

Grimstad kommune

Vafjellveien, 26.8.24

Søknad om dispensasjon for deling av tomt, oppføring bolig mm, grøfter for vann og avløp



Tiltakshaver: Roar Johnsen, Arendalsveien 94, 4878 Grimstad, e-post: roar.johnsen@live.no

Gnr. 13, bnr. 12.

Gjeldende plan: Kommunedelplan sentrum – Byplanen.

Arealformål: Boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Ikke detaljregulert. Reguleringsplan under arbeid «Roligheda småbåthavn»
Ingen hensynssoner.

Reguleringsplan for Biesletta vil omfatte påkobling av VA for tiltaket.

Areal: 2413 m².

Innledning

Et område som er velegnet for fradeling som omsøkt. Området er omkranset av flere eneboliger og vil bli en mindre og god fortetting. En rekke svært gode beboelseskvaliteter som relativt frittliggende, gode solforhold, nærhet til sentrum med all tilhørende infrastruktur, men samtidig landlig. Dette tilsier at tiltaket er helt i tråd med nasjonal og lokal fortettingsstrategi. Tiltaket har hensyntatt estetiske retningslinjer.

Bakgrunn

Det har tidligere vært vurdert en større utbygging i området (ca 20 boenheter). Dette er ikke lengre ønskelig og vil ikke bli gjennomført. Tiltakshaver ønsker derimot å fortette denne tomten med en ny enebolig.

Tiltak det søkes dispensasjon for:

1. Deling av eiendom
2. Etablering av infrastruktur (vei, vann, overvann og kloakk mm)
3. Oppføring av bolig samt utenomhusarbeider. Mindre (hage)murer med synlig høyde under 1 meter

Fordeler

Bedre utnyttelse av infrastruktur, bedre utnyttelse av skole, barnehage, kollektivtrafikk ol (innenfor kollektivaksen), bidrag til økt omsetning for sentrumsbutikker.

Kommunen får inn påkoblinger på allerede utførte investeringer. Nærhet til sentrum, kollektivtransport osv tilsier også mulighet for bosetting uten behov for bil og parkering.

Slike sentrumsnære eneboligtomter tiltrekker seg typisk barnefamilier/yrkesaktive. Dette er en gruppe kommunen ønsker å bosette for å balansere alderssammensetningen og skatteinngangen i kommunen.

Plan under arbeid (Roligheda småbåthavn)

Tiltakshaver er en av forslagsstillerne til planen. Planen ble meldt til oppstart 07.05.2013.

28.1.2020 ble planen vedtatt lagt ut til 1 gangs høring og offentlig ettersyn. Det er utført arkeologiske undersøkelser/ utgravinger og resultatene av dette, samt grunnforhold medfører at planlagt vei til båthavn ikke vil bli etablert denne veien. Videre ønske om å regulere ca 20 boenheter i dette området vil da heller ikke bli fremmet og blir tatt ut av planen før en eventuell videre behandling av planen.

Søknad om dispensasjon og nærmere info til saksbehandler:

Litt om prosess og rammer: Vi søker som nevnt over om dispensasjon for fradeling og for bygging. Det er den forutsigbarheten tiltakshaver ønsker å ha for å gå videre med å legge ytterligere ressurser i dette.

Intensjonen er at det skal bygges en bolig omtrentlig som angitt på tegninger. Men tiltakshaver ønsker å begrense kostnader med detaljprosjektering inntil det foreligger tillatelse for nødvendige dispensasjoner. Det betyr at en må forvente mindre endringer når detaljprosjektering er gjennomført og søknad om tillatelse til tiltaket sendes kommunen.

For de forhold det søkes dispensasjon for, vil nøyaktig plassering og utforming ha liten betydning for å ta stilling til om tillatelse kan gis. Forutsetter at minimumsavstander til landbruk (som angitt på situasjonsplan), vei, nabogrenser, mønehøyde, osv ikke vil overskrides.

Av rammer/ marginer for dispensasjonen søker vi om følgende:

Et bolighus med en tradisjonell byggeskikk som vist på tegninger. Men at det i dispensasjonen gis noen rammer for størrelse og mindre endringer på plassering av bolig. Tall innenfor parentes er hentet fra søknadseksempel.

BYA maks: 150 (136)m², BRA maks 250 (192)m².

Byggeskikk: Tradisjonelt Sørlandshus. Skal tilfredsstillte estetisk retningslinje for Grimstad.

Mønehøyde maks kote: 40,50 (39,46) meter. - Se snitt

Planeringshøyde maks kote: 33,20 (32,20) meter. - Se snitt

Jfr. Grad av utnyttning kap. 4, Rundskriv H-8/15, (Veiledning til) SAK 10 § 6.3 b Kommunen fastsetter margin i byggesaken. Vi ber om at endelig plassering og utforming tas i IG søknad. Vi ber om en toleranse/margin for å tilfredsstillte rammene som beskrevet over.

Forhold til gjeldende planer

Utklipp fra planer gjengis med blå skrift, våre kommentarer med grønn skrift

Byplanen med følgende bestemmelser vil være bestemmende for tiltaket:

§ 5 PLANKRAV

Innen planområdet kan ikke arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningsloven § 81, 86a, 86b og 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Det søkes disp for dette.

Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommunens vedtekter for lekeplasser, parkering og minste uteoppholdsareal. Kommuneplanen er gjeldende for dette.

§ 6 AREALBRUKSFORMÅL

De enkelte arealbruksformålene er angitt på plankartet. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplan skal arealbruken spesifiseres og detaljeres nærmere i henhold til plan- og bygningslovens § 25 og kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69-3.

§8 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for to ulike fortettingsstrategier.

Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdets estetiske, funksjonelle,

kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologisk mangfold. For dette tiltaket vurderer vi at det er strategi 1 som vil være gjeldende.

§8.1

Strategi 1 gjelder i de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholdes og styrke småhusområdenes kvaliteter.

Dette innfris.

Fra kommuneplanen

b) Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) vedtatt 27.10.08. Likevel skal de følgende bestemmelsene i denne kommuneplan gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i Byplanen:

§2.7. Universell utforming. Tiltaket innebærer ikke detaljregulering.

§2.5 Byggegrenser. Utenfor strandsonen. 20 meter fra dyrket mark, det søkes dispensasjon for dette.

§2.12 Estetikk. Hensyntatt i utformingen.

§2.9 Parkering. 2.9.3.b vil være gjeldende for tiltaket. Det legges ikke opp til parkering for boligen, men avsettes plass til snuplass, gjesteparkering og 2 stk sykkelparkeringer.

§ 2.8 Uteoppholdsareal og Lekeplasser. Tiltaket inneholder rikelig med arealer for lek- og uteopphold. Både kommuneplanens bestemmelser § 2.8.2 og 2.8.3 vil innfris.

§2.10 Skilt og reklame. Ikke relevant.

§ 3.1.3 Fortettingsstrategi for sentrum. I området avgrenset av byplanen gjelder de reguleringsplaner som byplanen hjemler, samt reguleringsplaner gjort gjeldende etter byplanens vedtaksdato. Byplanens formål og bestemmelser om bevaring (§4), samt overstående bestemmelser, skal likevel gjelde foran motstridende formål/bestemmelser i de reguleringsplaner som byplanen hjemler i § 9. OK

Reguleringsplan for Biesletta

Påkobling av vannledning vil antagelig skje innenfor planavgrensningen til reg. plan for Biesletta. Arealformål er som i «Byplanen» avsatt til byggeområde. Tilkobling av VA ansees å være i tråd med arealformålet.

Vei og avkjørsel.

Vei inntil bolig eies av tiltakshaver og en eier til. Rettighet til bruk av vei vil bli utarbeidet og signert i forkant av søknad om deling og det forventes at det settes vilkår om at dette sikres i dispensasjonsvedtaket.

Utvidet bruk av avkjørsel

Avkjørsel er regulert. Kommunen er da myndighet og kan ta stilling til utvidet bruk. Regulering og utbygging av avkjørsel er nylig gjennomført i forbindelse med utbedring av GS. Alle forhold til sikt og stopplengde forventes å være ivarettatt og kan ikke se at det er noe som hindrer utvidet bruk av avkjørsel.

Vann og avløp

PBL § 27-1 og 2 angir at bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann og bortledning av avløpsvann. Det ligger kommunale VA ledninger langs Arendalsveien. Det er også lagt ut nytt stikk for fremtidig tilkobling av avløp. Tiltakshaver er deleier av veien frem til omsøkt tomt.

Rettighet til å føre vann- og avløpsledning over annen grunn skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Søknaden inneholder i første omgang avklaringer om dispensasjon og ikke søknad om fradeling av tomtene. Rettighet til VA vil bli utarbeidet og signert i forkant av søknad om deling og det forventes at det settes vilkår om at dette sikres i dispensasjonsvedtaket.

Støy

Tomten ligger ikke i angitte støysoner.

Naboer er varslet etter vedlagt liste. Ingen merknader er innkommet innen fastsatt frist.

Dispensasjon

Jfr pbl §19-1 søkes det dispensasjon fra:

- Planens bestemmelse § 5 krav til plan.
- Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4.a om avstand til dyrket mark for bolighus (30meter).
- Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4.c om avstand til dyrket mark for nye boligeiendommer (10meter).
- Planens arealformål LNF for plassering av VA ledninger.

Jfr. pbl § 19-2, andre ledd, første setning, vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1. *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.* Søknaden og dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket er tilpasset formålsbestemmelsen. En har blant annet hensyntatt den enkelte(eier), hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner i vurderingene. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og videre dispensasjonsvurderingen vil vise at tiltaket er forsvarlig i forhold til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet. Ingen negativ virkning på estetisk utforming, tilpasning til terreng og landskapshensyn. Fortetting i dette området er klart samfunnstjenlig. Videre vurderinger av fordeler og ulemper (se under) ligger også til grunn for denne vurderingen.

Planens bestemmelse § 5 krav til plan.

Hensynet bak plankravet er å tilrettelegge og avklare fremtidig bruk av arealer gjennom en rettslig og bindende plan i en planprosess. Dette er for å sikre at private, regionale og statlige interesser skal få mulighet til å uttale seg i forbindelse med konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet – og i forhold til avklaringen av arealbruk, bygde og naturgitte omgivelser, infrastruktur inkludert parkering, støy, barn og unges interesser med mer.

Påbegynt planarbeid har vist at det er flere faktorer som tilsier at en ikke ønsker å gå videre med planarbeid i denne delen av påbegynt plan (Roligheda småbåthavn).

Derfor velger tiltakshaver en mindre fortetting som helt klart kan gjennomføres uten plan. Vil ikke hindre gjennomføring av resterende plan.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4.a og c

Minste avstand fra omsøkt bolig er satt til 20 meter. Kommuneplanens § 2.5.4.a angir at bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter. Slik vi kjenner historien skulle denne avstanden vært rettet til 20 meter (tilsvarende lignende bestemmelser ellers i kommuneplanen og i tråd med forslag til godkjenning) når kommuneplanen sist ble godkjent. Men antagelig ble retting av denne bestemmelsen oversett i det arbeidet.

Retting har vært vurdert i ettertid, men en har vurdert det til å være svært omfattende prosess og at det heller tas opp igjen ved ny kommuneplanrullering.

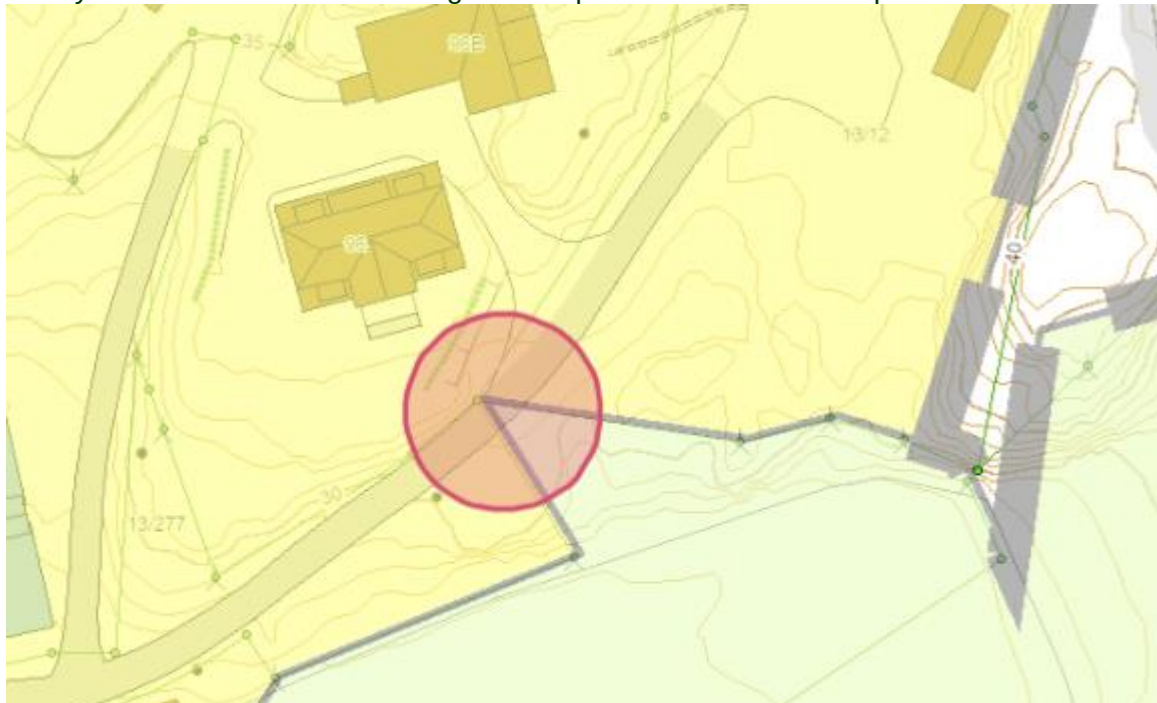
Men som følge av dette har det vært politisk flertall for å gi dispensasjon fra 30 til 20 meter (også mot landbruksområder som er avsatt med hensynsone landbruk (se sak. 19/6318).

Vi kan ikke se noen forhold som tilsier at det ikke skal gis dispensasjon som omsøkt.

Det søkes også dispensasjon for eiendomsgrense og avstand til dyrket mark § 2.5.4.c. (10meter). Eksisterende eiendomsgrenser på eiendommen hvor tomten skal deles fra, ligger nærmere enn 10 meter. Men det ansees ikke som hensiktsmessig å endre eiendomsgrensen bare fordi det skal fradeles. Det har ingen praktiske følger hvem som eier dette arealet. Helt unødvendig å skape en smal eiendom som tilhører den opprinnelige tomten.

Planens arealformål LNF for plassering av VA ledninger

Planen inneholder arealformål LNF og i dette området følger arealformålet eiendomsgrensene for den eiendommen hvor det foregår landbruksdrift. Da den eiendommen eier en liten trekant (se utklipp fra kart under) inn i adkomstveien til den omsøkte tomten får dette den kjedelige konsekvensen at en må søke dispensasjon for plassering av VA ledningene til den omsøkte tomten. Dette er en vei inn til flere boliger og sett i lys at vei og området ellers har arealformål byggeområde burde dette også ha vært gjeldende for den lille delen av landbrukseiendommen. Hensynet bak arealformålet har ingen verdi på veien slik resten av planen er utformet.



Ut fra overstående vurderes det at hensynet bak bestemmelsen ikke på noen måte blir vesentlig tilsidesatt

Jfr. pbl § 19-2, andre ledd, andre setning, «avveining av fordeler og ulemper»

- + Gjennom kommuneplanen kan en se at det er et klart ønske om fortetting i områder som igjennom ulike planer er avsatt til boligbebyggelse. Dette er gjort ved f.eks unntak for plankrav og andre bestemmelser og retningslinjer for fortetting. Viser blant annet til § 2.1.d.nr 3 og 4, § 3.1.4 med følgende underpunkter. Selv om dette tiltaket må gjennomføres ved disp. har dette tiltaket de samme klare fordelene som de tiltak det gis unntak for plankrav over.
- + Positive ringvirkninger for næringsliv, byggmestere, byggevarebutikker, osv.
- + Glimrende eksempel på en fortetting som vil ha en rekke gode bokvaliteter.
- + Nylig opparbeidet GS langs Arendalsveien gir god adkomst uten behov for bil.
- + God kollektiv tilgang.
- + Kort vei til sentrum og bidrar til opprettholdelse av butikker i sentrum.
- + Opparbeidelse av ny VA kan komme andre naboer til nytte hvis de i fremtiden må fornye egne anlegg.

Denne avveiningen viser en overvekt av fordeler, kontra ingen ulemper

Sammendrag

Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring/ belysning for at tillatelse kan gis. Intensjonen i loven blir ikke skadelidende. Ber derfor om at det gis dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen Esben Gilje
Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggrådgivning.no