

Grimstad kommune
v/ Bygningsmyndighet
Postboks 123
4891 Grimstad

Grimstad 7. februar 2025

Tiurveien 3, gnr/bnr. 200/229
Søknad om tillatelse til oppføring av minihus, og dispensasjon fra
kommuneplanens bestemmelse om utarbeidelse av reguleringsplan.

Innledning:

Tomstad AS er engasjert av Fleksihus AS for å søke om oppføring av minihus.

Informasjon som gjelder tiltaket:

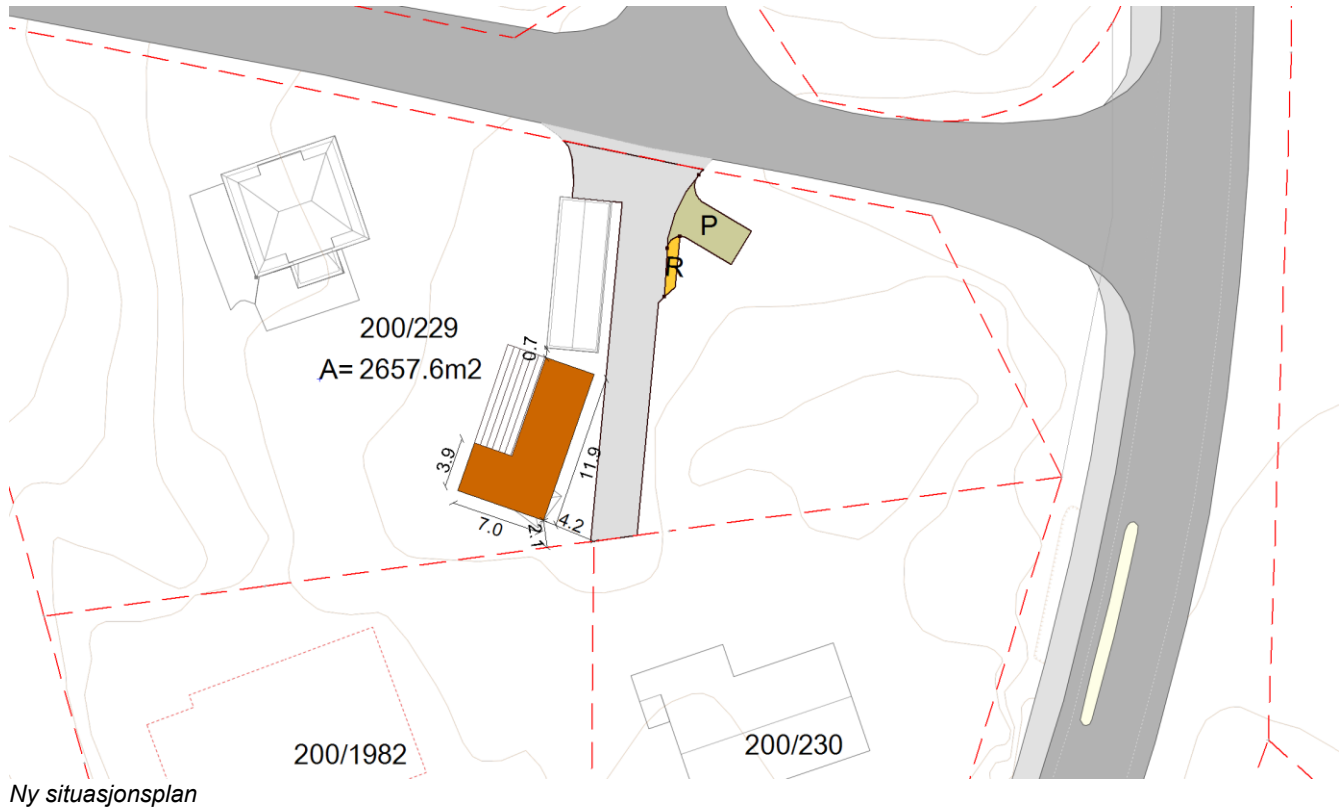
Tiurveien 3 er en stor boligeiendom med et areal på 2657,6m². Det er oppført 3 bygninger på eiendommen. Enebolig, garasje/uthus og hagebod. Det er opparbeidet hage, naturtomt og trafikkareal. Eiendommen ligger i uregulert området, og er i kommuneplanen avsatt til eksisterende bolig. Tiurveien 3 har avkjøring fra Rådyrveien som er kommunal vei.

Naboeiendommene i sør gnr/bnr. 200/230 og 200/1982 har veiadkomst og ledningsanlegg til sine boliger over tiurveien 3.

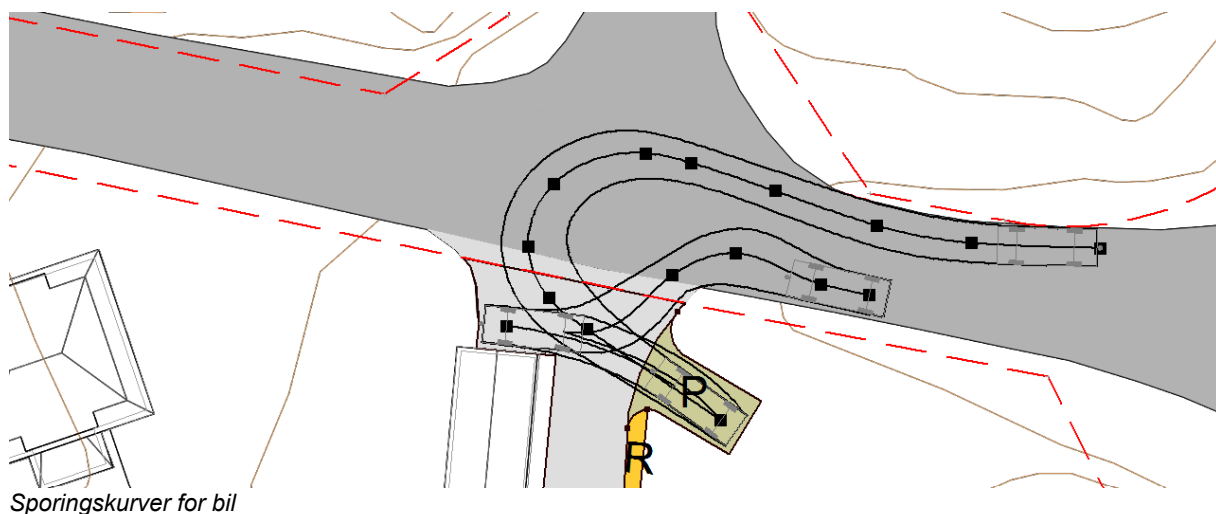


Eksisterende situasjonsplan

Eierne søker om å sette opp et minihus til familiens eget bruk. Plassering av minihuset er ønsket der hageboden er oppført som da rives. Det er derfor innhentet en erklæring fra nabo av gnr/bnr. 200/1982 om at de tillater oppføring av minihus i avstand av 2.1 meter fra deres grense. Minihuset vil bli liggende ca 70 cm fra eksisterende uthus / garasje. I dette uthus vil det bli tilrettelagt egen sportsbod for nytt minihus og sykkelparkering i tunet eller i sportsbod.



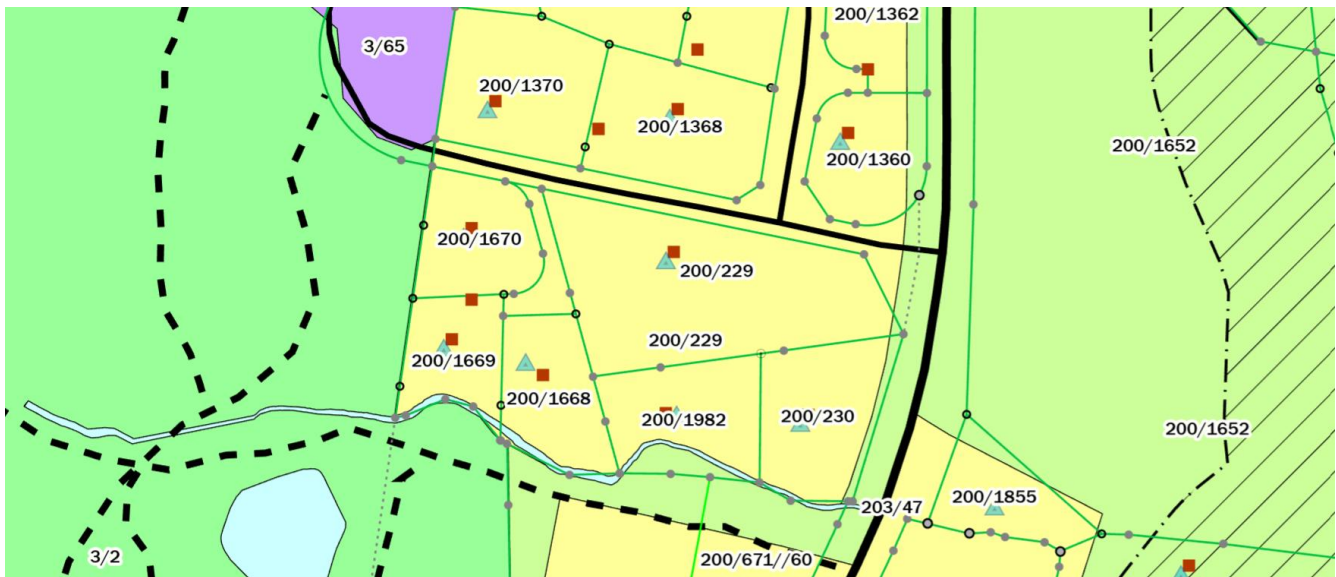
Det vil bli gruset opp en ekstra oppstillingsplass for bil. I dag har eiendommen renovasjonsdunker plassert som vist på ny situasjonsplan. Og det er ment at dette opprettholdes.



Dagens plansituasjon:

Eiendommen er uregulert og det er kommuneplanen 2019-2031 som gjelder, vedtatt i kommunestyret 27.10.2020. Arealformålet er satt av til nåværende boligbebyggelse.

Kp arealformålområde: 1110 - Boligbebygg... 	
Objekte	KpArealformål
Kommuneplan arealformål	1110 - Boligbebyggelse
Arealstatus	Beskrivelse
1 - Nåværende	Nåværende boligbebyggelse
Kommunenr	Planid
4202	0



Utsnitt av kommuneplanen fra kommunens kartløsning.

Bestemmelser til kommuneplanen:

§ 2. Generelle bestemmelser (Pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (Pbl § 11-9 nr. 1)

a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

b) Tiltak etter Pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminne.

c) Kravet i a gjelder ikke:

1. Tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m i arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (jf Pbl § 11-7 pkt 5).

2. Enkle tiltak for friluftsliv som nevnt i retningslinje 5.6 LNF-områder og grønnstruktur – vurderingskriterier for dispensasjon.

3. I områder avsatt til arealformål (jf Pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebyggt eiendom i henhold til:

- Pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m² verken som BYA eller BRA)

- Pbl § 20-1 bokstav d (inntil 2 boenheter) - Pbl § 20-1 bokstav m arealoverføring - tiltak etter Pbl §§ 20-4 og 20-5. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivarettatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig / fritidsbolig.

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).

- 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.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanen §2.1 Plankrav (Pbl § 11-9 nr. 1)

Det søkes dispensasjon fra krav til utarbeiding av reguleringsplan når BYA overstiger 50 m². Angjeldende minihus med god isolasjon og veggtykkelsen gir en BYA på 58.5m². Det søkes om dispensasjon til å overstige BYA med 8.5 m². I forbindelse med prosjektet vil en eksisterende hagestue (på samme sted) med BYA på ca 7,0 m² bli revet.

Ny bygning / minihus skal benytte av egen familie.

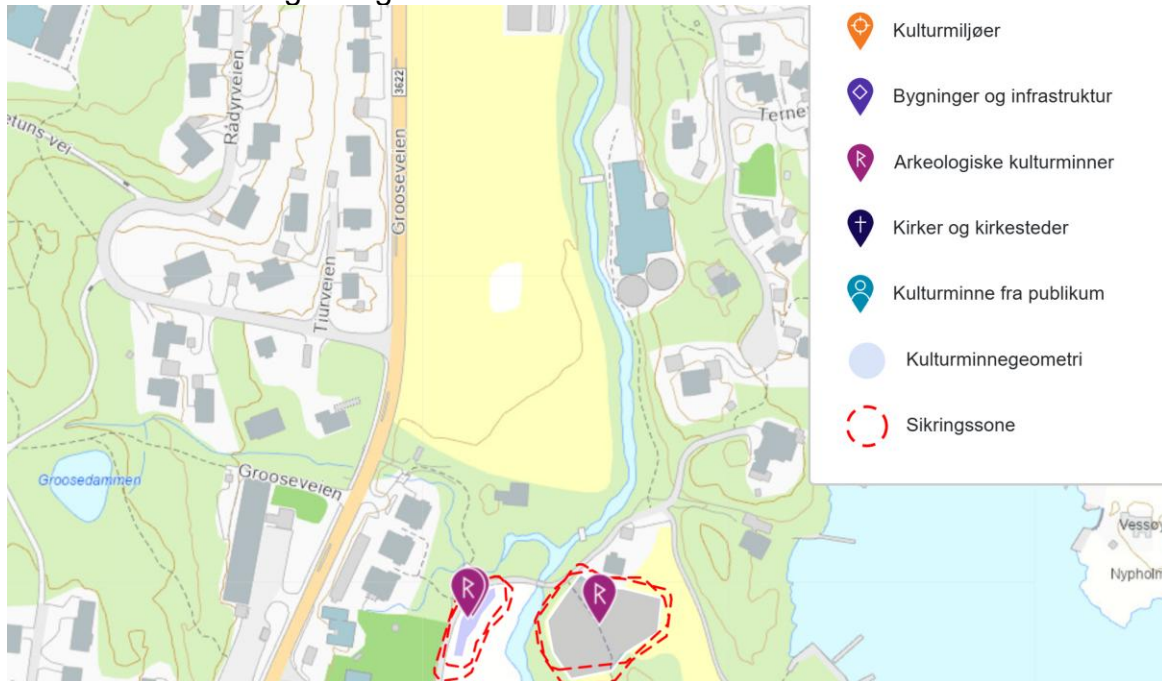
En godt isolert bygning har en rekke fordeler, både for miljøet, økonomien og komforten.

- Redusert varmetap gjør at energiforbruket til oppvarming reduseres. Lavere energiforbruk fører til lavere strøm- eller fyringskostnader.
- Mindre energiforbruk reduserer CO₂ utslippene og bidrar til et mindre miljøavtrykk.
- Økt levetid for bygningen
- Bedre isolasjon hjelper bygninger å oppfylle eller overgå moderne byggeforskrifter og energikrav, og forbereder dem på fremtidige standarder.

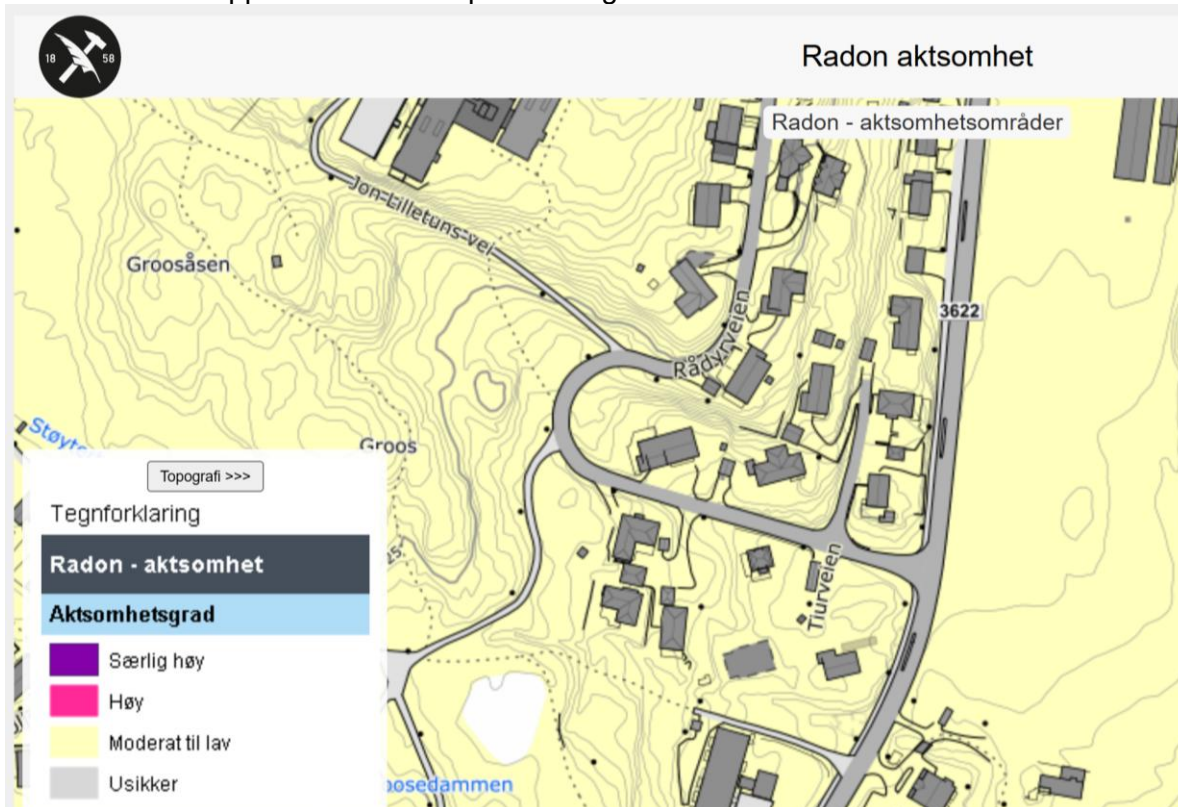
Skulle eiendommen senere vurderes med en annen utnyttelse eller bebyggelse, er angjeldende minihus demonterbart og kan flyttes uten betydelige kostnader eller ressursbruk. Dette taler også for at prosjektet bør aksepteres da dette ikke vil være til hinder for en eventuell annen fremtidig utnyttelse av eiendommen.

Kulturminner:

Eiendommen har ingen registrerte kulturminner

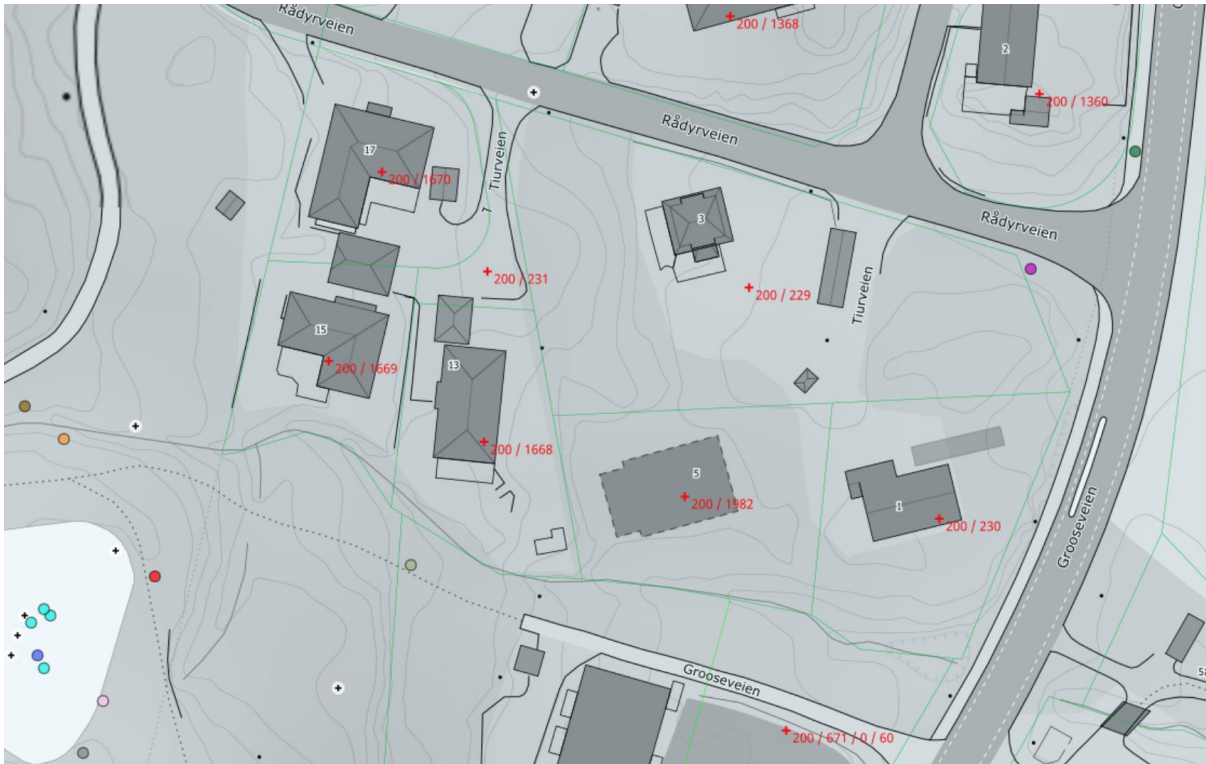


Radon: Eiendommen ligger i et område med moderat fare for radon.
Minihuset vil bli oppført med radonsperre mot grunnen.



Aktsomhetkart Radon NGU

Artsdatabanken viser en registrering helt øst på eiendommen av klasespirea som regnes som en fremmedart. Utvalget viser flere arter innenfor utsnittet, men disse ligger i god avstand og påvirkes ikke av tiltaket.



Utsnitt fra Artsdatabanken

Norsk rødliste for arter

- RE** 1. Regionalt utdødd
- CR** 2. Kritisk truet
- EN** 3. Sterkt truet
- VU** 4. Sårbar
- NT** 5. Nær truet
- DD** 6. Datamangel
- LC** 7. Livskraftig
- NA** 13. Ikke egnet
- NE** 14. Ikke vurdert

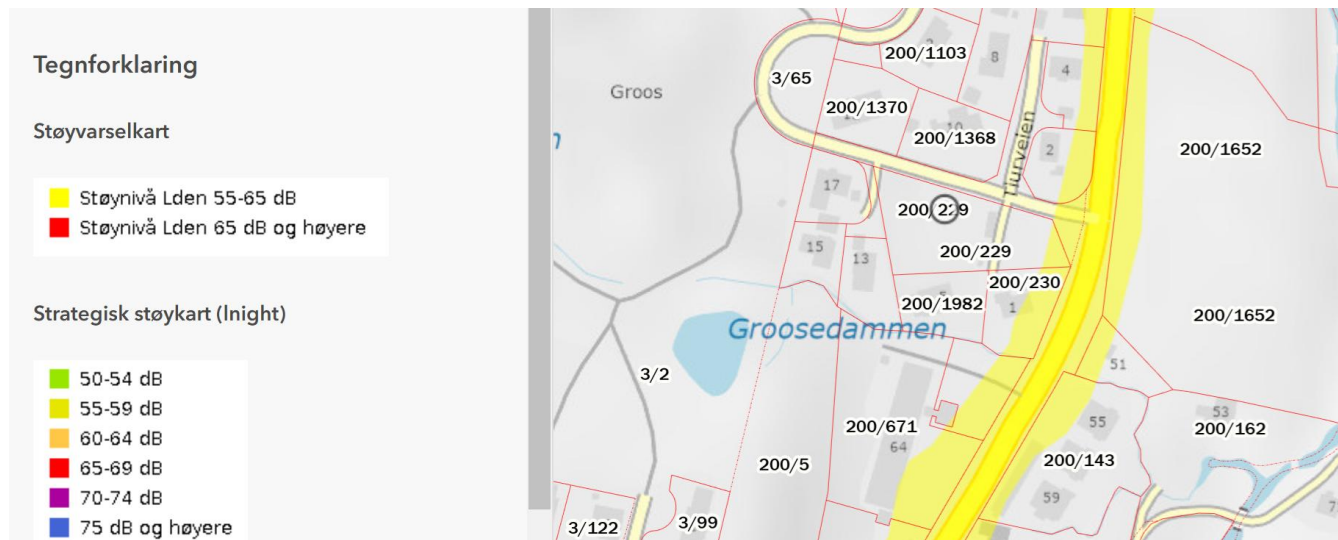
Fremmede arter i Norge

- SE** 8. Svært høy risiko
- HI** 9. Høy risiko
- PH** 10. Potensielt høy risiko
- LO** 11. Lav risiko
- NK** 12. Ingen kjent risiko
- NR** 15. Ikke risikovurdert

Tegnforklaring arter

- *Parmelia serrana*
Lys fargelav
- *Anas platyrhynchos*
Stokkand
- *Amanita excelsa*
Grå fluesopp
- *Russula delicata*
Traktkremle
- *Lissotriton vulgaris*
Småsalamander
- *Aix sponsa*
Brudeand
- *Spiraea x billardii*
Klasespirea
- *Salix alba*
Hvitpil
- *Rosa rugosa*
Rynkerose
- *Phellinus punctatus*
Putekjuke

Støyvarslingskart viser støynivå med akseptable nivåer for eiendommen.



Støyvarslingskart fra vegvesenets vegkart på nett

Nabovarsling:

Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer ble varslet via Altinn 17.01.25. Ved merknadsfristen utløp 03.02.25 forelå ingen merknader.

Oppsummering:

I realiteten er overskridelsen av kommuneplanens BYA på 50 m² marginal hvis man trekker fra eksisterende eldre hagestue som rives. Og ut fra dette burde det være uproblematisk å kunne akseptere minihus som omsøkt. Dette spesielt sett utfra at angjeldende eiendom er stor, hele 2657,6 m² og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Det har ikke lyktes å finne noen forhold som taler mot prosjektet i vår gjennomgang. Med bakgrunn i ovenstående utredning ber vi om dispensasjon fra plankrav slik at omsøkt etablering av minihus kan gjennomføres som planlagt.

Dersom det ønskes ytterligere informasjon kan undertegnede veldig gjerne kontaktes på mail svein@tomstad.no.

Med vennlig hilsen

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Ansvarlig søker
Tlf 90779920