høyden er beregnet fra gjennomsnittlig omkringliggende terreng, uten at de nedsenkede uteoppholds-sonene er regnet inn i dette. Fasadeoppriss mot sydvest (E4) viser tiltakets høyder i forhold til omkringliggende bebyggelse, og som dette viser vil ikke tiltaket bli høyere enn nabobebyggelsen. Perspektivet (Q1) viser hvor liten del av taket som stikker over 9 meter. Mønehøyden er med dette tilpasset de nærmeste bygningene rundt.

Bebyggelsens plassering og utforming

Tiltaket omfatter en hovedbolig over to plan, med en delvis nedsenket sokkeletasje med to hybel-leiligheter, samt carport. Krav til bil-parkering er på minimum 0,9 (0,5+0,2+0,2), så det vil etableres én parkeringsplass på bakkenivå i carport under bygget. Innkjøring til eiendommen vil ligge der den ligger i dag, fra Meierigaten.

Mønehøyde og plassering på tomten er tilpasset de nærmeste bygningene rundt, i tillegg til at formspråk og takvinkler er beslektet med bebyggelsen i området. Fasadematerialet vil være hovedsakelig i fasade bekledningstegl, med innslag av tre. I 2. etasje er det en inntrukken balkong mot sørvest som tilhører hovedboligen, mens de to hyblene i sokkeletasjen har terrasser på terreng, mot henholdsvis Meierigaten og bakhagen, skjermet for innsyn v.h.a vegetasjon og ved at de er nedsenket. Tomten er 384,3 m² og bebygd areal (BYA) for tiltaket er 30 %.

Uteoppholdsareal.

Kravet om uteoppholdsareal vil være 150 m² + 50m² + 50m² = 250 m², for enebolig med to hybler. Dette kravet er oppfylt med private og felles arealer på terreng, samt den private balkongen til hovedboligen

Tiltaket vil ha flere ulike uteoppholdsarealer med ulike kvaliteter. Hovedboligen vil ha sitt private uteoppholdsareal på egen balkong, i tillegg til hage på terreng mot nordvest og nordøst. Hyblene vil ha sitt private areal direkte ut fra oppholdsrom på hver sin side av bygget. I tillegg til dette blir det en sone med felles uteareal mot sydøst.

Arealet av hage og private balkonger/terrasser utgjør til sammen 250 m².

Nabovarsel.

Vi har ikke mottatt nabomerknader. Det ble sendt nabovarsel via e-post, rekomendert post og skjema vi har ikke mottatt kommentarer.

Det er lagt ned betydelig med ressurser for å finne en god løsning på denne tomten. Vi mener at det forslaget vi søker rammetillatelse for, er et godt svar på situasjonen.

Vennlig hilsen

Siv. Ark Giulio R. Tomacchi C.
gt@olaroald.no
mob. 45278543