



Vedlegg B-1
Arendal, 28.04.26

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 38 Bnr. 247 – Edens Have 1, 48885 Grimstad – Espen Kløvfjell & Hilde Berntsen

Den aktuelle eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan for «Strandlia», plan-ID 293, vedtatt 04.02.2020. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende plan. Deler av arealet som omsøkes bebygd ligger på tilstøtende eiendom, og er avsatt til friområde i plan.

Omsøkt tiltak omfatter oppføring av ny enebolig i kjede. Boligen er markert med nummer 4 innenfor område BF2 i plankartet, og er siste bolig i en rekke av fem. For å få utnyttet lys og utsikt best mulig er boligens oppholdsarealer plassert i 2. etasje, med utgang til en hjørneveranda med trapp ned til terreng. Verandaen, samt søyler og overbygg inngangsparti, er plassert utenfor regulerte byggegrenser, og fordrer dispensasjon.

Det omsøkes også etablert dobbeltgarasje for boligen, på arealer som pr. i dag er avsatt til friområde. Garasjen ligger på gnr. 38 bnr. 22, og plasseringen er avklart med hjemmelshaver. Tiltaket fordrer dispensasjon.

Det søkes herved om dispensasjon, jf. PBL § 19-3, fra

- **Byggegrenser, som fastsatt i plankart, for etablering av terrasse med trapp og tak over inngangsparti**
- **Arealformål som satt i plankart, for etablering av garasje, herunder avstand til landbruksareal og utnyttelsesgrad**

Det gjøres herunder oppmerksom på at det er innsendt forslag til endring av reguleringsplanen, hvor det for felt BF2 er presisert at takutspring, verandaer, balkonger og søyler kan etableres på utsiden av byggegrensen mot øst. Omsøkt veranda med trapp ned til terreng er i samsvar med intensjonen i denne planendringen. I endringen planlegges også deler av regulert friområde omdisponert til boligformål, og arealet skal tillegges gjeldende eiendom. Tiltaket i sin helhet vil være i tråd med plan ved evt. godkjenning av omsøkte planendring.

PBL § 19-1 SØKNAD OM DISPENSASJON

Dispensasjonen krever grunngitt søknad. Kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser j.fr. PBL § 19-2, som sier at «Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Hensynet med arealformål, som satt i plan er å styre bruken, sikre en helhetlig utvikling, og skille mellom uforenlige interesser. Hensikten bak formålet for friområder er i utgangspunktet å sikre allmennhetens tilgang til området, samt ivareta området verdi for friluftsliv, natur og landskap. Det her nevnes at arealet i gjeldende plan ikke hovedsakelig er avsatt til friareal med tanke på bruk til friluftsmål, men for å ivareta byggegrensen, og for å opprettholde en grønn buffer mot, tilstøtende landbruksareal.

Hensynet bak byggegrense mot landbruk er for å legge til rette for aktivt landbruk ved å skjerme dyrket mark og landbruksarealer fra bebyggelse som kan hindre driften, samt sikre matjord, begrense konflikter og sikre forutsigbar forvaltning.

Argumenter som taler for at det skal gis dispensasjon:

- Selv om tak, veranda og søyler etableres utenfor byggegrensen, ligger tiltaket i sin helhet innenfor arealer avsatt til boligbebyggelse, og berører ikke regulerte friområde. Tiltaket vil derfor ikke hindre ferdsel, tilgjengelighet eller bruk av friområdet, eller være vesentlig til hinder for egen bruk av arealene til annet formål. Tiltakene vil pga. sin plassering heller ikke innvirkning på tilstøtende veg, naboeiendommer, eller medføre økte skyggevirkninger på naboens utearealer.

- Minsteavstand fra omsøkte terrasse er 19,0 meter mot nord og 22,0 meter mot øst, og avviket fra 20 meter byggegrense vurderes så lite at det ikke vil ha vesentlig virkning for beboerne, og ingen innvirkning på landbruksarealene.
- Ved å plassere boligens oppholdsarealer i 2. etasje reduseres behovet for terrengbearbeiding, og tiltaket medfører mindre belastning på terreng og vegetasjon. Det anses således ikke å forringe kvaliteten på friområdet. Det vil fortsatt være mulig å etablere og opprettholde den tiltenkte vegetasjonsskjermen mellom bebyggelsen og omkringliggende landbruksarealer. Både sol- og utsiktsforholdene er bedre når oppholdsarealene plasseres i 2. etasje, og tiltaket vurderes å ha vesentlige positive innvirkninger på boligens bokvaliteter.
- Tiltaket vurderes ikke å være til sjenanse for naboer eller øvrig bebyggelse i feltet. Det begrenser ikke siktlinjer, lysforhold eller solforhold, verken for naboer eller for gående i området. Tiltakene er vendt ut mot regulert friområde, som buffer mot tilstøtende landbruksarealer, og vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse eller landbruk.
- Byggegrensen på 20 meter fra plangrensen er satt som følge av tilstøtende landbruksarealer. Hensynet bak avstand til landbruk er støy og lukt som kan være til sjenanse for beboerne, samt å forhindre bebyggelse som kan hindre driften av landbruket. Områdene mot øst er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, og området benyttes ikke aktivt til landbruksdrift. Landbruksarealene mot nord fremstår å være i drift, men tiltak vurderes av topografiske årsaker ikke å medføre konsekvenser for, eller ha innvirkning på, etablert drift.
- Omsøkte garasje plasseres vendt inn mot boligeiendommen og skal ikke benyttes til varig opphold. Tiltakshaver er innforstått med de ulemper som kan følge av nærhet til landbruksarealer. Avstand fra omsøkte garasje til landbruksarealer er 11,0 meter, og opparbeidet tomt ligger vesentlig høyere enn tilstøtende landbruksareal. Iht. gjeldende planbestemmelser er TG for tomten satt til kote +17,5, mens tilstøtende jorde ligger ca. på kote +14,0. Dette vil si at boligtomten blir liggende over 3 meter høyere enn tilstøtende eiendom. Høydeforskjellen tas i regulerte friareal, som består av en større skråning, som er tilsådd og delvis bevokst, og arealene er tydelig adskilt i terreng. Minsteavstand fra garasjen til landbruksarealet er på 11,0 meter, og tiltaket ligger dermed lang innenfor planområdet avgrensing. Garasjen plassering vurderes derfor ikke å medføre noen ulemper for landbruksinteressene.
- U-graden på 30,73 % er beregnet som BYA av regulert tomteareal. Beregningen innbefatter dermed kun boligen, og ligger isolert sett innenfor tillatt u-grad iht. det som er angitt i plankartet. Dersom man skulle innberegne garasjen ville dette gi en u-grad beregnet iht. regulert tomt på 44,26 %, men siden garasjen ligger utenfor regulerte boligtomt, på grunneiendom gnr. 38 bnr. 22, og arealer avsatt til friområde i gjeldende plan, anser vi det slik at omsøkte garasje ikke skal medtas i denne beregningen.
- Friarealer tillates derimot i utgangspunktet ikke bebygd, og en søknad om dispensasjon fra arealformålet for etablering av garasjen innbefatter således både dispensasjon fra byggegrense mot landbruk og u-grad. Plassering av tiltaket er avklart med grunneier av gnr. 38 bnr.22, og arealet skal, ved evt. godkjenning av omsøkte planendring, overføres til hjemmelshaver av gnr. 38. bnr. 247. Samlet tomteareal vil etter arealoverføringen bli på ca. 707 m², og u-graden for tomten vil være på 24,93 %. U-graden vil være dermed, etter arealoverføringen, være innenfor maks u-grad som angitt i plan.
- Avsatte friområde er regulert som grønn buffer ut mot tilstøtende arealer, og har med sin topografi og sitt omfang liten verdi som rekreasjonsareal. Denne grønne bufferen opprettholdes både i omsøkte tiltak og planendring, men reduseres noe i sitt omfang mot nord. Det legges stor vekt på at planområdet inneholder store, gode felles friområder, samt lekeareal og parsellhager, i kort avstand fra eiendommen, som ivaretar hensynet på godt vis. Regulerte områder L1, PH1 og FR3 har, sett under ett, både en størrelse og kvaliteter som på svært godt vis ivaretar hensynet, og en reduksjon av friarealet FR2 vurderes således ikke å vesentlig tilsidesette hensynet de er ment til å ivareta, da arealets funksjon som grønn buffer opprettholdes.
- Omsøkte utbygging medfører også en bedre utnyttelse av eiendommen, det hoveddelen av bebyggelsen trekkes lenge inn mot etablerte infrastruktur og etablerte boligfelt, slik at en arealene som vender ut mot de omkringliggende landbruksarealer friholdes fra bebyggelse.

Selv om det omsøkes permanent dispensasjon fra gjeldende plan, må dispensasjonen likevel kunne anses å være av en midlertidig art, da det pågår en planprosess med å endre gjeldende plan, bl.a. for å tilrettelegge for omsøkte tiltak. Tiltaket vil etter planendring være i tråd med gjeldende plan. Dette anses som et vesentlig punkt i saken, selv om vi er innforstått med at kommunen må vurdere saken i lys av gjeldende plangrunnlag.

Omsøkte tiltak må også anses som todelt, der omsøkte enebolig i stor grad er i tråd med gjeldende plan, og omsøkte dispensasjon for boligen gjelder kun mindre overskridelser av regulerte byggegrenser. Dette tiltaket vurderes i seg selv å være av et slikt omfang og art, at det ikke å vesentlig tilsidesette hensynet byggegrensen er ment å ivareta. Siden overskridelsen av byggegrenser er såpass liten, og tiltaket ikke anses å ha noen negative innvirkninger hverken på friarealer eller jodbruker. Omsøkte tiltak vurderes derimot å ha overveiende fordeler ift. hensiktsmessig bruk av egen eiendom og vesentlig positive virkninger for boligens bokvaliteter.

Omsøkte garasje er avhengig av dispensasjon både fra arealformålet, og de begrensninger som følger av avsatte arealformål. Garasjen ligger på arealer som i sin helhet er avsatt til friareal. Her legges vesentlig vekt på at hensynet bak avsatte arealer i plan i hovedsak ikke er tilrettelegging for friluftsliv, men å opprettholde en grønn buffer ut mot tilstøtende landbruksareal. Dette vil bli ivaretatt, selv om deler av arealet tillates bebygd. Tiltaket skal heller ikke benyttes til beboelse, og anses i seg selv ikke å ha vesentlig innvirkning på landbrukshensynet. Høydeforskjellen mellom de tilstøtende arealene, som resultat av regulerte planeringshøyder, medfører også at det regulerte friområde i praksis kun vil bestå av fyllinger, og at arealet i realiteten ikke kan benyttes som annet enn buffer, og vegetasjon som skjerming, mot tilstøtende fritidsbolig- og landbruksarealer.

De fordelene som følger av at det tillates etablert garasje utenfor regulerte boligeiendom at dette medfører en mer konsentrert bebyggelse tett knyttet opp mot etablert infrastruktur, og mindre utbygging ut mot tilstøtende eiendommer. Det vurderes positivt for områdets bygningsmessige struktur at man får konsentrert bygningsmassen, parkerings- og manøvreringsarealer langs adkomstveien. Eiendommens avkjørsel er plassert innenfor område avsatt til boligformål. Sideveg forskyvning av avkjørsler innenfor arealformålet tillates, og plasseringen er dermed i tråd med plan.

Vår vurdering er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene som det dispenseres fra. Omsøkte tiltak vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper knyttet til natur, landskap, lys, luft, solforhold eller allmenn bruk av friområdet, og vurderes ikke å ha negativ innvirkning på naboer eller tilstøtende jordbruksarealer.

Fordelene ved tiltaket, herunder bedre bokvalitet, god terrengtilpasning og konsentrert utbygging langs etablert infrastruktur, i tillegg til samsvar med pågående planendring, vurderes å være klart større enn ulempene. På bakgrunn av ovenfor nevnte argumenter anmodes det om at det gis dispensasjon fra omsøkte forhold for etablering av omsøkte tiltak iht. vedlagte tegningsgrunnlag.

Med vennlig hilsen for
Alpha Arkitekter AS



Jan Edvard Skjølsvik