

Vedlegg B - Søknad om dispensasjon

Dispensasjon:

Det søkes dispensasjon i medhold av Plan- og bygningslovens § 19-2.

- Fradele tomten med 2 nye boliger
- Plassere boligen i tomt nr.2 - 7.0 meter fra veikant

Søknaden omhandler oppdeling av eksisterende eiendom og etablering av to nye boligtomter med tilhørende boliger. Formålet med denne begrunnelsen er å dokumentere at tiltaket samlet sett gir klare fordeler, og at det ikke tilsidesetter hensynene bak gjeldende reguleringsplan på en vesentlig negativ måte. Reguleringsplan for Fevik, ble stadfestet 05.07.54 Plan Id 132, planen henger ikke med i samfunnsutviklingen i moderne tid.

Planen mangler utnyttelsesgrad og byggegrenser. Omsøkt eiendom er i planen vist oppdelt med 2 tomter, og viser illustrert omriss av bebyggelse. Det er Pbl og vegloven som gjelder. Kommuneplanen for Grimstad er overordnet plan. Eiendommen ligger i området for nåværende eksisterende boligbebyggelse. Kommuneplanens §2 Generelle bestemmelser gir en BYA på maks 30% og BRA på maks 225m² i forbindelse med forsetnings saker.

Pbl § 29-4 legger føringer for avstand til eiendomsgrense, og veglovens krav til avstand fra kommunal vei i 1954 var 7.5 meter til veikant.

Formålet med tiltaket:

- Utnytte en eksisterende boligeiendom på en mer arealeffektiv, bærekraftig og tidsriktig måte.
- Bidra til etablering av nye boliger i et allerede utbyggt område med god infrastruktur.
- Legge til rette for et mer variert og tilpasset boligtilbud for dagens og fremtidige beboere.

Vurdering av hensynene bak gjeldende plan:

Selv om tiltaket krever dispensasjon, vurderes det at hensynene bak gjeldende plan fortsatt ivaretas.

- Opprettholdelse av områdets boligkarakter.

Tiltaket innebærer fortsatt etablering av ren boligbebyggelse i et eksisterende boligområde. Det medfører ingen endring i områdets overordnede formål og er i tråd med kommunale mål om foretting innenfor etablerte byggeområder.

Begrensede konsekvenser for naboer

Planlagt plassering og utforming av fremtidig bebyggelse sikrer:

- Tilfredsstillende avstander mellom bygg.
- Gode sol- og lysforhold.
- Ingen vesentlig reduksjon av privatliv, eller bokvalitet for tilgrensende eiendommer.

Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre urimelig ulempe for naboene.

Trafikk og adkomst

Økningen i antall boliger vil medføre en begrenset trafikkøkning. Eksisterende adkomstvei har kapasitet til å håndtere økt trafikk utover dagens nivå. Tiltaket anses derfor ikke å gi nevneverdig belastning på veinettet.

Tiltakets fordeler – vesentlige grunner for dispensasjon

Bærekraftig fortetting

Fortetting er et prioritert virkemiddel i både nasjonale og kommunale føringer. Tiltaket bidrar til:

- Redusert arealforbruk.
- Mindre press på grøntområder og dyrket mark.
- Bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Effektiv bruk av teknisk og sosial infrastruktur

Området har allerede etablert:

- Vann- og avløpssystem.
- Strømforsyning.
- Adkomstvei.
- Nærhet til skole, barnehage og kollektivtilbud.

Tiltaket er samfunnsøkonomisk gunstig og krever ikke nye offentlige investeringer.

Variert og tilgjengelig boligtilbud

Oppdeling av eiendommen legger til rette for mindre og mer tilgjengelige boliger som er etterspurt av:

- Unge i etableringsfasen.
- Små husholdninger.
- Eldre som ønsker en mer lettstelt bolig.

Tiltaket støtter mål om sosial bærekraft og større variasjon i boligtilbudet.

Fornyelse og kvalitetsheving:

Nye boliger vil oppføres i tråd med gjeldende tekniske krav (TEK), noe som gir:

- Lavere energibruk.
- Bedre kvalitet på utearealer.
- Arkitektonisk og teknisk oppgradering sammenlignet med dagens situasjon.

Dette kan bidra til økt kvalitet, estetisk forbedring og positiv utvikling i området.

Samlet vurdering:

Etter en helhetsvurdering anses fordelene ved tiltaket som klart større enn ulempene.

Tiltaket:

Støtter mål om fortetting og bærekraftig arealbruk, utnytter eksisterende infrastruktur effektivt, medfører minimale ulemper for omgivelsene, bidrar til et mer fleksibelt og fremtidsrettet boligtilbud. Det er kort avstand til sjøen og tilknyttede rekreasjonsområder, samt til skole og turområdet Fevikmarka. Handelsmuligheter finnes i nærområdet, blant annet på Feviktoppen.

Det er ingen registrerte forekomster av verneverdige arter eller kulturminner på eiendommen. De planlagte boligene vil harmonere godt med den eksisterende bebyggelsen og områdets arkitektur. Det er gode bussforbindelser til Grimstad og Arendal sentrum.

Det vurderes derfor som forsvarlig å gi dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående søkes det om dispensasjon for oppdeling av eiendommen, etablering av to nye boligtomter og plassering av bygg 7.0 meter fra kommunal vei.

En detaljregulering vil være tidkrevende og kostbar, også samfunnsmessig.

En reguleringsprosess vil ikke tilføre nye relevante vurderinger eller endre konklusjonene.

Tiltaket legger til rette for en positiv og bærekraftig utvikling av området, samtidig som hensynene bak gjeldende plan vurderes som tilstrekkelig ivaretatt.