

48/24 Strandtoppen – søknad om dispensasjon fra plankrav i bestemmelser til arealdel av kommuneplanen.

Grimstad kommune har plankrav for etablering av nye boliger og boligtomter med visse unntak. I bestemmelsene til kommuneplanen § 2.1 bokstav c) er unntak fra dette plankravet listet opp.

Her står blant annet i underpunkt 4:

I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000m² områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra Kommuneplanens vedtaksdato, uten krav til regulering jf. pbl §11-10(1).

Kriteriene for slikt unntak er som følger:

- *Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w.*
- *Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova.*
- *Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m² BRA.*
- *Byggesøknaden skal alltid inneholde:*
 - *Tiltakets utnyttelsesgrad og arkitektur tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet.*
 - *Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres.*
 - *Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.*

Ettersom det aktuelle delområdet avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen overskrider 2000 m², må det søkes om dispensasjon fra plankravet. I den forbindelse skal det også gjøres en vurdering av om vilkårene i kommunebestemmelsen § 2.13 fra a) til w) er oppfylt. Denne bestemmelsen lister opp alle forhold som skal vurderes i en detaljreguleringsplan, og er en utdyping av de forhold som listes opp i § 2.1 over. Listen over forhold som skal utredes er utfyllende, og ikke alle punkter er like relevante for etablering av to boliger. En kortfattet vurdering av forhold omtalt i § 2.13 følger her:

Forhold til helse- miljø og sikkerhet synes ivaretatt. Risiko og sårbarhet er helt akseptabelt. Tiltaket utløser ikke videre utredningsbehov innenfor disse områdene. Det bygges på sikker byggegrunn, det er ikke fare for forurensning i grunnen, og det er ingen påtenkelige miljøkonsekvenser som kan følge av tiltaket. Tiltaket er klimavennlig, da det ikke genererer stort transportbehov. Kollektivnett og nærbutikk er tilgjengelig til fots, og det er også kort vei til skole, barnehage og lokalsenter med lege, apotek og andre funksjoner (Feviktoppen).

Nye boliger vil bygges etter gjeldende tekniske forskrift, og vil få energiklasse A eller med enkle tiltak kunne kvalifiseres som passivhus. Det er videre ikke kulturminner i området, og bygging inntil en høy åsside vil ivareta landskapsvern på en god måte. Boligene blir ikke spesielt støyuutsatt. Boligene vil bli prosjektert med universell utforming av både bolig og uteoppholdsarealer.

Barn og unge har gode oppvekstvilkår i området, med etablerte lekeplasser og kort vei til sammenhengende naturområder og offentlig badestrand. Utbyggingen ødelegger ikke

sammenhengende grøntområder eller viktige naturområder. Boligene bygges i skrått terreng, og selve boligen vil bli integrert i terrenget og hindre sår, det vil bli god integrasjon mellom byggeområder og omkringliggende grøntareal.

Begrunnelse for å innvilge dispensasjon:

Etter vår vurdering vil en detaljplan for det aktuelle området ikke tilføre mer informasjon enn det som foreligger eller kan svares ut ved behandling av byggesaken. Det er allerede foretatt en del undersøkelser som er vanlig å stille krav om i en detaljreguleringsplan. Det er foretatt grunnundersøkelser som sikrer sikker byggegrunn, det foreligger sikre avtaler om tilkøpling til vann og avløp, samt adkomstvei. Tomtene vil gi mulighet for etablering av nye boliger med svært god bokvalitet. Krav til utnyttelsesgrad over vil overholdes med god margin, likeledes de øvrige punktene i bestemmelsen over. Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil også være klart større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon. En klar fordel er utnyttelse av eksisterende arealer avsatt til byggeområder i arealdel av kommuneplanen til fortetting nær kollektivakse og servicefunksjoner. Dette er i tråd med overordnet, nasjonal arealpolitikk og Grimstad kommunes retningslinjer for utvikling av boligbebyggelse i kommunen. Videre er alle de forhold som en detaljplan er ment å ivareta allerede undersøkt eller dokumentert. En annen fordel er redusert ressursbruk for tiltakshaver og offentlig administrasjon ved å unngå å utarbeide og behandle en full reguleringsplan. Det synes lite hensiktsmessig å lage en full reguleringsplan for et så vidt lite tiltak der de viktigste premissene allerede er klarlagt. Eneste påtenkelige ulempe er litt økt trafikk i adkomstveien, men denne er rett og oversiktlig, og tiltaket vil på ingen måte føre til uakseptable trafikale forhold. Det vil altså være en klar overvekt av fordeler i denne saken. Kriterier for å innvilge dispensasjon er tilstede.