

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 15.08.2024

SØKNAD OM DISPENSASJON – BENYTTET PRIVAT TURSTI (p_S1) TIL GANGADKOMST FOR NY BEBYGGELSE PÅ
BK 1 - GNR. 200 BNR. 441
KOMMUNENS SAKSNR.: 2023/8744

Det vises til kommunens e-post av 08.08.24, hvor det opplyses at det er avklart med planenheten at de mener at adkomst fra privat tursti (p_S1) er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 5.1. Vi tar dette til etterretning og søker herunder om dispensasjon for nevnte forhold.

Planlagte tiltak er avhengig av dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1, jfr. § 19-2 for etablering av gangadkomst for ny bebyggelse i BK1, innenfor område avsatt til privat tursti (P_S1), da dette avviker fra gjeldende bruksformål angitt i reguleringsbestemmelsenes § 5.1. Det søkes følgelig om dispensasjon for ovennevnte forhold, med begrunnelse herunder.

Begrunnelse og avveining mht dispensasjonssøknad:

Det følger av pbl. § 19-2, at

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak formålet er å sikre at det opprettholdes gode gangforbindelser fra området ovenfor og ned til Boddgaten og sjøen, samt sikre at gangstien holdes åpen for fremtiden.

Slik tiltakshaver vurderer denne saken vil omsøkte tiltak ikke medføre tilsidesettelse av noen av de her angitte hensyn.

Det påpekes at byggegrensen i BK1 ligger i formålsgrensen til privat tursti (p_S1), slik at det er tiltenkt at bygningsmassen kan ligge helt ut til nevnte formålsgrense. Videre er det naturlig at heishus holdes i bakkant av bygget, og ikke som en del av hovedfasaden mot Boddgaten og sjøen. Med heishus plassert i bakkant av bygget, er det også naturlig at utvendig hovedadkomst plasseres her. Både byggegrensens plassering og heishusets naturlige plassering, gjør at det ikke er plass til å etablere en separat adkomst utenfor den private turstien. På vestsiden av bygget er det en lekeplass, som umuliggjør en etablering av gangadkomst der. Det nevnes ellers at hovedadkomsten for beboerne nok vil være via trapp/heis fra P-kjelleren, og at gangtrafikken på den private turstien uansett vil være minimal for disse 6 boenhetene.

Bruk av privat tursti (p_S1) til adkomst anses å ha lite eller ingen negativ innvirkning for bruken av turstien, begrunnet med at det vil være svært begrenset gangtrafikk til og fra omsøkte boligbygg, og at regulert bruk som gangsti dermed ikke blir skadelidende. Det nevnes ellers at det er tiltakshaver selv som skal opparbeide den private turstien over sin egen eiendom, og at tiltakshaver selvsagt er positiv til at adkomst foregår over turstien her. Det vil også være positivt at beboerne i BK1 naturlig vil ta vedlikeholdet av sin adkomst, som i realiteten betyr vedlikeholdet av turstien langs hele strekket av eget bygg.

Vi er av den oppfatning at planlagte adkomst er å anse som en fornuftig løsning, som vil ha en positiv innvirkning på nærområdet, og som bidrar til god sikkerhet og bruk av stien for fremtiden. Det er også verdt og merke seg at fordelen ved tiltaket dermed ikke gjelder for enkeltpersoner, men for alle brukere av gangstien. Adkomst som omsøkt hindrer ikke tilgang og adkomst på turstien forbi området, og formålet påvirkes derfor ikke negativt av at planlagte gangadkomst etableres.

Etablering av aktuelle adkomst medfører ingen fysiske inngrep, utover de inngrep som allerede er tiltenkt for etablering av turstien. Av denne grunn virker det også fornuftig at omsøkte adkomst kan tillates etablert, da bruken som adkomst jo er svært forenlig med gjeldende bruksformål. Vi er derfor av den oppfatning at omsøkte adkomst er en fornuftig endring som bør kunne gis dispensasjon og tillatelse.

Det nevnes ellers at gangstien langs bygget utformes iht de krav som gjelder for adkomster, slik at både stigningsforhold og hvileplan ivaretas i tråd med tilgjengelighetskrav. Dette betyr igjen at gangstien vil være meget enkel å ferdes over, og at tilgjengeligheten over turstien blir meget god.

Vi kan ikke se at planlagte adkomst påvirker sine omgivelser negativt, da omsøkte tiltak skjer helt internt på egen grunn, som allerede skal opparbeides for gangtrafikk. Tiltaket som omsøkt vil ikke endre områdets karakter, og tiltaket er således av ubetydelig interesse for naboer eller andre. Omsøkte tiltak påvirker heller ikke faktorer som har negativ betydning for området, begrunnet med at turstien helt klart vil bli opprettholdt med god standard for fremtiden av beboerne som bruker den som adkomst. Begrunnet med ovenstående mener vi klart at hensynene bak bestemmelsene ikke blir skadelidende som følge av tiltaket.

Etter vår vurdering gir tiltaket ingen negative konsekvenser for tilgjengelighet, helse, miljø eller sikkerhet i området. Tiltaket medfører ingen hindringer eller bindinger som vanskeligjør utvikling av tilstøtende områder. Andre forhold blir heller ikke skadelidende som følge av at tiltaket gis dispensasjon som omsøkt. De spesifikke momentene denne dispensasjonen grunngis med vil antakelig kunne sammenfalle med svært få tiltak, men vil kun ha presedensvirkning hvor de samme forholdene gjør seg gjeldende. Dispensasjon for dette tiltaket vil dermed ikke få særlig konsekvens for lignende saker. Konfliktnivået ved å gi dispensasjon anses å være marginalt eller ikke tilstedeværende.

Vi mener klart at hensynene det dispenseres fra ikke blir skadelidende ved å gi dispensasjon og tillatelse til planlagte tiltak. Det påpekes også at tiltaket ikke er til ulempe for andre interesser i området. Videre mener vi at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis. Med bakgrunn i ovenstående anses nødvendige vilkår for å gi dispensasjon å være oppfylt, slik at det kan gis dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen
BGM Arkitekter AS



Jan Tveite

e-post: jan@bgm.no