



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byplan

Arkipartner AS
Jens Zetlitz gate 38

4008 STAVANGER

Dato: 11.06.2014
Saksnummer: 14/5289-2
Journalnummer: 58255/14
Deres referanse:

MINDRE ENDRINGER - PLAN 600E - MINDRE ENDRINGER FOR SMÅHUS I TRYSIL KNUTS GATE, BL TJENSÅS II HILLEVÅG BYDEL. KBU RPL 1856/14

Søker

Arkipartner AS på vegne av BL Tjensås II.

Saken gjelder

BL Tjensås II ønsker å legge forholdende til rette for en kontrollert utbygging av feltet.

Gjeldende regulering

Plan 600 Tjensvoll datert 27.07.1971

Beskrivelse av planområdet

Området ble bygget i første halvdel av 1970-tallet, og består av terrasseblokker og to typer rekkehus basert på tilpasning til terreng. Boligområdet framstår i dag som velholdt og godt bevart. Det er derfor viktig å ta vare på estetikken som er lagt til grunn ved videre utbygging.

Beskrivelse av planforslaget; innhold, kvaliteter og konsekvenser.

Det er forelått fem ulike tiltak for utbygging. Plassering av disse framkommer av skravur på plankartet «situasjonsplan» datert 10.03.2014. Alle tiltak foregår innenfor hver boligs avsatte tomteområde og sak kunne gjennomføres enkeltvis eller samlet. De fire foreslåtte tiltakene er:

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

- Tiltak T1: Tilbygg med glasstue til horisontalt beliggende rekkehus. Størrelse 3,7m x 3,0m. Plasseres i forlengelse av stue og kjøkken. Takvinkel som hovedhus. Tett vegg mot nabo.
- Tiltak T2: Tilbygg av glasstue i 1.etasje for vertikalt forskjøvet rekkehus. Størrelse 3,1m x 3,5m. Utføres med skråtak med 16 graders vinkel. Plaseres i forlengelse til kjøkken/allrom. Tett vegg mot nabo.
- Tiltak T3: Utvendig bod og innhengning for søppelspann for vertikalt forskjøvne rekkehus.
- Tiltak T4: Mellombygg/tak mellom vertikalt forskjøvne rekkehus.

Utformingsmal for tiltakene er vist på tegninger (se vedlegg):

Offentlig ettersyn

Forslaget er ikke varslet, men saken er behandlet og godkjent i styremøte i borettslaget i januar 2011. Den ble også framlagt på generalforsamling i 29.03.2011, og borettslaget vedtok å utarbeide plan/prinnsippgodkjenninger av tilbygg og boder.

Vurdering av mindre reguleringsendring

Det dreier seg om en forholdsvis beskjeden arealøkning: glasstue T1 = 10 m²BRA; glasstue T2 = 9m²BRA; bod T3 = 2,4m²BRA, T4 = 2,8 m²BRA. Endringsforslagene synes å tilrettelegge for en hensiktsmessig oppgradering og modernisering av de akutuelle boligene. De er godt tilpasset eksisterende situasjon og estetikken som ligger til grunn for boligtypene. Endringene i bygningsvolum ser ikke ut til å ha noen negativ konsekvens for naboer og omgivelser.

Vedtak

Foreliggende søknad om mindre endring godkjennes:

Småhusbebyggelsen i felt D tillates utvidet med glassruter og boder/mellombygg i henhold til plankart «Situasjonsplan» datert 10.03.2014 og i henhold til utformingsmal for tiltakene A100, A101, A102, A104, A105, A106, alle datert 08.10.2013, og A103 datert 09.10.2013. Endringen vedtas som en mindre reguleringsendring i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket er fattet av byplansjefen som fullmaktssak i medhold av vedtak om delegert myndighet.

For ev. klage vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Dersom delingsforretning ikke er gjennomført innen 3 år, faller denne tillatelsen bort.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling.

Med hilsen

Anne S. Skare
byplansjef

Ottar Vedelden
saksbehandler

Vedlegg:

A001 Situasjonsplan datert 10.03.2013
A100 Fasadeoppriss glasstuer, tiltak T1, datert 08.10.2013
A101 Plan glasstuer, tiltak T1, datert 08.10.2013
A102 Fasader utvendig bod, tiltak T3, datert 08.10.2013
A103 Plan og fasadeoppriss av utvendig bod, tiltak T3, datert 09.10.2013
A104 Fasadeoppriss glasstuer, tiltak T2, datert 08.10.2013
A105 Plan glasstuer, tiltak T2, datert 08.10.2013
A106 Bod mellom hus, tiltak T4, datert 08.10.2013
Plan 600E, bestemmelser §4a for felt D
Tjensås II, Generalforsamling i borettslaget 29.03.2011

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



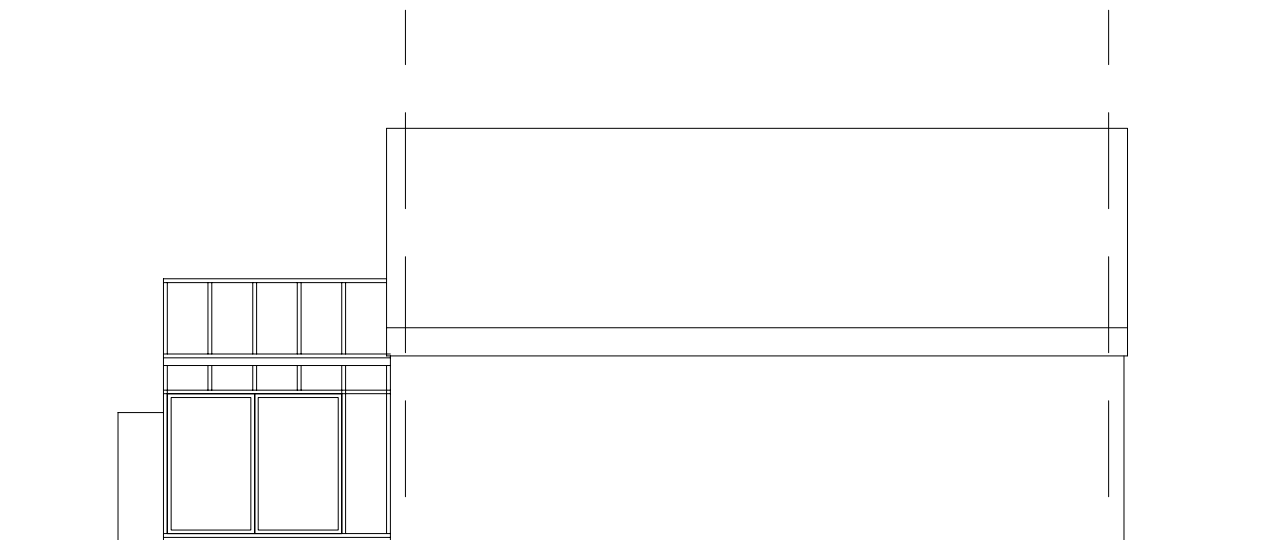
Tiltak T1: Glasstuer i 2.etg for rekkehus på samme plan
Tiltak T2: Glasstuer i 1.etg for vertikalt forskjøvne rekkehus
Tiltak T3: Utv. boder/søppelinnhengning for vertikalt forskjøvne rekkehus
Tiltak T4: Takoverbygg mellom boliger for vertikalt forskjøvne rekkehus

PROSJEKT	REV	DATE
UTBYGNINGSPLAN TJENSÅS II - TILBYGG	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS II		ie
TITTEL		MÅL
SITUASJONSPLAN		1:500
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81
		TEGN.NR. A001



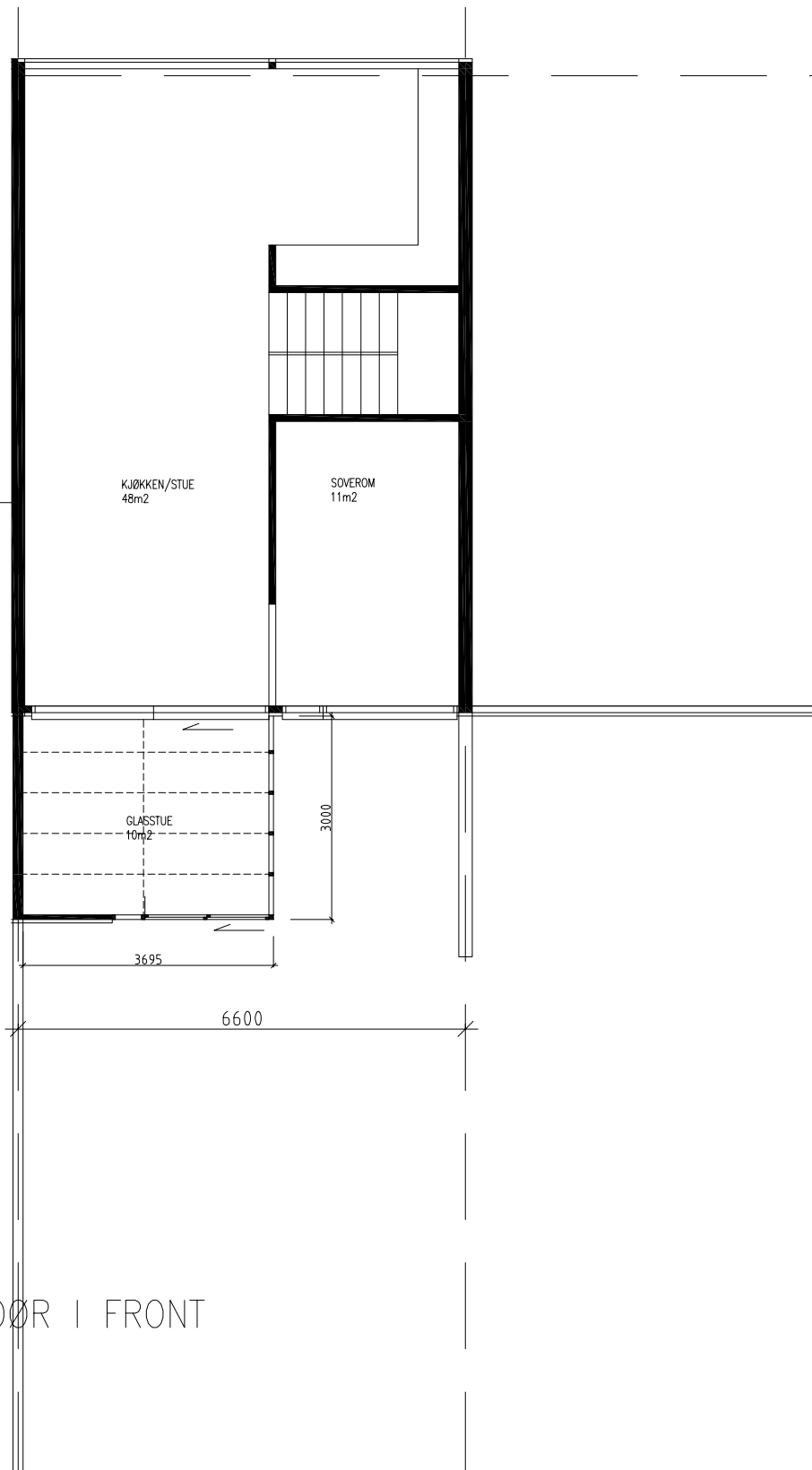
OPPRISS MED SIDEDØR

OPPRISS DØR I FRONT



OPPRISS MED SIDEDØR

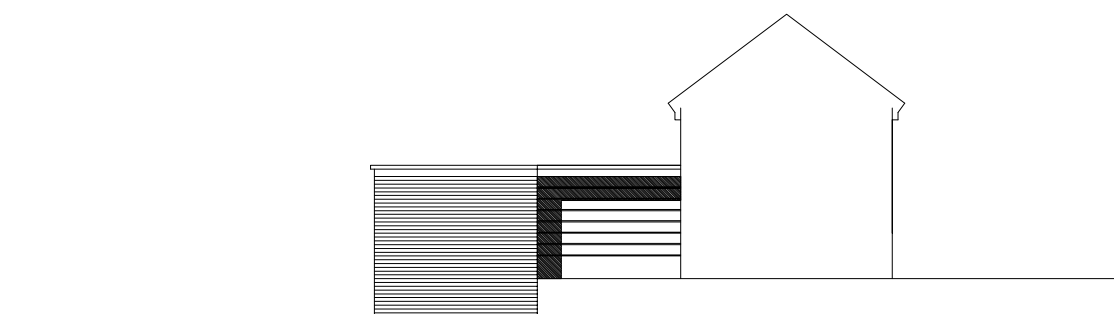
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAK T1: FASADEOPPRISS GLASSTUER		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. A100
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAK T1: PLAN GLASSTUER		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. A101
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

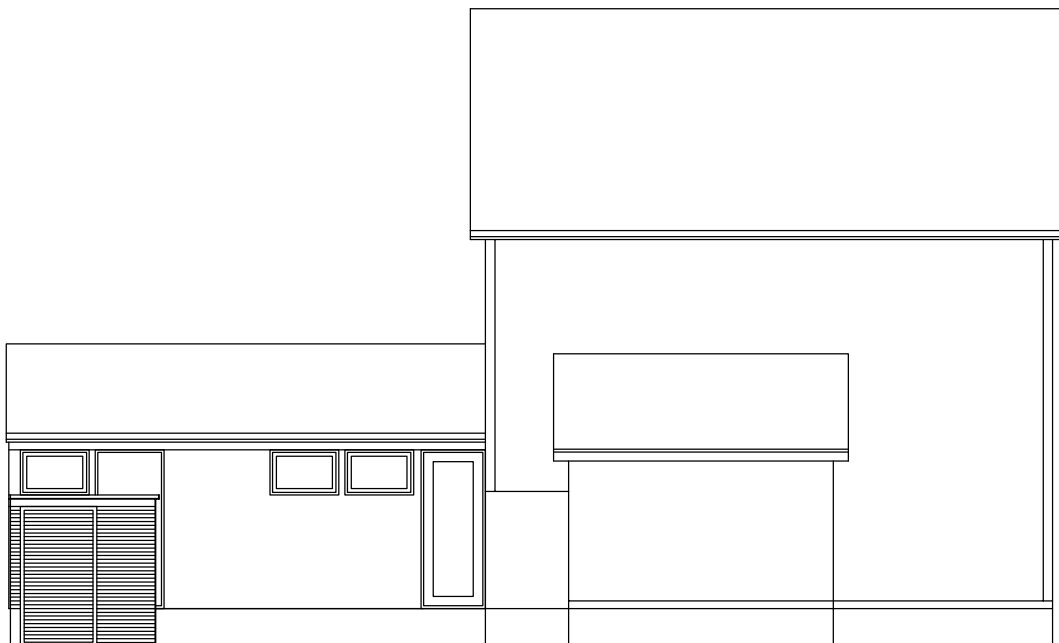
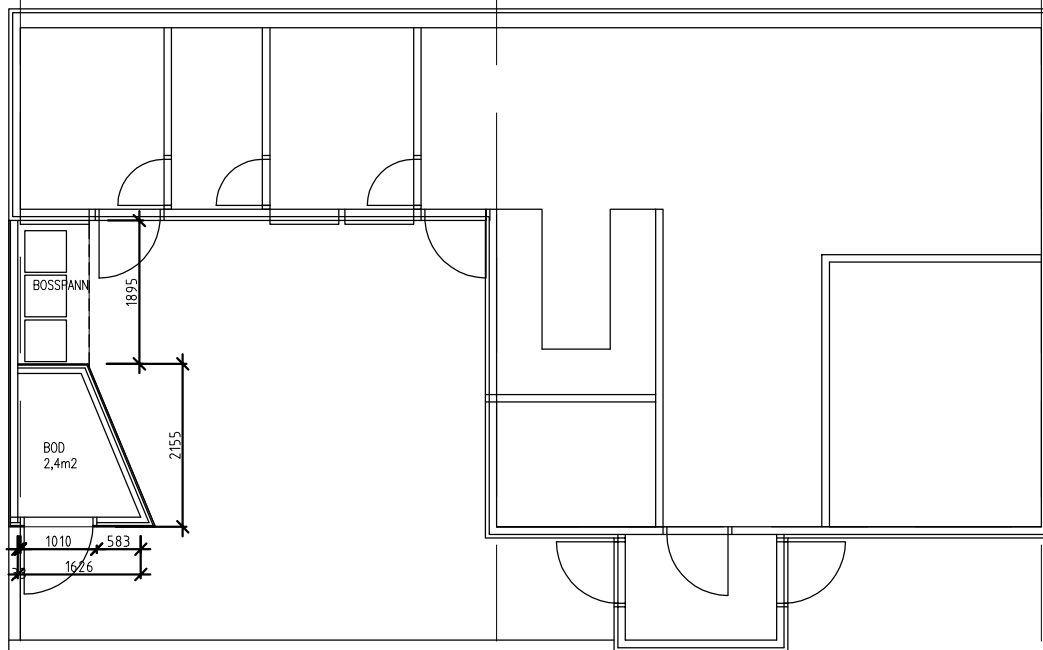


OPPRISS FRA VEI



OPPRISS FRA FORHAGE

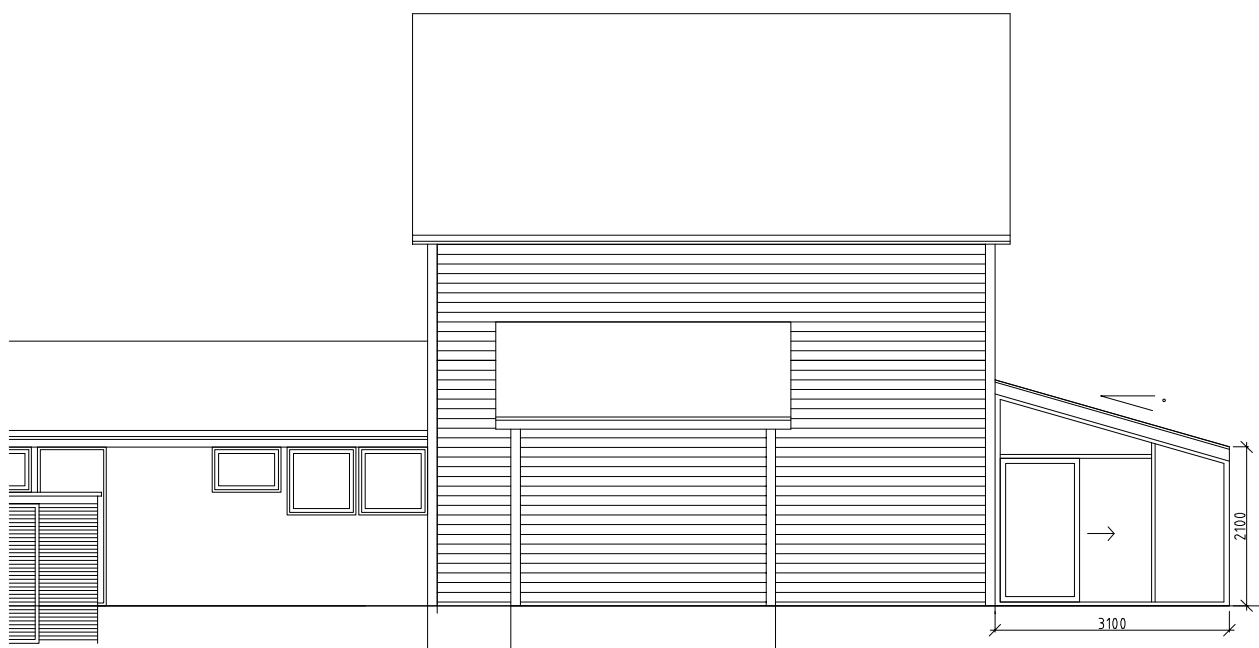
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAK T3: FASADER UTV. BOD		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. A102
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	09.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAK T3: FASADEOPPRISS OG PLAN UTV. BOD		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. A103
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

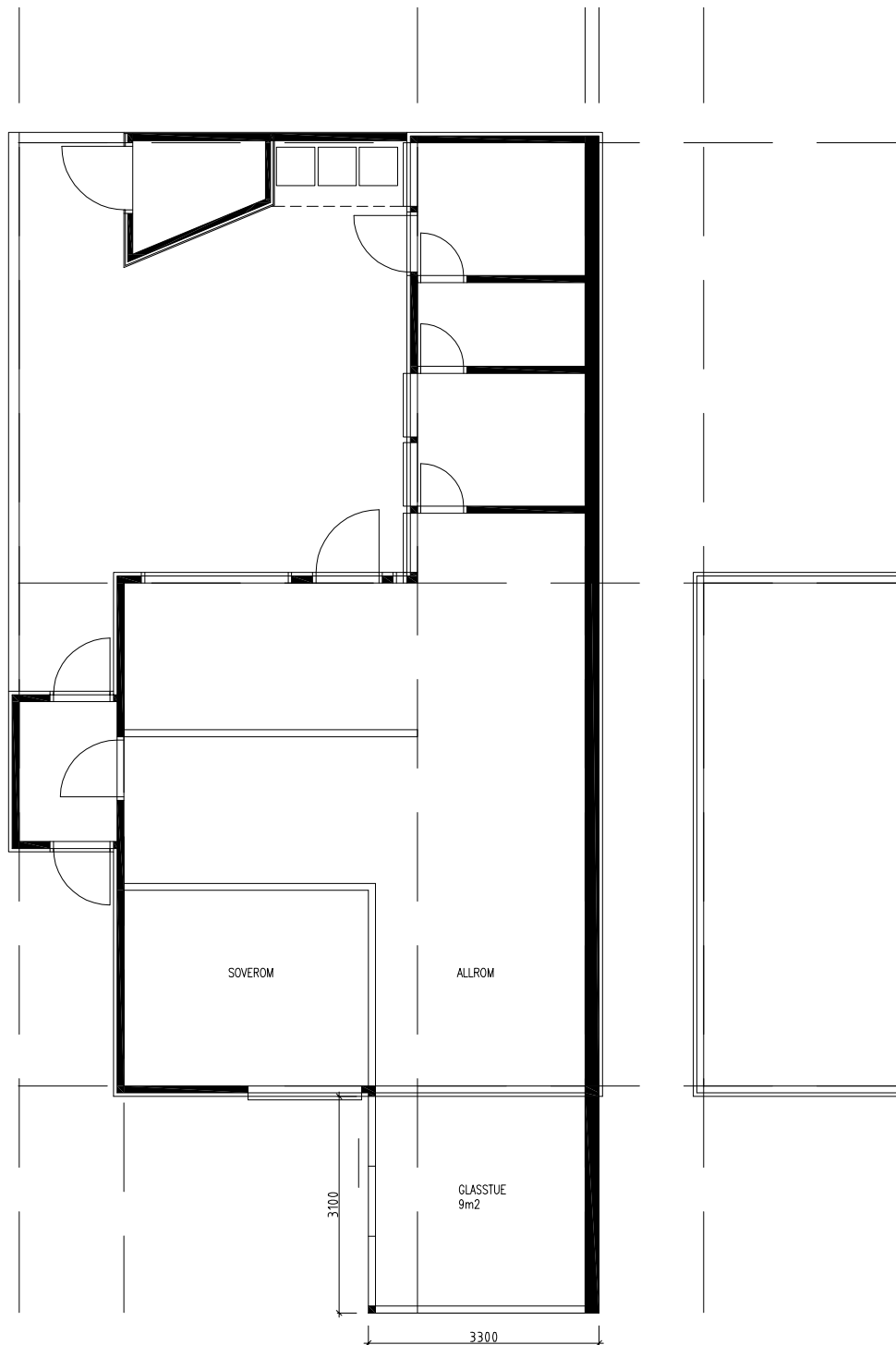


OPPRISS FRONTFASADE



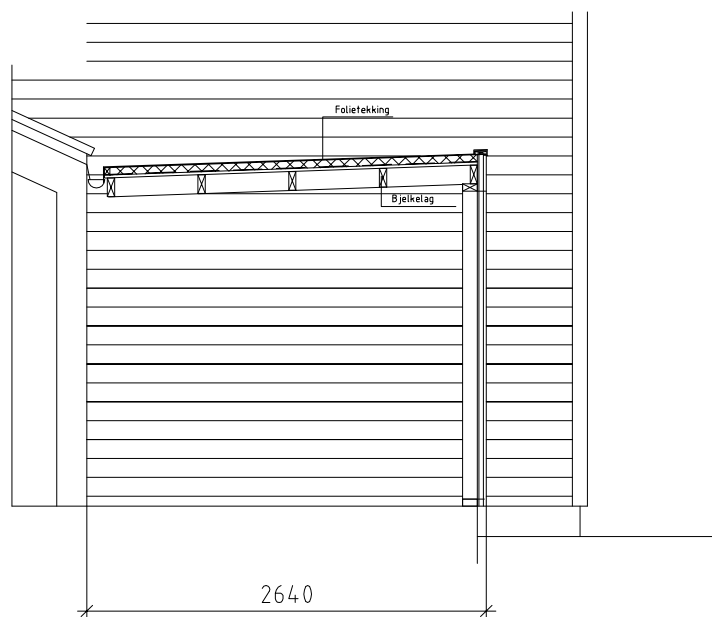
OPPRISS SIDEFASADE

PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAK T2: FASADEOPPRISS GLASSTUER		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. A104
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

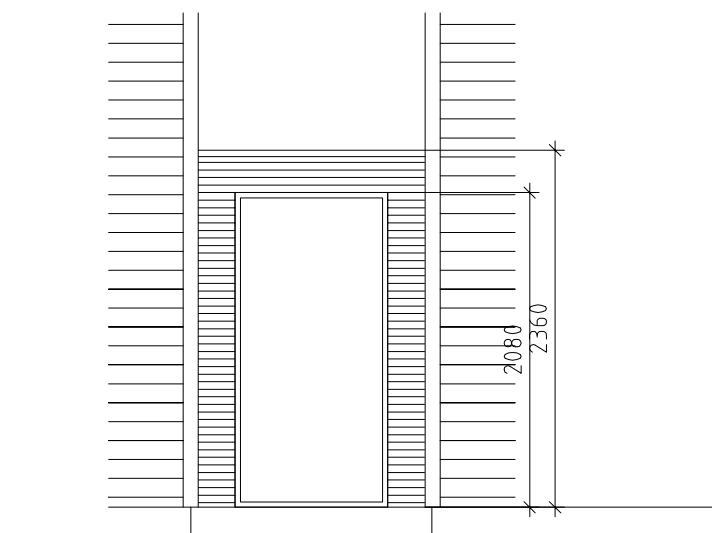


PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAK T2: PLAN GLASSTUER		1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. A105
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

SNITT



OPPRISS



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TILTAK T4: SNITT OG FASADE UTV BOD MELLOM HUS		1:50
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. A106
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	