

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS

Fredrikstad kommune
Kultur, miljø og byutvikling
Postboks 1405,
1602 Fredrikstad

28.03.22

Reguleringsplan: Området mellom Paul Holmsensvei og Veumveien, planID 40
Søknad: Forenklet planendring
Tiltakshaver: Truls Navestad
Plankonsulent: Line Solgaard Arkitekter AS
Kontaktperson: Line Solgaard, line@linesolgaard.com, tel 91 88 64 37

FORSLAG TIL FORENKLET PLANENDRING FOR OMRÅDET MELLOM PAUL HOLMSENS VEI OG VEUMVEIEN

a) Formålet med planendringen

Eiendommen Paul Holmsens vei 62 er definert som «tomt 2» i reguleringsplanen «Området mellom Paul Holmsensvei og Veumveien» som ble vedtatt 25.11.1968. Planen har planID 40.

Formålet med forenklet planendring er å legge til rette for at eksisterende bolig kan rives på «tomt 2», og erstattes av en ny enebolig. Bestemmelser for utnyttelsesgrad og høyder for den aktuelle tomten endres for å tilrettelegge for en større enebolig, hvilket den store tomten på ca. 3180 m² vil kunne håndtere godt.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkning utenfor planområdet

Planendringen er begrenset til tomt 2 og planendringen ikke vil påvirke regulerings situasjonen utenfor tomten.

Endringene vil påvirke nabetomtene som ligger i direkte nærhet til tomt 2 i mindre utstrekning, referert til ny gesimshøyde og tomtens økte utnyttelsesgrad. Større trær på tomten vil bevares i størst mulig grad, hvilket vil hjelpe å skjule tiltaket sett fra noen av nabetomtene. Dialog har blitt ført med tilliggende naboer gjeldende tiltakets plassering. Ny bolig planlegges plassert nordøst på tomten slik at sol og utsiktsforhold for tilliggende boliger ivaretas på en god måte. Tilliggende naboer er positive til denne løsningen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Endringene i reguleringsplanen berører kun tomt 2, og disse beskrives i en tillagt paragraf, § 9. Endringene omhandler en økning i utnyttelsesgrad og byggehøyde.

Tekst i gjeldende bestemmelse:

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på en etasje.

§ 4. Eneboliger må ikke ha grunnflate på over 150 m².

For tomtene 7-8, 10-11, 15-16, 18-19 og 31-32 kan oppføres vertikaldelt tomannsbolig med størrelse som sammenlagt ikke må overstige grunnflate på 200 m².

Gesimshøyden må ikke være over 7.0 m.

På tomtene 41-48 tillates oppsatt rekkehus i 2 fulle etasjer med gesimshøyde ikke over 6.5 m og med mønehøyde ikke over 8.0 m.

Bebygget areal pr. tomt må ikke være over, 250 m².

Forslag til ny tekst, i tillegg til ovenstående, som kun omhandler tomt 2:

Tomt nummer 2

§ 9. Tillatt BYA 20 %. Gesimshøyden må være maks 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Ved oppføring av støttemur skal det sørges for skjermende beplantning mellom støttemur og Bramers vei. Støttemur skal utformes i materialer som ikke virker sjenerende på omgivelsene.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ny bolig foreslås med to etasjer og en kjeller med garasje. Første etasje har en størrelse på ca. 21 x 13 meter, og andre etasje er tilbaketrukket mot syd og vest. Tomtens størrelse er 3.180 m², og bebygd areal er planlagt til i underkant 20 %. Dette er en vesentlig lavere utnyttelse enn øvrige eiendommer i området, selv om grunnflaten til nytt bygg blir større enn grunnflater til omliggende boliger. Ny bolig har flatt tak med gesimshøyde i underkant av 8 meter over ferdig planert gjennomsnittlig terreng.

Bygget er trukket mot øst for å være minst mulig sjenerende for nabo i nord som ligger på et lavere nivå. Boligen følger dermed bebyggelsesstrukturen i nærområdet.

Innkjørselen til garasjen er plassert omtrent på samme sted som eksisterende garasjeinnkjørsel. Det blir ingen endring på innkjørselen til eiendommen.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Boligen er planlagt som en godt fungerende enebolig på en stor tomt med god plass til uteoppholdsareal. Eksisterende større trær vil bevares mest mulig på tomten.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Området har et relativt skrått terreng, og flere boliger er plassert i terrenget slik at de får en eksponert underetasje og en hovedetasje. Tomt 2 er relativt flat, og en bolighøyde på to etasjer vil oppleves godt tilpasset bebyggelsesstrukturen og landskapet.

Omkringliggende eksisterende bebyggelse har en gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på ca. 27% BYA og tomtene har et areal på omtrent 800 m² i gjennomsnitt. Dette innebærer at de har tilsvarende eller høyere utnyttelsesgrad enn tenkt tiltak. «Tomt 2» er større og flatere enn omkringliggende innenfor samme planområde, endringene tilsvarer derfor tomtestørrelsen og topografien på en bedre måte. Foreslått tiltak vil ha en lavere utnyttelse på tomten enn utnyttelsen av øvrige eiendommer i området.

Tiltaket plasseres på tomtens nordøstlige side, med minst mulig fasade mot nabotomten i nord.

Store terrenginngrep unnvikes og tomtens natur bevares i størst mulig grad. Ny enebolig foreslås å ha to etasjer, med tilbaketrukket overetasje. Den vil oppføres med flatt tak for å minimere høydevirkningen på boligen. Det søkes derfor om endring av høyest tillatte gesimshøyde, fra 7 meter til 8 meter fra planert gjennomsnittlig terreng og oppføring med flatt tak, for den aktuelle tomten. Se vedlegg «illustrasjonstegninger» A203, A204 for høydevirkning mot naboer.

En støttemur opprettes for å tillate et planert uteoppholdsareal mot nordvest. Støttemuren skjules i skråningen mot nordvest med hjelp av lav vegetasjon som busker og mindre trær. Eksisterende trær på tomten bidrar også til å skjule muren i den retningen. Høydevirkning og synlighet fra vei vises i illustrasjonstegning «402 og A404». Muren oppføres med material og farge som vil virke minst mulig iøynefallende fra nedsiden av tomten. Eksisterende hus står på en høy grunnmur i dag i samme retning, mens den nye støttemuren kun vil sørge for å planere uteplassen ovenfor. Eksisterende mur vises i vedlegg «A901». Den nye boligen ligger mer tilbaketrukket mot Bramers vei enn eksisterende gjør og vil derfor være mindre synlig fra veien enn eksisterende hus er.

Overvannet på tomt 2 håndteres etter kravene i overvannsrammeplanen og kommuneplanens arealdel. Den store tomten har godt med kapasitet for å håndtere overvannet på egen grunn. Tiltaket planlegges med grønt tak, for eksempel med sedumvekster, og takene vil derfor også kunne håndtere overvann på tomten. Ved konsultasjon med landskapsarkitekt for den aktuelle tomten er løsningene oven bekreftet som fullgode.

Videre viser vi til vedlagte illustrasjonstegninger som viser tiltakets høydevirkning og forhold til nabobebyggelsen, både i områdesnitt og i perspektiver fra gatene. Da tiltaket og den aktuelle tomten ligger mitt mellom Paul Holmsens vei og Bramers vei blir det visuelle inntrykket fra begge veiene relativt lite sammenlignet med eksisterende boliger som er plassert nærmere veiene. Eksisterende trær på tomten bevares mest mulig og vil bidra til å skjule tiltaket fra begge veiene og nabobebyggelsen. Viser til vedlegg «Snitt C-C og snitt D-D» som viser nabobebyggelsen og tenkt tiltak på tomt 2. Illustrasjonene viser at ny bebyggelse forholder seg godt til eksisterende boliger i nabolaget. Perspektiver «perspektiv A403, A404 og A405» viser også forholdet til nabobebyggelsen og Paul Holmsens vei og Bramers vei.

I prosjektering av prosjektet vil det sørges for å ta hjelp av landskapsarkitekt for utforming av utearealene.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Endringene er ikke i strid med kommuneplanen eller andre planer for området.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naboer er varslet, og de er positive til planendringen og planlagte tiltak.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Forholdet forblir uendret.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal forelegges forslag til forenklet planendring

Berørte myndigheter, samt eiere og festere som har tomter i direkte nærhet til aktuell tomt.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Før det treffes vedtak, skal forslaget til forenklet planendring forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Disse skal gis anledning til å uttale seg jf. pbl § 1-9.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forslaget utløser ikke krav om KU.

Vedlegg: forslag til reviderte planbestemmelser, illustrasjonstegninger

Med vennlig hilsen,

LINE SOLGAARD

Sivilarkitekt, daglig leder
+47 91 88 64 37
line@linesolgaard.com

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
industrigata 36, Oslo
storgata 23, Fredrikstad

www.linesolgaard.com