



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01014-3
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026

38/251 - Edens have 12 - Vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2, søknad om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan med krav om mønehøyde og krav til at det skal føres opp eneboliger på de avsatte tomtene. Teknisk utvalg avslår også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om parkering. I tillegg vurderer teknisk utvalg at det ikke kan gis tillatelse for avkjørsel med bredde på ca 13 meter, noe som er i strid med veinormalen i Grimstad kommune, som legger opp til at avkjørsel til eiendommen ikke skal være bredere enn 3,5m.

Vedlegg

Ettrinnssøknad
25008_SituasjonsplanREV
Strandlia - Bolig 5-8 D1 - Sit.plan
Strandlia - Bolig 5-8 E1 - Fasader
Strandlia - Bolig 5-8 E3-E4 - Planløsning
Strandlia - Bolig 5-8 E2 - SnittREV
DispensasjonssøknadREV
Underlag for beregning av utnytting

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01014. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: JAGIMA EIENDOM AS, Beddingen 26, 0250 OSLO

Ansvarlig søker: Alpha Arkitekter AS, Postboks 340, 4804 ARENDAL

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om å slå samme to tomter for oppføring av en 4-mannsbolig i Strandlia. Eiendommene er avsatt i reguleringsplan til oppføring av 2 stk eneboliger/ boliger i kjede. Tiltaket er ikke i tråd med reguleringsplan/kommuneplan og er avhengig av 3 dispensasjoner og unntak fra veinormalen i Grimstad kommune for å få tillatelse. Tiltaket er i strid med krav til parkering, krav til mønehøyde og krav til at det skal føres opp eneboliger på de avsatte tomtene i gjeldende reguleringsplan.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

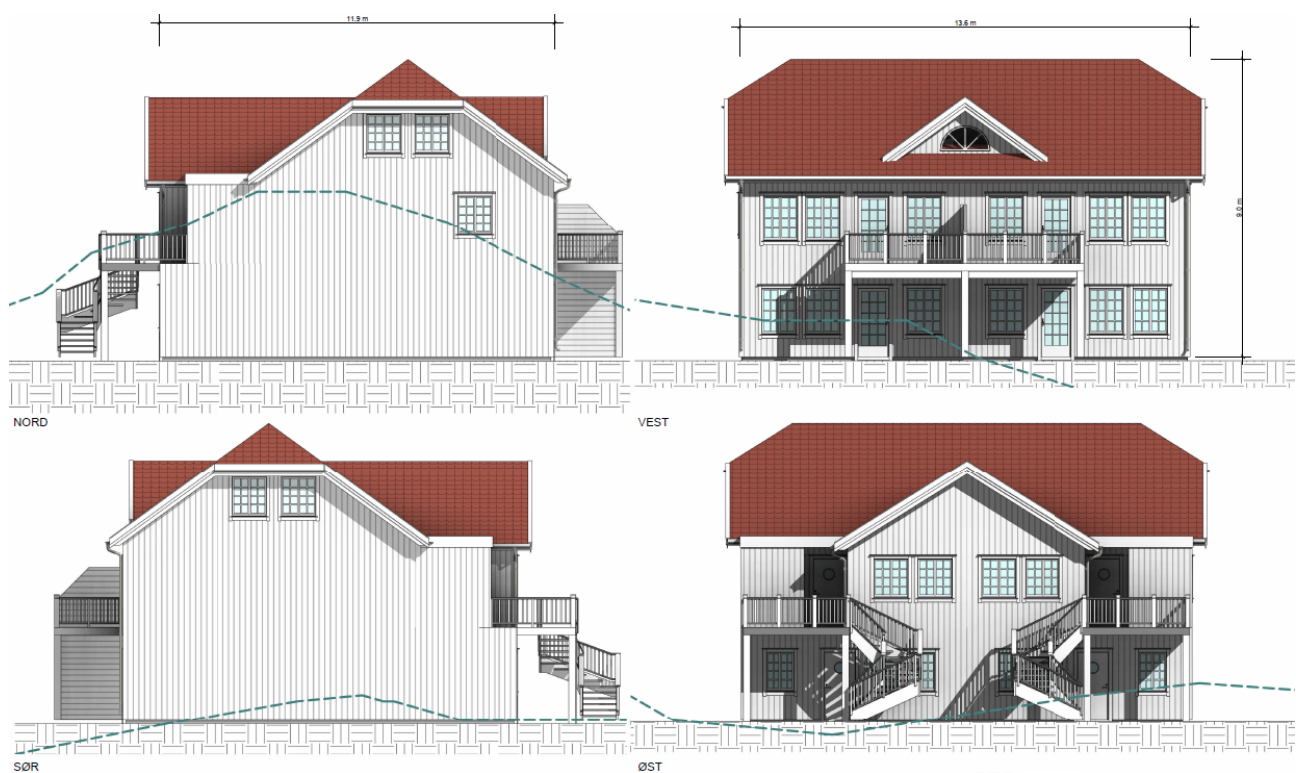
Søknaden

Det er søkt om å føre opp en 4-mannsbolig på to eneboligtomter i Strandlia. Flermannsboligen er prosjektert med et areal på 209m² BYA og til sammen 315m² BRA fordelt over 3 etasjer. Tomta har en størrelse på til sammen 341m². Høyeste mønehøyde er beregnet til 8,95m og gesimshøyde til 5,75m.

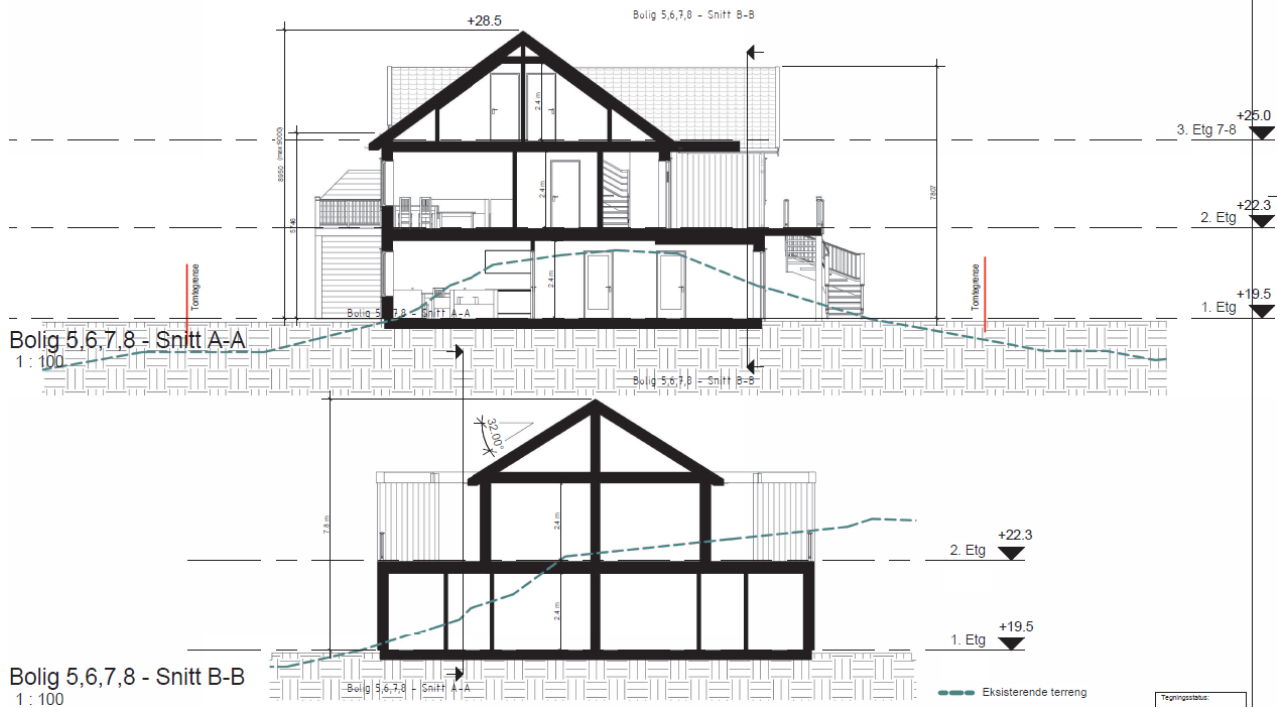
Selve tomta får en utnyttelsesgrad på 59 prosent og størrelsen på boligen gjør at det kun er plass til 3 parkeringsplasser på eiendommen. Disse plassene er prosjektert med en fellesavkjørsel med ca 13m bredde som er i strid med reguleringsplan og med krav til avkjørsler i veinormen til Grimstad kommune.

Se vurdering av dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan om krav til parkering, krav til mønehøyde og krav til at det skal føres opp eneboliger på de avsatte tomtene.

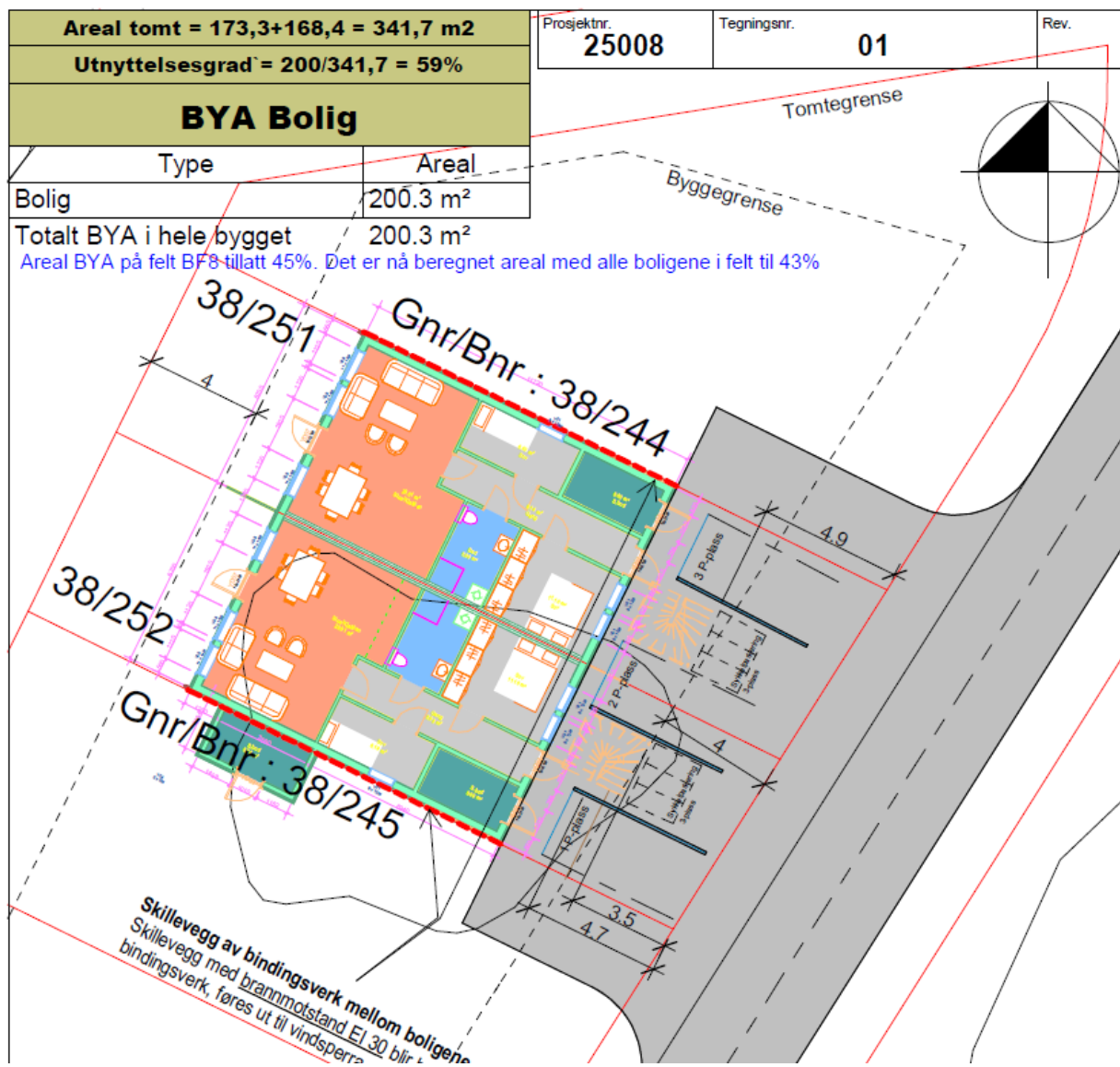
Tegninger:



Snitt:



Situasjonskart:



Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Strandlia, P nr 293, vedtatt 04.02.2020.

2.8 Eneboligbebyggelse BF8

- I området kan det bygges 5stk. eneboliger i kjede. Boligen kan bygges som to etasjers bebyggelse. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder. Det tillates at topp gulv nedre plan (TG) justeres der hvor terrenget tilsier det, men bygget kan ikke overskride topp mønehøyde (TM).
- %BYA= 45%

Bolig i område BF8

Bolig i område BF8	TG	TM
16	18,5	27,5
17	18,5	27,5
18	18,5	27,5
19	18,5	27,5
20	18,5	27,5

4.1 Friområder (FR1 – FR8)

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Den aktuelle eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for «Strandlia», plan-ID 293, vedtatt februar 2020 og er i dag regulert til eneboliger i kjede under byggeområde BF8.

Det søkes om dispensasjon for å kunne oppføre en 4-mannsbolig på tomtene 18 og 19 i felt BF8 fra følgende bestemmelser: § 2.8 Eneboligbebyggelse BF8 – reguleringsplanens krav om eneboliger i kjede, og § 2.9 Parkering – kommuneplanens krav til antall parkeringsplasser (pbl § 11-9 nr. 5) og reguleringsplanens krav om topp mønehøyde (TM).

Felt BF8 er regulert til fem eneboliger i kjede (tomter 16–20). Det tillates bebyggelse i inntil to etasjer samt innredet loftsetasje under skråtak (eventuelt definert som 3. etasje). I henhold til § 2.0 i reguleringsbestemmelsene kan det tillates etablering av hybelleilighet dersom forholdene ligger til rette for det.

Det omsøkte tiltaket gjelder tomtene 18 og 19, hvor det planlegges en bygning med totalt fire boenheter fordelt over tre etasjer.

Parkering

I henhold til kommuneplanens § 2.9 (sone C) er kravet til parkering:

- 2 leiligheter under 65 m² = 2 plasser
- 2 leiligheter over 65 m² = 3 plasser

Totalt krav: 5 biloppstillingsplasser

Det planlegges 3 plasser på egen tomt. Dette medfører et avvik på 2 plasser. I reguleringsplanens plankart er det avsatt en felles parkeringsplass (f_PP2) i nærhet til eiendommene. Det er planlagt at 2 gjesteparkeringsplasser etableres her.

Utnyttelsesgrad

Tillatt maksimal BYA for området BF8 er 45 %. For det omsøkte tiltaket er beregnet BYA ca. 43 %, og er innenfor rammene for utnyttelsesgrad.

Bygningshøyde

Mønehøyde er prosjektert til 7,80 m og 8,95 m. Gesimshøyde er prosjektert til 5,75 m som medfører terrenghøyde for topp gulv blir kote +19,5 moh og topp møne blir +28,5 moh. Både gulv og møne plasseres 1m høyere enn hva kravet i reguleringsplanen legger opp til som er terrenghøyde for topp gulv kote +18,5 moh og topp møne +27,5 moh i reguleringsplan.

Det søkes dispensasjon for overskridelse av maks mønehøyde.

Avstand til nabogrense

Bygget er plassert i nabogrense mot to eiendommer. Avstandserklæringer foreligger fra eiendommene Gnr. 38 Bnr. 244 og Gnr. 38 Bnr. 245.

Nabovarsling

Nabovarsel er sendt i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er sendt varsel til to berørte naboer, ettersom tiltakshaver er eier av de øvrige naboeiendommene. Det foreligger to samtykker og ingen merknader. Avstandserklæringer fra berørte naboer er vedlagt der dette er nødvendig.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Den aktuelle eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for «Strandlia», plan-ID 293, vedtatt februar 2020 og er i dag regulert til eneboliger i kjede under byggeområde BF8. Det søkes herved om dispensasjon for å kunne oppføre en 4-mannsbolig på tomtene 18 og 19 i felt BF8.

Jf. PBL § 19-1, annet ledd, søkes det herved om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- § 2.8 Eneboligbebyggelse BF8 – reguleringsplanens krav om eneboliger i kjede
- § 2.9 Parkering – kommuneplanens krav til antall parkeringsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)
- § 2.8 Eneboligbebyggelse BF8 – reguleringsplanens krav om topp mønehøyde (TM)

Hensikten med bestemmelse om type bygg er å sikre et helhetlig bomiljø, ivareta intensjonen bak områdets karakter, samt bidra til en forutsigbar boligutvikling i tråd med planens overordnede føringer.

Felt BF8 er i reguleringsplanen satt av til fem eneboliger i kjede på tomtene 16–20. Det tillates bebyggelse i inntil to etasjer, samt innredet etasje under skråtak (eventuelt definert som 3. etasje).

Det tillates også, jf. reguleringsbestemmelsenes generelle del (§ 2.0), etablering av leilighet/hybelleilighet i enebolig dersom kommunen vurderer at forholdene ligger til rette. Hensikten med bestemmelse om antall parkeringsplasser er å sikre at det er tilstrekkelig parkeringsdekning for beboere og besøkende, samt at trafikale forhold ikke belastes unødvendig.

I henhold til kommuneplanens § 2.9 gjelder følgende parkeringsnormer i sone C (kommunen for øvrig), den omsøkte 4-mannsboligen inneholder to leiligheter i 1. etasje under 65 m² og to leiligheter i 2. etasje, begge over 65 m². Dette gir et krav på totalt 5 bilparkeringsplasser. Det er planlagt 3 biloppstillingsplasser på egen tomt, noe som medfører et avvik på 2 plasser.

Hensikten bak fastsatte kotehøyder er å unngå unødvendige terrenginngrep, sikre gode lys- og utsiktsforhold for naboer, og sikre at bygget ikke skaper uønsket skygge eller vindforhold og ikke virke dominerende eller i konflikt med omkringliggende bebyggelse og landskap. Planlagt plassering av boligen avviker fra regulerte kotehøyder. Iht. reguleringsplan skal boligen bygges i samsvar med angitte kotehøyder. Den planlagte plasseringen av boligen innebærer en høyere planeringshøyde og topp mønehøyde (TG 19,5; TM – 28,5) enn som er fastsatt i plankartet for alle tomene i feltet, hvor TG er angitt til 18,5 og TM til 27,5. I henhold til reguleringsbestemmelsene pkt. 2.8 for BF8, skal boligen oppføres iht. angitte kotehøyder. Selv om de generelle bestemmelsene åpner for +/-1 meter avvik, presiseres det særskilt for BF8 at bygget kan ikke overskride topp mønehøyde.

Argumenter som taler for at det skal gis dispensasjon:

- Tiltakshaver har avholdt oppstartsmøte med kommunen ifm. å gjennomføre en planendring, der bl.a. nevnte forhold vil bli endret i plankart. Planarbeidet har blitt forsinket fordi kommunen ønsket at hele området som ligger i kommunens plan blir regulert samtidig. I mellomtiden søkes det derfor om dispensasjon slik at byggeprosessen ikke stopper opp unødig.
- Prosjekteringen av tomtene 18 og 19 har fra planleggingsfasen vært rettet mot oppføring av 4-mannsboliger. Dette er i tråd med ønsket om å skape større variasjon i bebyggelsen og en mer effektiv arealutnyttelse. Det har vært gjennomført oppstartsmøte med kommunen for planendring hvor dette er tema, og boligtypen vil bli regulert som firemannsbolig i fremtidig plan. Oppføring av 4-mannsbolig bidrar til en mer arealeffektiv utnyttelse og bedre ressursbruk, noe som er i tråd med kommunens overordnede mål om økt boligfortetting og variert boligtilbud innenfor bynære områder.
- Redusert parkeringsdekning er i tråd med prinsippene om miljøvennlig utvikling og redusert bilavhengighet. Dette samsvarer med nasjonale og kommunale mål om bærekraftig by- og tettstedsutvikling.
- I reguleringsplanens plankart fremgår det at det er avsatt en felles parkeringsplass (f_PP2) i nærhet til tomtene, og det er planlagt to gjesteparkeringsplasser på dette arealet (se plasseringen på bildet nedenfor). Disse plassene er ment å dekke behovet for gjesteparkering i området og vil kunne kompensere for de to manglende parkeringsplassene på egen tomt. Dette bidrar til å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning samlet sett, uten at det fører til uønsket gateparkering eller trafikale utfordringer.
- Oppjustering av kotehøyde er nødvendig for å tilpasse eksisterende topografi. Da reguleringsplanen ble vedtatt, var terrengshøyder ikke oppmålt. Avviket fra opprinnelig kotehøyde skyldes at reguleringsarbeidet ble startet før tomtene hadde korrekt kotehøyder. Den nye plasseringen tar hensyn til eiendoms faktiske høyder. Tiltaket gjennomføres med hensyn til eksisterende topografi. Løsningen innebærer minimale terrenginngrep og bidrar til en god tilpasning til omgivelsene. Avviket i mønehøyde er en naturlig konsekvens av løftet planeringshøyde – byggets totale høyde holdes uendret, men det er plassert én meter høyere i terrenget. Den nye plasseringen påvirker verken utsyn eller bruk av nærliggende eiendommer, og medfører ingen sjenanse for hverken naboer eller allmennheten.

Oppsummert bidrar tiltaket til en variert boligstruktur i et område som er under utvikling. Det gir også et økt boligtilbud og bedre utnyttelse av tomtearealet. Tiltaket tilrettelegger for en miljøvennlig utvikling gjennom lavere parkeringsdekning og dermed redusert bilbruk. Samtidig tiltaket ivaretar landskapsestetikk, og behovet for skånsom terrengtilpasning.

Tiltaket vurderes å ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, og fordelene ved å gjennomføre tiltaket vurderes som klart større enn ulempene. Dispensasjonen vil også være i samsvar med den planlagte reguleringsendringen.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra veimyndigheten i Grimstad kommune

Tiltaket er tatt opp med veimyndigheten i Grimstad kommune. De stiller seg negative til å tillate en avkjørsel på ca 13m som er i strid med reguleringsplan og som ikke tilfredsstiller kravene til veinormen. De anbefaler at det ikke tillates direkte adkomster fra parkering og rett ut i vei men ønsker at tiltaket skal prosjekteres i tråd med plan med en felles innkjøring.

I reguleringsplanen er veien tegnet inn som offentlig vei og tenkt overtatt av Grimstad kommune. Det vil være uheldig å åpne opp for en praksis hvor det legges til rette for større avkjørsler som ikke er i tråd med veinormen. Slike avkjørsler kan være med på å gi trafikale utfordringer i nabolaget blant annet fordi utkjøringer blir uoversiktlige, håndtering av snø, og parkering i gata blir endret ved å tillate vesentlig større utkjørsler en hva reguleringsplanene legger opp til.

Uttalelser fra planenheten i Grimstad kommune

Planenheten stiller seg på generelt grunnlag negative til at det gis dispensasjoner fra en nyere reguleringsplan. En slik praksis vil undergrave reguleringsplan som styringsverktøy og medføre en dårlig forutsigbarhet for de som bosetter seg i nabolaget da vedtatte planer ikke blir fulgt opp i tråd med intensjonene. I Strandlia har det blitt gitt flere dispensasjoner og det er nylig kommet inn forslag til endring av reguleringsplanen.

Planenheten vurderer at denne prosessen bør gjennomføres og tiltak som ikke er i tråd med plan inkluderes i planendringene det arbeides med og gis tillatelse til via dispensasjoner i forkant.

Vurderinger:

Det søkes om oppføring av en større 4-mannsbolig på 2 tomter som er ment for to mindre eneboliger. Tiltaket er i strid med reguleringsplan/kommuneplan på tre punkter og er ikke i tråd med Veinormalen i Grimstad kommunes krav til utforming av avkjørsler.

Boligen er prosjektert 1m høyere i terrenget en hva som er tiltenkt i reguleringsplan slik at både krav til topp gulv og topp mønehøyde blir 1m høyere enn hva reguleringsplanen legger opp til.

Da eiendommen bebygges med en større bolig med flere boenheter enn tiltenkt blir det mindre plass til utearealer og parkering. Kommuneplan legger opp til at det skal føres opp 5 parkeringsplasser om man tillater oppføring av 4 boenheter på eiendommen, men det er i praksis ikke plass til mer enn 3 plasser slik boligen er prosjektert og det søkes derfor dispensasjon fra bestemmelsen. Det legges opp til at det skal etableres en felles parkeringsplass ca 150m borte i gata for å bøte for manglende parkering. Etablering av parkeringsplassen er ikke en del av denne søknaden og er tenkt plassert på regulert friområde. Det er derfor uvisst om parkeringsplassen blir tillatt realisert, da parkeringsplassen ønskes plassert på et friområde og er i strid med reguleringsplan. Det forventes at det i praksis for boliger i Strandlia, vil være mer enn 1 bil per husstand da det er stor avstand til nærmeste kollektivtilbud. Ved å gi tillatelse er det vurdert at det blir trafikale utfordringer med tanke på manglende parkeringsdekning og slike tiltak som omsøkt kan også føre til farlige situasjoner da det tillates at alle parkeringsplassene har direkte adkomst ut på gata. En slik løsning vurderes å være uoversiktlig og øker faren for ulykker.

Reguleringsplanen legger opp til at delområdet B8 skal benyttes til eneboliger. Dette utfordres nå ved at det søkes dispensasjon fra bestemmelsen.

Som nevnt er det begrenset plass til parkering på tomten og for å få etablert 3 av 5 parkeringsplasser som planen legger opp til løses dette ved å lage en 13m bred avkjørsel til eiendommen. Veinormen i Grimstad kommune legger opp til at det kun kan tillates en av kjørsel til eiendommen med en beredde på 3,5m. Ved å gi tillatelse til en 13m lang avkjørsel vil det kunne gi trafikale utfordringer og en uoversiktlig og farlig avkjørsel fra eiendommen.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsene i en reguleringsplan/kommuneplan er blant annet utformet for å sikre at man har definert rammer for hva som kan tillates oppført innenfor planområdet. Å ha en samordnet forståelse for hvordan et område skal utnyttes gir forutsigbarhet for alle som ønsker å bebygge eiendommene sine innenfor planområdet. Ulike hjemmelshaver har de samme forutsetningene for hva som kan gjøres inne for samme planområdet. Reguleringsplanen kan være et godt styringsverktøy som gir forutsigbart og likebehandling for alle innenfor samme planområde. Videre vil naboer innenfor samme område også kjenne til forutsetningene i reguleringsplanen slik at man vet hvilke, tiltak, volumer og utforming man kan forvente at blir oppført på omkringliggende naboeiendommer.

Dispensasjon fra krav til parkering

Tiltaket er i strid med kommuneplan § 2.9, hvor det stilles krav til 5 parkeringsplasser for tiltaket. Kommunedirektøren vurderer at det er uheldig at det legges opp til en 4-mannsbolig på en liten tomt som er tiltenkt 2 eneboliger. Reguleringsplan åpner opp for at det kan aksepteres hybler i eneboliger der kommunen vurderer at det er lagt til rette for det. I denne konkrete saken er tomtene så små at det er vanskelig å få på plass gode uteområder for alle som skal bo i boligene om man fører opp en flermannsbolig. Videre vil dette gå på bekostning av parkeringsdekninger for boligene og muligheten for å prosjektere adkomst i tråd med veinormen i Grimstad kommune. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er lagt til rette for at det kan tillates 4 boenheter på tomten med bakgrunn i at tomten er for liten og utfordrer mulighetene til gode utearealer og nødvendig parkering/adkomst.

Ansvarlig søker redegjør i søknaden for at det er «Redusert parkeringsdekning er i tråd med prinsippene om miljøvennlig utvikling og redusert bilavhengighet. Dette samsvarer med nasjonale og kommunale mål om bærekraftig by- og tettstedsutvikling.»

Kommunedirektøren legger begrenset vekt på denne vurderingen. Fra tomta i Strandlia er det i overkant av 1,6 km til nærmeste busstopp. Det går ingen buss inn til boligfeltet. I praksis vil alle som bor i Strandlia være avhengig av bil. Det er flott å ønske seg et nabolag med mindre biltrafikk, men det vil i praksis være umulig for en barnefamilie å komme seg til skole, barnehager, butikk og arbeid uten bil, når nærmeste busstopp ligger 20-25 minutters gange unna. Det er ikke usannsynlig at det er behov for mer enn en bil for de fleste familier som bosetter seg i nabolaget med nevnte begrunnelse. Mange familier har også ekstra bil som kun benyttes i arbeid, noe som igjen vil

medføre en ekstra belastning for nabolaget når det kun legges til rette for 3 faste parkeringsplasser på eiendommen tiltenkt 4 familier.

Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsene i kommuneplan blir vesentlig tilsidesatt ved å avvike krav til parkering. Da dispensasjonen er vurdert å vesentlig tilsidesette kommuneplan er de kumulative vilkårene som kreves for å få dispensasjon ikke til stede. Det vil derfor ikke bli gitt en vurdering av fordeler og ulemper knyttet til dispensasjon fra krav til parkering.

Dispensasjon fra krav i plan til at det skal føres opp eneboliger

Tiltaket er strid med bestemmelsene i reguleringsplan §2-8 hvor det fremkommer at de to tomtene er tiltenkt eneboliger/boliger i kjede. I § 2 av reguleringsbestemmelsene kommer det frem at: «Dersom kommunen mener at det ligger til rette for det, kan det godkjennes hybelleilighet/leilighet i eneboligbebyggelse»

Intensjonen bak reguleringsplanene er at der det er til rette lagt for det er det mulig å etablere hybelleilighet i en enebolig, ikke flermannsboliger. Reguleringsplanen legger ikke opp til at det kan sidestilles med å føre opp 4 separate boenheter i en flermannsbolig. De to tomtene i dette tilfellet er kun på 341m² til sammen og det vurderes i utgangspunktet å være for lite til å kunne få til både større eneboliger med hybel eller 4-mannsbolig som her omsøkt. I denne saken medfører en for stor utnyttelse av tomta at det er vanskelig å sikre tilfredsstillende utearealer, gode nok muligheter for parkering for alle boenhetene og en sikker avkjørsel til veien.

Slik tiltaket fremstår i dag vurderer kommunedirektøren at tiltaket utfordrer for mange aspekter med gjeldene plan til at det kan gis tillatelse. Flere av momentene som er tatt frem i vurdering av parkeringsforhold vil også gjøre seg gjeldende i denne vurderingen.

Med bakgrunn i vurderinger over vurderes det at intensjonen i planen blir vesentlig tilsidesatt ved å legge til rette for en flermannsbolig på eiendommen.

Da dispensasjonen er vurdert å vesentlig tilsidesette kommuneplan er de kumulative vilkårene som kreves for å få dispensasjon ikke til stede. Det vil derfor ikke bli gitt en vurdering av fordeler og ulemper knyttet til dispensasjon fra krav til oppføring av eneboliger.

Dispensasjon fra krav til mønehøyde

Da vedtaket legger opp til at det ikke skal innvilges dispensasjon fra reguleringsplan over vil ikke vurdering av dispensasjon fra mønehøyde ha noen betydning for utfallet i saken. Med den bakgrunn vurderes dette dispensasjonsforholdet ikke.

Nabomerknader og uttalelser:

Kommunedirektøren vektlegger at veinormen er styrende for hvordan veier/avkjørsler i et nytt nabolag skal prosjekteres. Ekstra viktig er det for veier som er planlagt at skal overtas av det offentlige når utbyggingen er gjennomført. Avvik kan medføre at det blir trafikale utfordringer som igjen vil berøre beboerne i området negativt. Veien i denne reguleringsplanen er også tenkt overtatt av Grimstad kommune på et senere tidspunkt og det vil ved en eventuell overdragelse av veien til kommune stilles krav til at veistandarden følger veinormen. Kommunedirektøren ønsker ikke å legge til rette for at fremtidig kommunale veier ikke opprettholder standarden som er vedtatt av kommunen gjennom veinormen. Veimyndigheten er hørt i saken og stiller seg negativ til å akseptere en avkjørsel som ikke er i tråd med veinormen og parkeringsdekning som ikke er i tråd med kommuneplan da det vurderes å kunne gi trafikale utfordringer i nabolaget.

Videre støtter kommunedirektøren planenhetens vurdering om når det er flere ønsker om endringer innenfor et planområde, skal dette følges opp med en planendring. Kommunedirektøren ber utbygger avvente med tiltaket til planendringer er gjennomført eller omprosjektare tiltaket slik at det er i tråd med planer og veinormen.

Forholdet til veinormalen og reguleringsplanen veier tyngre i denne saken enn utbyggers ønsker om en høyere/annerledes utnyttelse av tomten enn hva reguleringsplan, kommuneplan og veinormen legger opp til.

«Kan»-skjønnnet:

Da konklusjonen er at reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt er ikke de kumulative kravene som

må være oppfylt for å få innvilget dispensasjon til stede. Det vil derfor ikke være nødvendig med en vurdering om det er ønskelig at det gis dispensasjon i denne saken da lovkravene for å få innvilget dispersjon ikke er til stede.

Kommunedirektøren ønsker likevel å utdype på generelt grunnlag at det er uheldig å legge til rette for en praksis i nyere reguleringsplaner at det legges opp til en praksis om at det er akseptabelt at endringer gjøres via dispensasjoner som i utgangspunktet skal være en snever unntaksbestemmelse. Dette kan gi forventning om at andre utbyggere og innbyggere i kommunen skal likebehandles som gir forventninger om at planer kan avvikes og at reguleringsplaner/kommuneplaner som styringsverktøy ikke behøver å tilleggs vekt i planlegging av en byggesak.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren anbefaler at tiltakshaver omprosjekterer avkjørsel og parkeringsforhold slik at det blir etablert nødvendig parkering på egen tomt og avkjørsel utføres i tråd med Grimstad kommunes veinorm. I tillegg er det ønskelig at tiltakshaver avventer med søknaden til eventuelle andre forhold er løst via en planendring slik at Byggesak kan fatte et administrativt vedtak i tråd med planer og Grimstad kommunes veinormal uten behov for dispensasjoner.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge tiltaket som omsøkt og at det er lite ønskelig praksis at nyere reguleringsplaner ikke blir overholdt. I dette tilfellet dreier de seg om 2 avvik fra en nyere reguleringsplan, et avvik fra kommuneplan og et unntak fra veinormen. Dette er en lite ønskelig praksis i et nyere regulert område. Det å innvilge dispensasjoner er en snever unntaksbestemmelse som kun unntaksvis kan benyttes når de kumulative vilkårene er til stede og kommunen har vurdert en kan gi dispensasjon.

Kommunedirektøren er kjent med at det er en pågående prosess for å endre reguleringsplanen i området og støtter seg til at planenheten vurderer at det ikke er ønskelig med å løse avvik fra en nyere reguleringsplan med dispensasjoner, men at dette skjer gjennom en planendring.

Nødvendige dispensasjoner og avvik fra Grimstad kommunes veinorm avslåes med hjemmel av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2.