

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 14.03.2025

SØKNAD OM DISPENSASJON, I FORBINDELSE MED SØKNAD OM RIVING OG OPPFØRING AV TO NY BOLIGER – GNR. 200 BNR. 537, FURULIVEIEN 13, 4878 GRIMSTAD

Tiltakshaver.: ~~Anne og Kjell Håland AS~~ 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.

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 herunder.

Begrunnelse og avveining mht dispensasjonssøknad:

Det følger av pbl. § 19-2, at

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak plankravet i bestemmelsenes § 3.9, er at det skal sikres at utbygging og tiltak blir gjennomført som ledd i en helhetlig planlegging og ikke ved at det skjer en stykkevis og usammenhengende utnyttelse av arealer. Hensynet bak vist utnyttelsesgrad og arealbruk er å sikre et bebyggelsesmønster som samsvarer med tilliggende eiendommer i området, samt påse at eiendommene beholder gode arealer til uteopphold, parkering og adkomst.

Slik tiltakshaver vurderer denne saken vil omsøkte tiltak ikke medføre tilsidesettelse av noen av de her angitte hensyn.

§ 3.9 (plankravet):

En utarbeidelse av reguleringsplan harmonerer ikke med størrelsen på aktuelle tiltak, og det anses derfor å være lite formålstjenlig å pålegge plankrav for slike tiltak. Slike begrensede tiltak vil normalt få belyst alle nødvendige momenter og forhold gjennom vanlig byggesaksbehandling, og beslutningsgrunnlaget blir dermed ikke utvidet som følge av at det gjennomføres reguleringsarbeid. Vi kan ikke se at en regulering her vil belyse ytterligere sider, som ikke allerede blir belyst i den grundige saksgangen som følger av byggesaksbehandling av tiltaket. Det påpekes videre at omsøkte tiltak kun gjelder oppføring av to boliger i moderat størrelse, i et sentrumsnært område hvor man normalt skal være positiv til fortetning. Tiltaket vil i liten grad berøre andres interesser, utover de tilliggende naboene som må nabovarsles. Eiendommen er av en størrelse som godt tåler planlagte tomtedeling, og likevel beholde gode arealer for uteopphold, parkering og adkomst for boligene.

Utnyttelsesgrad:

Tillatt utnyttelsesgrad er ikke tallfestet, men vist i plan som et rektangel. Dagens bebyggelse på eiendommen er delvis utenfor nevnte rektangel, noe som også er tilfellet for mange av naboeiendommene i området. Det er med andre ord ganske vanlig med bebyggelse som avviker fra gjeldende utnyttelsesgrad. Omsøkte tiltak vil på ingen måte forringe hensynene bak gjeldende utnyttelsesgrad, men vil tvert imot samsvare godt med de faktiske bebygde forholdene i området.

Arealbruk vist i arealplan:

Reguleringskart er vist med en bolig og en garasje på tomten, og dagens bebyggelse på tomten stemmer med arealbruk angitt i plan. Planlagte tiltak medfører derimot et avvik fra gjeldende arealbruk, men tiltaket samsvarer godt med den generelle satsningen på fortetning av allerede utbygde områder. Det finnes også eksempler med tilsvarende eller større utbygging i området. Det er med andre ord ikke fremmed med bebyggelse som avviker fra gjeldende arealbruk. Planlagte tiltak beholder gode arealer til uteopphold, parkering og adkomst for begge boligene. Omsøkte tiltak kan ikke sies å forringe hensynene bak gjeldende arealbruk, men anses å harmonere godt med de faktiske bebygde forholdene i området.

Generelt:

Tiltaket medfører ingen forringelser eller negative effekter for allmenheten, naboer eller andre, og ingen negative konsekvenser for ferdsel eller bruk av nærområdet, heller ikke negative konsekvenser for tilgjengelighet, helse, miljø eller sikkerhet i området. Tiltaket medfører ingen hindringer eller bindinger som vanskeliggjør utvikling av tilstøtende områder. Andre forhold blir heller ikke skadelidende som følge av at tiltaket gis dispensasjon som omsøkt. Utfra ovenstående argumentasjon mener vi klart at dispensasjon og tillatelse til omsøkte tiltak bør kunne gis.

De spesifikke momentene denne dispensasjonen grunngis med vil kunne sammenfalle med andre tiltak i området, men da fortetningsprosjekter er en nasjonal satsning anses omsøkte tiltak som positivt bidrag til dette. Eventuell presedensvirkning vil likevel kun gjelde for tiltak med lignende karakter, hvor tiltaket er i tråd med arealbruksformålet. Dispensasjoner for dette tiltaket vil dermed få begrenset konsekvens for lignende saker.

Med bakgrunn i ovenstående anses nødvendige vilkår for å gi dispensasjon å være oppfylt, slik at det kan gis dispensasjon som omsøkt. Vi mener klart at hensynene det dispenseres fra ikke blir skadelidende ved å gi dispensasjon og tillatelse til planlagte tiltak. Det påpekes også at tiltaket er begrenset til en allerede bebyggt eiendom, og ikke er til ulempe for andre interesser i området. Videre mener vi at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjoner kan gis.

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