

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 28.04.2025

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK – RIVING, OPPFØRING AV TO NY BOLIGER – GNR. 200 BNR. 537, FURULIVEIEN 13, 4878 GRIMSTAD

Tiltakshaver.: Håland Bygg AS

For ovennevnte eiendom søkes det nå om tillatelse til riving av dagens bygningsmasse på tomten, og oppføring av to nye boliger med tilhørende garasjer, med plassering og utforming som vist i medfølgende situasjonsplan og tegninger. Tiltaket inkluderer nødvendig grunn- og terrengarbeider, etablering av infrastruktur, nødvendige forstøtningsmurer, etablering av intern adkomstvei med parkerings- og snuareal.

Planlagte tiltak er avhengig av dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1, jfr. § 19-2 fra reguleringsbestemmelsenes § 3.9 som omhandler plankrav. Tiltaket er også i behov for dispensasjon fra arealplan, for utnyttelsesgrad som ikke samsvarer med utnyttelse vist i plan, samt for arealbruk som er i strid med bruk vist i plan. Det søkes følgelig om dispensasjon for ovennevnte forhold, med begrunnelse i eget skriv.

Herunder følger en kort beskrivelse av boligene:

Bolig A og garasje (nærmest Furuliveien):

Planlagte bolig er med to etasjer over terreng, er uten kjeller, og bygges som bindingsverkkonstruksjon i tre oppsatt på ringmur/gulv på grunn, med trekledning og betongtakstein. Planlagte garasje er i en etasje, og bygges som bindingsverkkonstruksjon i tre oppsatt på ringmur/gulv på grunn, med trekledning og betongtakstein.

Bolig B og garasje (lengst bort fra Furuliveien):

Planlagte bolig er med innredet underetasje med hybel, og med to etasjer over terreng, og bygges som bindingsverkkonstruksjon i tre oppsatt på grunnmur/gulv på grunn, med trekledning og betongtakstein. Underetasje tilbakefylles mot 3 sider. Planlagte garasje er i en etasje, og bygges som bindingsverkkonstruksjon i tre oppsatt på ringmur/gulv på grunn, med trekledning og betongtakstein.

Planløsninger og utforming er i hovedsak likt for begge boligenes hovedetasjer, men det er gjort noen mindre tilpasninger i planløsning for bolig B med hybel.

Avkjørsel:

Eiendommen er gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel, jmf vedtak datert 26.01.2022, saksnr. 22/190, kopi av tillatelse er vedlagt denne søknad. Denne tillatelsen gjelder for 3 boliger, og det er naturlig å tro at tillatelsen også vil gjelde selv om tiltaket nå er redusert til 2 boliger. Nødvendige forhold omkring trafikale forhold anses ivarettatt.

VA utv:

Vann og avløp ligger allerede inn på tomten, og går enkelt an å koble til for begge boligene. Vi sendte likevel 02.04.25 forespørsel til kommunens avd for vann og avløp, og ba om bekreftelse på at det er kapasitet til at boliger kan tilkobles, og at vanntrykk er tilfredsstillende. Forespørselen er ennå ikke besvart, det bes derfor om at rammetillatelse utferdiges, ev med vilkår om at nevnte uttale/bekreftelse må foreligge innen første IG kan gis.

Tiltaket er nabovarslet i tråd med krav, og det er innkommet to merknader til tiltaket innen merknadsfristen, merknadene oppsummeres og kommenteres kort av oss herunder.

Merknad fra eier av bnr. 535 av 14.03.25:

Mener garasje er for nær felles grense.

Vår kommentar: Det tillates normalt at garasjer kan ligge 1 meter fra nabogrense, og minsteavstand fra grense til aktuelle garasje er 2 meter (hjørne sydøst), videre skrår garasjen bort fra aktuelle grense som medfører gradvis større avstand mot felles grense. Planlagte garasje bør således kunne tillates med omsøkte plassering.

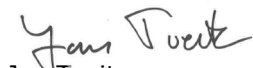
Merknad fra eier av bnr. 539 av 30.03.25:

Er skeptisk til at tiltaket gis dispensasjon, begrunnet trafikale forhold og nærhet til skole, videre hevdes det at bygningssmassen blir høy og til ulempe for dem.

Vår kommentar: Det åpnes for at slike små fortetningstiltak kan gjennomføres uten utarbeidelse av plan, og omsøkte tiltak faller inn under slike fortetningstiltak, vi er derfor uenig med klager, og mener klart at trafikk og andre forhold vil få nødvendige avklaringer i byggesaken. Planlagte bebyggelse er lavere enn hva pbl tillater, og både klagers bolig og omsøkte boliger ligger mer enn 4 meter fra felles grense, og det er dermed mer enn 8 meter mellom disse boligene. Ellers nevnes at eiendommen er gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel, jmf vedtak datert 26.01.2022, saksnr. 22/190. Med bakgrunn i dette kan det ikke ses at tiltaket medfører særlig ulempe for klager, og omsøkte tiltak bør således kunne gis dispensasjon og tillatelse.

Vi håper med dette på snarlig og positiv behandling, og ber kommunen ta kontakt med undertegnede dersom det skulle være uklarheter i tilknytning til søknaden.

Med vennlig hilsen
BGM Arkitekter AS



Jan Tveite

e-post: jan@bgm.no