

Kommentar til Planenhetens uttalelse – bruksendring i seksjon 8, Tønnevoldsgate 29

Innledning

Dette dokumentet inneholder tiltakshavers kommentar til Planenheten i Grimstad kommunes uttalelse vedrørende søknad om bruksendring av seksjon 8 i Tønnevoldsgate 29. Formålet er å klargjøre faktagrunnlaget, korrigere enkelte misforståelser og dokumentere at tiltaket oppfyller vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Det vises gjennom tekst og illustrasjoner at bruksendringen:

- gir betydelig forbedret trafiksikkerhet,
- reduserer trafikkbelastning,
- eliminere dagens uheldige inngang og parkering mot fylkesvei,
- ligger i tråd med byggets historiske godkjenning (1957),
- og retter opp en feil i formålsavgrensningen i reguleringsplanen fra 1988.

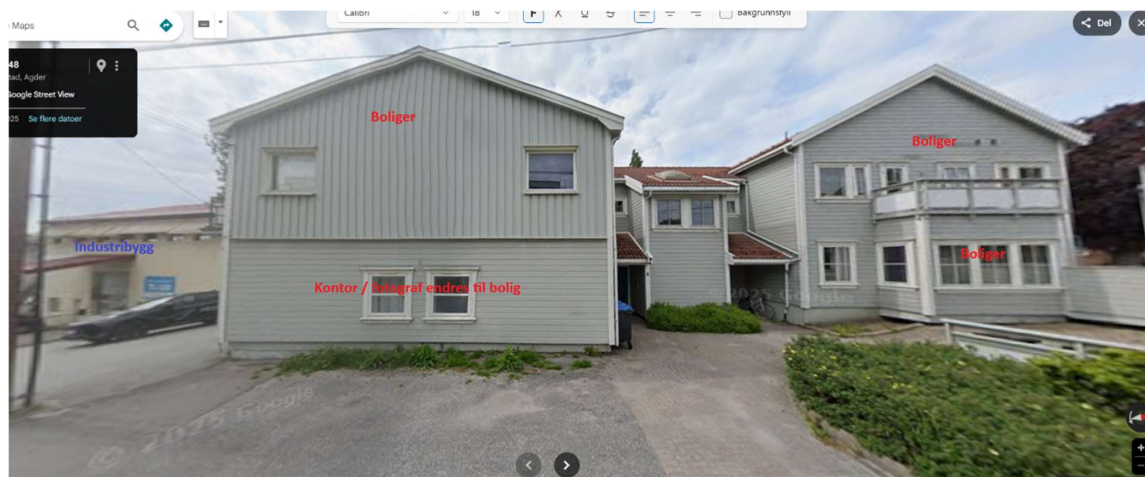
Tilbakemelding på punkt 1

Bygget fremstår i dag som et boligbygg, og henger naturlig sammen med resten av boligsameiet med 14 leiligheter. I 2. etasje (seksjon 1 og 33) er det to godkjente leiligheter. 1. etasje (seksjon 8) er innredet med kjøkken, oppholdsrom og toalettkerne / dusj og har vært brukt som kontorer de senere år. Etasjen fremstår lite egnet til næringsformål med manglende parkeringsplasser, dårlig atkomst og inngangsparti plassert på «feil» side av bygget.

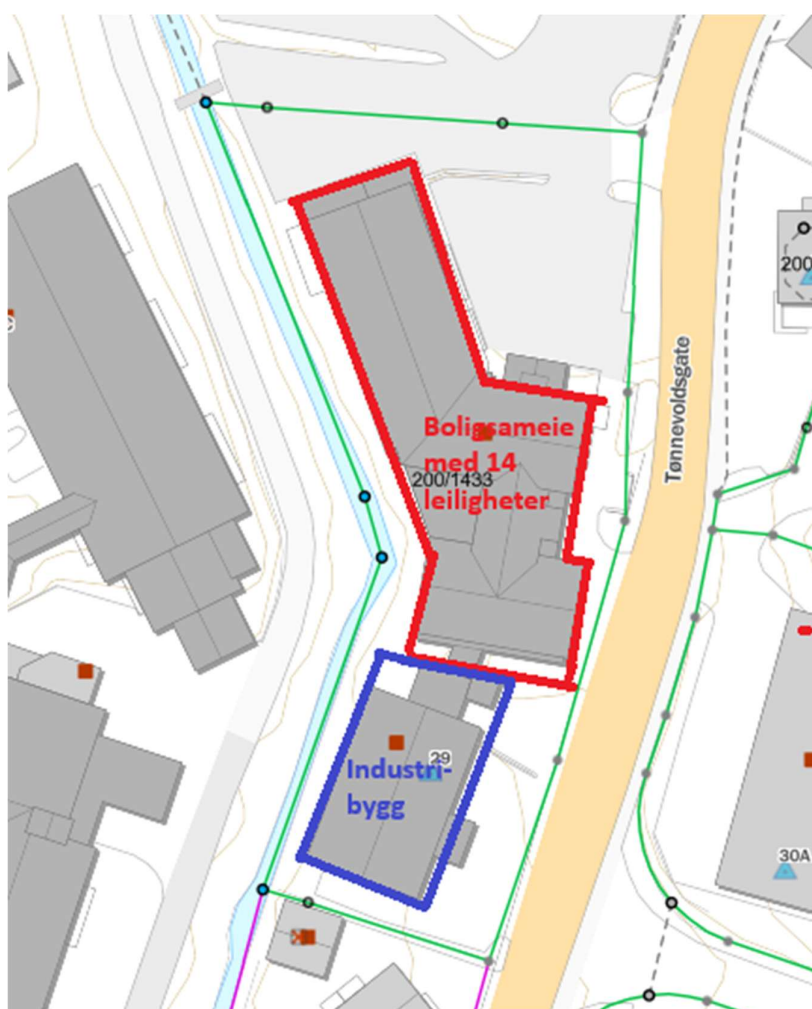
Industribygget (seksjon 10) er et tydelig industribygg og benyttes som dette i dag. Det er ingen planer om endring av dette industribygget til boligformål.



Bilde 1 viser industribygget (seksjon 10) og godkjente leiligheter (seksjon 1 og 33).



Bilde 2 viser at seksjon 8 fremstår som en del av sameiets øvrige boliger og ikke en del av industribygget



Utklipp 1 viser hvor skille mellom boliger og industri historisk og reelt ligger.

1a. Trafikkmengde:

Planenheten anfører at dagens trafikkbelastning er høy og at bolig i 1. etasje vil forverre situasjonen. Dette bygger på antakelsen om at trafikkmønsteret blir likt dagens.

Tiltakshaver viser her til at dagens bruk som forsamlingslokale (Mental Helse / Treffstedet) og barnefotoğraf genererer:

- hyppige korte besøk
- høy utskiftning
- mange små inn- og utkjøringer
- uoversiktlig trafikk og manøvrering tett på fylkesveien.

Ved konvertering fra besøksbasert næringsdrift til to boliger vil trafikkmengden:

- forskyves til sameiets interne veier og parkeringsområder
- ikke lenger være knyttet til publikumsaktivitet
- reduseres betydelig
- bli mer forutsigbar

Boligformål gir dermed lavere trafikkbelastning enn dagens næringsbruk.

1b. Inngangs- og parkeringssituasjon:

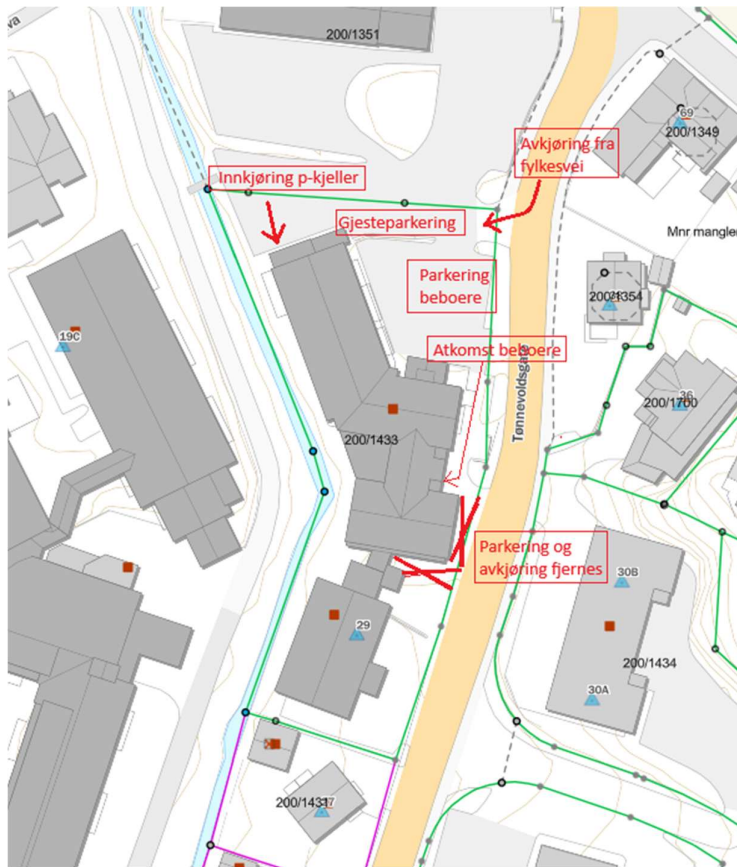
Dagens inngangsparti til 1. etasje er meget ugunstig plassert og skaper som planenheten anfører utfordrende parkeringsforhold og trafikkfarlige situasjoner mot fylkesveien. Dette er korrekt for dagens situasjon, men det er nettopp dette denne bruksendringen løser.

Ved endring av 1. etasje til leiligheter vil dagens inngang bli fjernet og området vil gjøres utilgjengelig for parkering ved å etablere terrasse for leilighet og fysisk avgrensning mot fylkesveien (for eksempel beplantning eller lignende).

Inngang til de nye leilighetene vil bli lagt til eksisterende inngang for de øvrige leilighetene i denne delen av sameiet.

Parkering vil foregå på sameiets etablerte parkeringsområder på motsatt side av bygget samt i parkeringskjeller. Det er innvendig atkomst fra parkeringskjeller til leiligheter via trapperom, og trygg atkomst for gående fra utvendige parkeringsplasser.

Fjerning av inngang og endring av parkering vil fjerne de trafikkfarlige situasjonene mot fylkesveien på denne delen av bygget.



Utklipp 2 viser ny situasjon uten parkering eller avkjøring mot fylkesveien



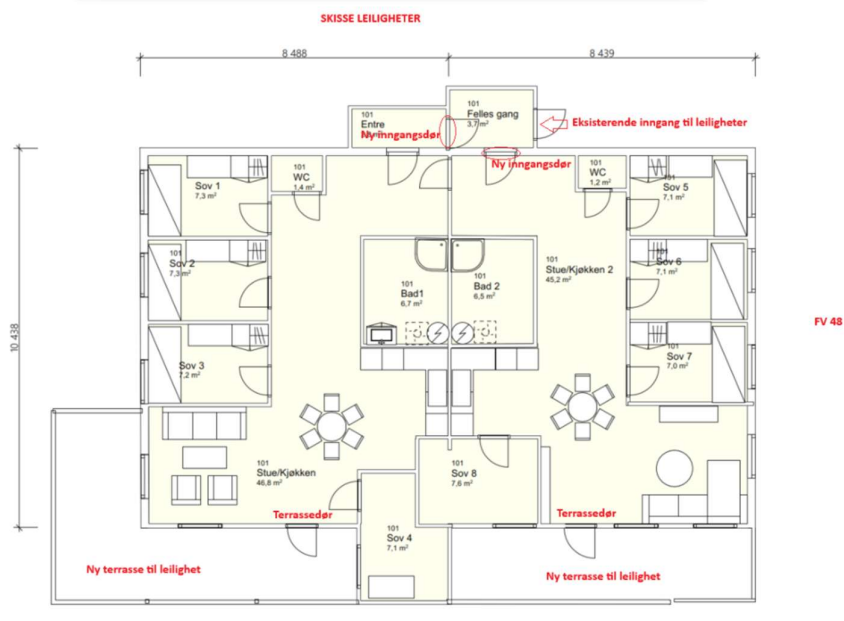
Utklipp 3 viser at inngang flyttes til eksisterende inngang for boliger



Bilde 3 viser hvor dagens inngang og parkering fjernes



Bilde 4 viser hvor parkering fjernes og at ny inngang sammenfaller med eksisterende boliginngang



Utklipp 4 viser at inngang flyttes og terrasse hindrer parkering

1c – Søppelhåndtering i sameiet

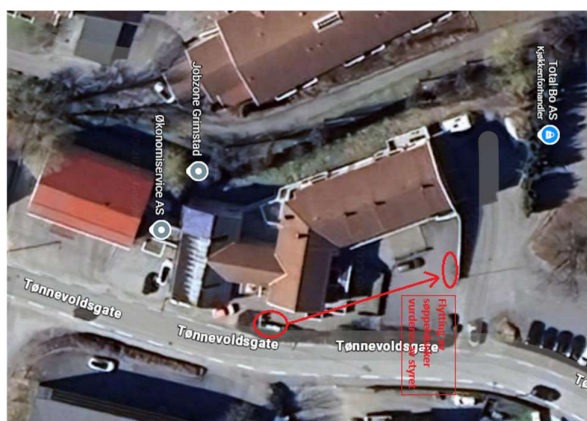
Planenheten viser til at renovasjonsområdet er uheldig plassert.

Det er riktig at dagens renovasjonsløsning er lite optimal, men:

- bruksendringen påvirker ikke denne løsningen,
- sameiet vurderer uansett å flytte søppelanlegget,
- renovasjonen kan løses innenfor egne arealer,
- renovasjonsmengden øker ikke nevneverdig (2 boliger erstatter et forsamlingslokale).

Dermed er dette et nøytralt punkt i dispensasjonsvurderingen.

Det bemerkes likevel at styret i sameiet uansett vurderer å flytte søppeldunker for å bedre situasjonen for henting av søppel.



Bilde 5 viser mulig flytting av søppeldunker i sameiet.

1d- Trafikksikker løsning

Planenheten viser til at fylkeskommunen kan ha behov for å benytte arealet mot fylkesveien til trafikksikkerhetstiltak.

Bruksendringen gjør dette enklere, ikke vanskeligere.

Bruksendring av seksjon 8 til boligformål vil bidra til en betydelig forbedret trafikksikkerhet langs fylkesvei. Ved å fjerne inngangsdør og mulighet for parkering rundt seksjon 8 mot fylkesvei, vil bruken i dette området ikke lenger være i strid med fylkeskommunens interesser og muligheter for å anlegge fortau eller gs-vei.

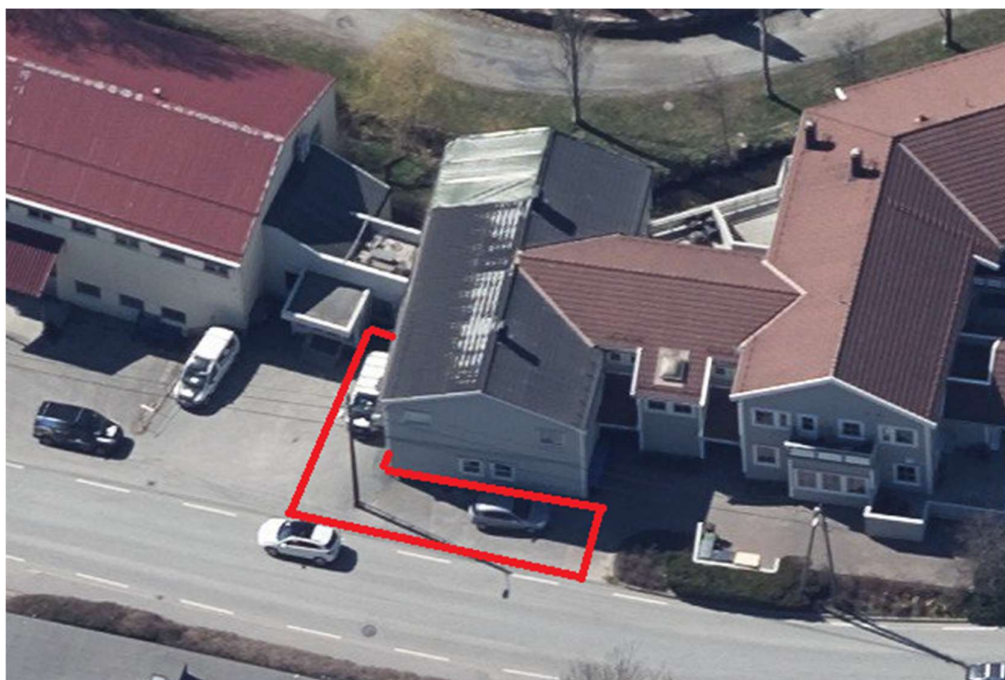
Seksjon 8 vil etter bruksendring benytte godkjent avkjørsel fra fylkesveien på lik linje med de andre boenhetene, og parkering vil foregå på sameiets oppmerkede parkeringsplasser.

Bruksendringen vil dermed ikke utløse behov for reguleringsendring for avkjørsel, men tvert imot endre bruken slik at den er i tråd med gjeldende reguleringsplan og godkjent avkjøring.

Oppsummert, tiltaket:

- fjerner all trafikkaktivitet mot fylkesveien,
- tydeliggjør avkjørselen,
- flytter fotgjengere bort fra fylkesveien,
- frigjør arealet foran seksjon 8 for fremtidig GS-vei eller fortau.

Tiltaket harmoniserer med fremtidige infrastrukturbehov – ikke motsatt.



Bilde 6 viser arealet som ikke lenger blir i konflikt med fylkesvei

Tilbakemelding på punkt 2

Planenhetens henvisning til tidligere reguleringsforslag (sak 17/1727)

Planenheten mener at all omgjøring til bolig bør inngå i en felles regulering for seksjon 8–10.

Dette bygger på en misforståelse:

- Det tidligere forslaget gjaldt en samlet omregulering av næringsområdet, inkludert industribygg.
- Nåværende tiltak gjelder kun én seksjon, innenfor eksisterende boligbygning, uten endringer av volum, plassering eller utnyttelsesgrad.

Krav om full reguleringsplan er dermed ikke forholdsmessig.

Planfeil i formålsavgrensningen (A1/A2)

Bygget ble lovlig godkjent i 1957 som bolig + forretning.

I 1988-planen ble bygget feilaktig plassert i delfelt A2, mens identisk bebyggelse umiddelbart nord ble plassert i A1.

Dette viser en klar feil i formålsavgrensningen, noe kartet også illustrerer tydelig.

- A1 tillater bolig, forretning og kontor
- A2 tillater kun forretning og kontor
- A1-området er i dag utviklet som boligsameie
- Seksjon 8 hører funksjonelt, fysisk og historisk til A1

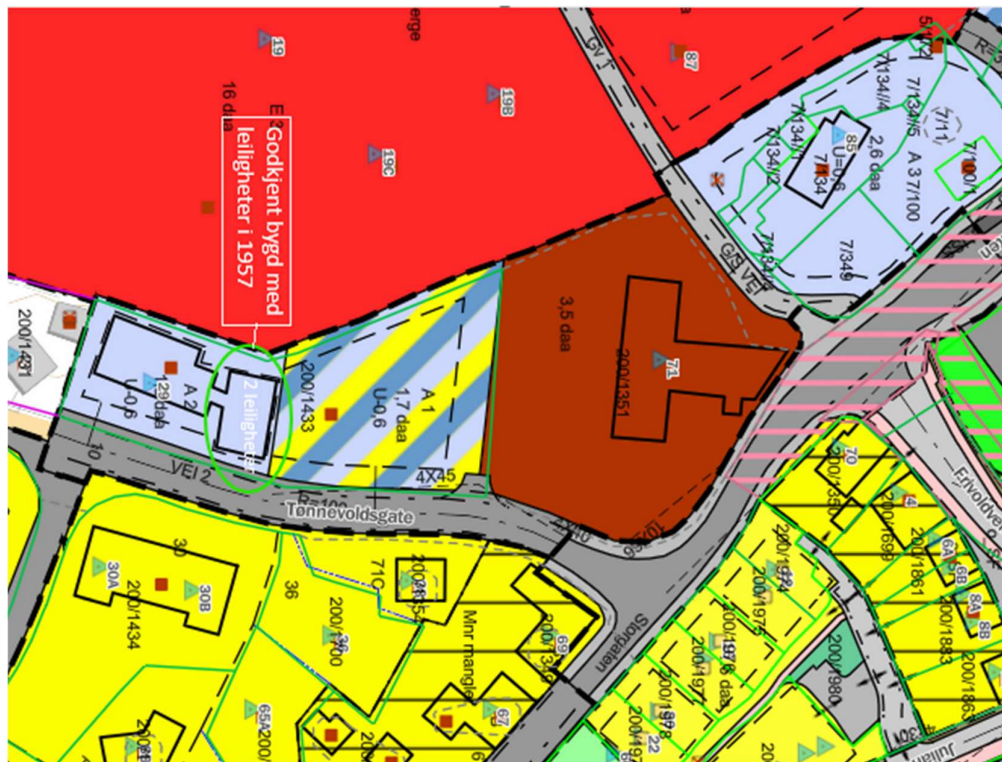
Bruksendringen harmoniserer derfor bruken med:

- historisk godkjenning
- området som helhet
- overordnet planformål
- faktisk bebyggelsesstruktur

Reguleringskart med formålsfeil

Reguleringskartet fra 1988 viser en formålsgrense som skjærer gjennom etablert bebyggelse. Seksjon 8 ligger i samme bygningskropp som godkjente leiligheter (seksjon 1 og 33) og ligger naturlig til A1, ikke A2.

Se utklipp fra reguleringskart på neste side.



Utklipp 5 viser at formålsgrense fra 1988 er feil i forhold til godkjenning og bruk fra 1957.

Vilkårene for dispensasjon etter PBL § 19-2:

Begge vilkår er klart oppfylt:

Vilkår 1: Hensynene bak planen vesentlig tilsidesettes ikke

- tiltaket endrer ikke planens hovedformål,
- volum, utnyttelse og byggehøyder påvirkes ikke,
- trafiksikkerhet forbedres,
- historisk bruk ivaretas.

Vilkår 2: Fordelene er klart større enn ulempene

- bedre trafiksikkerhet
- mindre trafikk
- opprydding i uformell adkomst og parkering
- samsvar med faktisk og historisk bruk
- mer robust løsning for fremtidige infrastrukturtiltak

Tiltaket oppfyller lovens krav og er et forholdsmessig tiltak som kan behandles gjennom dispensasjon.

Oppsummering

Bruksendringen:

- reduserer trafikk
- forbedrer trafiksikkerhet
- fjerner dagens uheldige forhold mot fylkesvei
- påvirker ikke renovasjon
- åpner for bedre fremtidige veiformål
- er svært begrenset i omfang
- harmonerer med byggets historiske bruk
- retter opp en planfeil
- oppfyller PBL § 19-2

Det fremstår som uforholdsmessig å kreve full reguleringsplan for et så lite tiltak som ikke påvirker planens hovedgrep, men som snarere rydder opp i forhold som i dag er planstridige.