



Arendal, 23.09.25

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 38 Bnr. 251, 252 – Edens have 10-16, 4885 Grimstad

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.

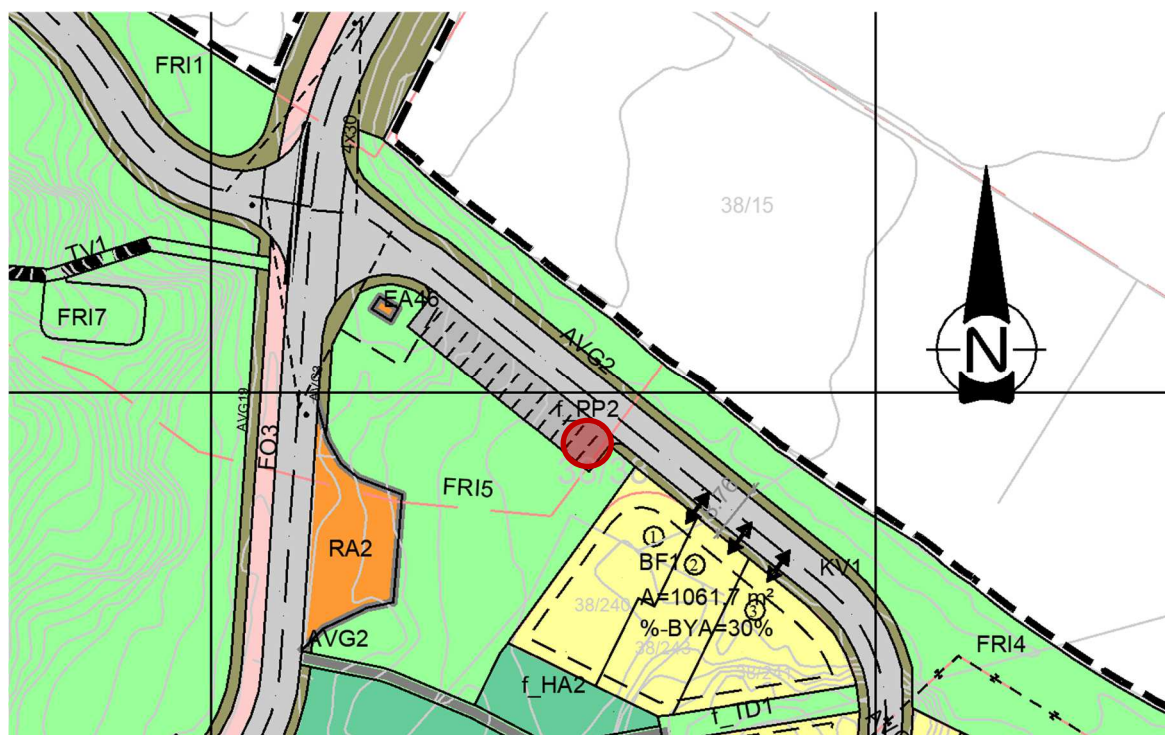
I henhold til kommuneplanens § 2.9 gjelder følgende parkeringsnormer i sone C (kommunen for øvrig), den omsøkte 4-mannsboligen inneholder to leiligheter i 1. etasje under 65 m² og to leiligheter i 2. etasje, begge over 65 m². Dette gir et krav på totalt 5 bilparkeringsplasser. Det er planlagt 3 biloppstillingsplasser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

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 gjesteparkeringplasser 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 sjanse 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 landskapestetikk, 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.

Med vennlig hilsen for

Alpha Arkitekter AS



Ibrahim Harrouz