



saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00421-4
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.06.2025

200/1973/0/0 - Ingen adresse – Førstegangsbehandling - Boligbygging lavblokk og 3stk to-manns boliger

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra regulert byggegrense, samt fra reguleringsbestemmelsene § 2.05, § 3.03 og § 5.01 for oppføring av lavblokk med 15stk. leiligheter og 3 stk. to-mannsboliger. Det vises til søknad mottatt 16.05.2025, opplysningene under faktadelen, og vurderingen i saksfremlegget.

Vilkår for dispensasjon:

Øvrig areal av lekeplass, f_L1, opparbeides parkmessig som en «grønn lunge».

Vedlegg

Fuhr Park B2-Rammesøknad - Ettersending av arealoverikt og plantegning

Rammesøknad

F2 Grad av utnyttning - Rammesøknad Fuhr B2 - A

D1 -378020280 - Fuhr felt B2_Landskapsplan

E12 - Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 20 500 - Plan tomannsboliger

E3-Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 41 001 - Fasader

E5-Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 41 003 -Fasader tomannsboliger

E4-Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 41 002 - Fasader tomannsboliger

E6 - Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 20 001 - Plan P-kjeller

E9 - Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 20 300 - Plan 3.etasje

E8 - Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 20 200 - Plan 2.etasje

E10 - Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 20 400 - Takplan

E7 - Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 20 100 - Plan 1.etasje

E2-Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 40 003 - Snitt CC

E1-Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 40 001 - Snitt AA

E11 - Fuhr - B2 Trinn 4 - A 200 40 002 - Snitt BB

F1 - Følgerev rammesøknad Fuhr B2

B 1 - Søknad om dispensasjon - Fuhr B2

Kvittering-for-nabovarsel-1-20250430-1608

Nabovarsel-1-20250430-1608

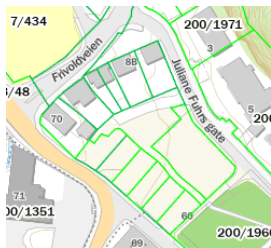
F2 Grad av utnyttning - Rammesøknad Fuhr B2

Merknad-til-nabovarsel-1-20250506-PÅL-STIAN-NILSEN

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00421. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Fuhr Park 2 AS

Ansvarlig søker: Rambøll Norge AS



Tiltakssted

Sammendrag

Omsøkt tiltak, slik det er prosjektert, er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen på fire forhold. Ett av dem, vedr. universell utforming, ble også gitt i forrige runde av søknadsprosessen. I ny søknad, søkes det også om å gjøre del av lekeområdet om til gjesteparkering, samt en mindre overbygging av byggegrenser. Kommunedirektøren viser i det videre under, at det er små dispensasjonsforhold, hvor det vesentligste er utfordring rundt lekeområdet som er avsatt i planen. Da det i Fuhrområdet likevel er avsatt ett ganske stort utbygd område for lek, tett inn til dette planområdet, vurderer kommunedirektøren at det er dette området som i størst grad vil bli benyttet til lek. Dette sees også i sammenheng med at planområdet vil være fullt utbygd ved en gitt tillatelse. Kommunedirektøren har i saken også skissert en alternativ løsning, nettopp fordi det er tale om lekeplass for barn og unge.

Bakgrunn (Fakta)

Historikk

Søknad om rammetillatelse ble mottatt den 02.05.2019. Det ble imidlertid oppdaget at reguleringsplanen setter krav om at 30% av leilighetene i hvert bygg, skal ha universell utforming. Det ble derfor krevd dispensasjonssøknad fra denne bestemmelsen. En slik ble mottatt den 25.06.2019.

Bygningsmyndigheten ga i vedtak av 15.08.2019, slik rammetillatelse:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse for 3stk to-mannsboliger og 1stk 12-mannsbolig med parkeringskjeller. Det vises til søknad mottatt 02.05.2019.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanens § 2.05 som setter krav til universell utforming for 30% av leilighetene i hvert boligbygg. Det vises til vurderingen under.

Med hjemmel i pbl § 21-3 andre ledd første setning, har Bygningsmyndigheten fritatt dispensasjonssøknaden for ordinær nabovarsling, da det anses at deres interesser ikke vil bli berørt av forholdet.

Det ble gitt dispensasjon fra bestemmelsen i plan, som sier at 30% av leilighetene i hvert bygg skal tilfredsstille krav til UU. Dette var ikke hensyntatt ved de 3stk 2-mannsboligene, men er ivarettatt ved alle leilighetsbygg for øvrig i planområdet.

Videre ble det søkt om endring av gitt rammetillatelse den 03.07.2020, ved at 12-mannsboligen nå skulle inneha 15 leiligheter. Bygningsmyndigheten ga tillatelse til denne den 03.09.2020 (saknr. 19/4533-33) slik:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til endring av gitt rammetillatelse. Det vises til søknad mottatt den 03.07.2020.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Det ble aldri søkt igangsetting av dette tiltaket, slik at rammetillatelsen nå er gått ut på 3-årsfristen. Det søkes derfor her om en endret utførelse av det samme tiltaket, som utløser behov for 4stk. dispensasjonsforhold.

Søknad

I søknad datert 16.05.2025, søkes det om rammetillatelse for oppføring av 1stk. lavblokk med 15stk. leiligheter, og 3stk. to-mannsboliger, - til sammen 21stk. leiligheter.

Lavblokken med 15stk. leiligheter i tre etasjer og P-kjeller, får et bebygd areal på 738m² BYA. Møne plasseres på kote +29,5, og takvinkel blir 15 grader, i tråd med plan. Lavblokken får et totalt bruksareal på 1657m², fordelt med 337m² BRA på hver av de tre etasjene, samt P-kjeller på 646m² BRA.

Fasade sør-vest mot Storgaten:



De tre to-mannsboligene, får et bebygd areal på totalt 570 m² BYA. Dette fordeles med 190 m² BYA på hver av de tre byggene. Totalt får de tre byggene et bruksareal på 801m², fordelt med 133,5m² BRA på hver leilighet.

Leilighetene blir vertikaldelt med to etasjer + loft i hver

Fasade mot sør-vest, - mot Storgaten:



Mønehøyden varierer, men er under tillatt i plan, som er kote + 28. Takvinkelen på de 3stk. to-mannsboligene blir på 37 grader.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon, jf. pbl § 19-2, fra 4stk. følgende planbestemmelser:

- § 2.02 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.
- § 3.03 f_L1 er regulert til område for lekeplass.
- § 5.01 Krav til sandlekeplass (jf pkt 3.03) skal være oppfylt før første boligenhet innenfor plan- området tas i bruk.
- § 2.05 Minimum 30% av leilighetene skal tilfredsstille krav til universell utforming. Kravet gjelder for hvert boligbygg.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommene er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, delfelt B2-1, og blokkbebyggelse, delfelt B2-2 gjennom reguleringsplan for Del av Fuhrområdet, B2, P-200, vedtatt 28.11.2017. Fra planbestemmelsene hitsettes flg. bestemmelser det søkes dispensasjon fra:

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§2.02 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Utkraging av balkonger og halvtak for sykkelparkering tillates inntil 1,0 m ut over byggegrensene. Adkomst-rampe til boligene tillates etablert utenfor byggegrensene.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.03 f_L1 er regulert til område for lekeplass. Lekeplassen er felles for områdene B2-1 og

B2- 2, og skal minimum være utstyrt med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassen skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§5.01 Krav til sandlekeplass (jf pkt 3.03) skal være oppfylt før første boligenhet innenfor plan-området tas i bruk.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§2.05 Minimum 30% av leilighetene skal tilfredsstillere krav til universell utforming. Kravet gjelder for hvert boligbygg.

Grad av utnyttning

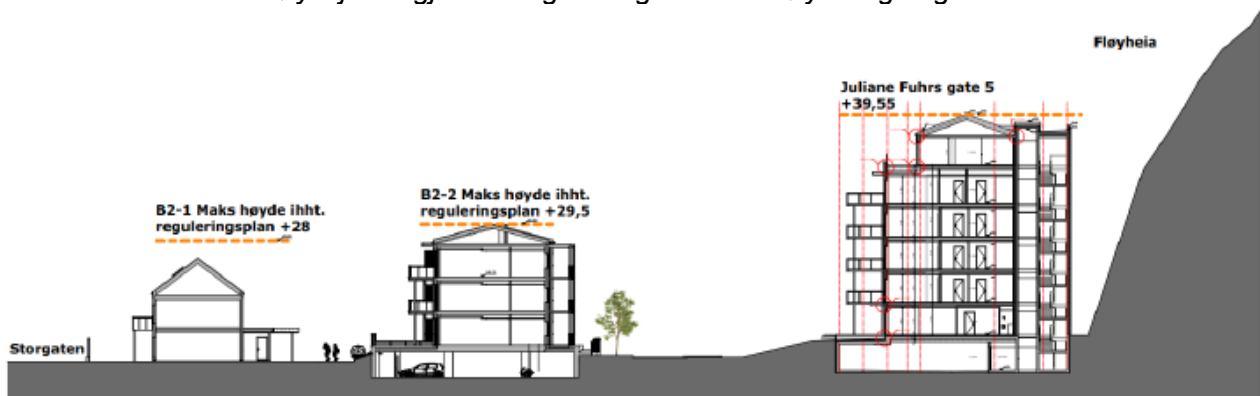
Grad av utnyttning for eiendom med lavblokken, delfelt B2-2, blir 82% BYA, og for to-mannsboligene, delfelt B2-1, blir 40% BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er henholdsvis 90% BYA for B2-2, og 80% BYA for B2-1.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Felt B2-1 og B2-2 er det fjerde og siste byggetrinnet på Fuhr. På felt B2-1 er det planlagt for tre to-mannsboliger, og på felt B2-2 er det planlagt for 15 leiligheter med tilhørende parkeringskjeller og utomhusarealer. Leilighetenes størrelser varierer fra 40m² til 91m². Størrelser og planløsninger er til-passet ulike behov, noe som vil bidra til at det vil bli større variasjon av beboere i området med hensyn på alder og livssituasjon.

Alle leiligheter er gjennomgående og vil gi dagslys inn fra minimum to sider, dette vil bidra til gode lys-forhold i leilighetene. Gjennomgående leiligheter vil også gi muligheter for naturlig ventilering i hver enkelt leilighet, i tillegg til balansert ventilasjon.

På felt B2-1 er tomannsboligene planlagt med to etasjer pluss loft. Formen og bruk av saltak er brukt som tilpasning til den eksisterende småhusbebyggelsen langs Storgaten og Frivoldveien. På felt B2-2 er bygningsvolumet planlagt med i alt tre etasjer over parkeringskjeller, og det er brukt saltak som tak-form, tilsvarende de andre byggene på Fuhr. Det er brukt buede vinduene som skapere tilhørighet til de andre byggetrinn, men også de historiske bygningene på Fuhr området. Fasadene er gitt en variert ut-forming med bruk av tre som hovedelement. Samspill med elementer av trekledning, balkongutforming og rekkverk bryter hoved fasadens volum, og gir til sammen en bygning med kvalitetspreg. Bygningens høyde trappes fra Fløyheia ned til Storgaten, iht. reguleringsplan. Det skal etableres en støyskjerm/ gjerde langs Storgaten iht. støyberegningen.»



Figur 4: Snitt CC som viser nedtrapping fra Fløyheia til Storgaten

Store private uteplasser og balkonger vil gi god tilgang til uteopphold for beboerne. Høye og store vinduer vil gi leiligheter mye dagslys. Fasadene har et moderne uttrykk, og det siste byggetrinnet henter inn detaljer fra de eksisterende leilighetene og boligene slik at det vil være en sammenhengende arkitektonisk stil på området.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.02 vedrørende krav til plassering av Bygninger.

Det er etter 2020 kommet nye endrede krav til utforming av bebyggelse og parkeringskjeller. Endring-ene medfører at parkeringskjeller må økes i bredde. Som konsekvens av dette må en mindre del av parkeringskjeller, trapp og heis plasseres delvis utenfor byggegrense mot vest og nord. Utvidelsen vil ikke være til ulempe for naboer da det er en mindre del av bygget, ca. 0,5m, og planlagt leilighetsbygg vil fortsatt være plassert med lang avstand til nærmeste nabobebyggelse.

Planen åpner allerede for bygging utenfor grense i form av balkonger, halvtak og adkomstrampe. Derfor vil ikke dette tilsidesette hensyn ved bestemmelsen vesentlig.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.03 vedrørende krav til arealformål og etablering av lekeplass, samt reguleringsbestemmelse §5.01 vedrørende rekkefølgekrav for etablering av lekeplass.

Både §3.03 og §5.01 gjelder for etablering av en mindre lekeplass på område f_L1. Grunnet behov for endringer av etasjehøyder, for å kunne ivareta dagens tekniske krav til installasjoner, må kjelleretasjen plasseres noe lavere enn opprinnelig prosjektert. Dette medfører at nedkjøringsrampen må forlenges, noe som påvirker påkrevd gjesteparkering på f_P1.

For å fortsatt kunne tilfredsstille krav gjesteplasser må deler av arealet på f_L1 brukes til parkering. Det har tidligere, og ved flere anledninger, vært diskutert med Grimstad kommune om plassering av de små lekeplassene er hensiktsmessig da den, ihht. gjeldende reguleringsplan, vil være omkranset av parkering og adkomstveier. Å benytte den eksisterende lekeplassen som grenser mot området, ansees som en bedre og tryggere løsning. Grunnet kort avstand til den allerede etablerte lekeplassen på Fuhr, vil ikke dette være til ulempe for beboerne.

Forholdet bestemmelsen er ment å ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt da funksjon for lek er ivaretatt på eksisterende lekeplass. Tiltakshaver er villig til å igangsette nødvendig vedlikehold av det eksisterende utstyret på lekeplassen som en forutsetning for dispensasjonen.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.02 vedrørende krav til universell utforming.

De tre tomannsboligene på B2-1 er planlagt som arealeffektive og funksjonelle familieboliger delt over to etasjer, pluss loft. De vil ikke tilfredsstille krav til 30% universell utforming da boligene ikke har plass til soverom på inngangsplan. Alle leiligheter på B2-2 har alle funksjoner på inngangsplan, 12 stk. og vil tilfredsstille kravet til tilgjengelig bolig. Seks av leilighetene vil også kunne tilfredsstille Husbankens krav til livsløpsbolig.

Forholdet bestemmelsen er ment å ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt da over 57% totalt sett av alle bo-enheter på felt B2 tilfredsstiller kravet til tilgjengelig bolig eller livsløpsbolig. Vi mener det også er til fordel å kunne tilby ulike typer boliger for å skape en beboergruppe med mangfold.

Konklusjon

Vi mener det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2.02, §2.05, §3.03 og §5.01. Vi kan ikke se at det vil være ulemper ved å gi dispensasjon eller at forholdene bestemmelsene er ment å ivareta blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Det er derfor samlet etter vår vurdering en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon fra lovverket for dette tiltaket, jfr. § 19- 2 i pbl.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden.

«Merknad fra Frivoldveien 4, gnr.200, bnr.1699 Pål Stian Nilsen

Hei. Vi ser at det vil bli lagt en asfaltert vei helt inntil vårt gjerde i Frivoldveien 4, og vi ønsker å se på muligheten for å ha en hekk eller trær mellom oss med tanke på innsyn og støy. Tar gjerne en uformell prat med en representant fra byggeledelsen for å se om man kan komme til enighet.»

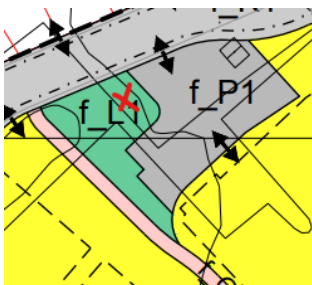
Søkers kommentar til merknaden

«Prosjektleder har vært i dialog med nabo, og partene er enige om å finne en løsning i fellesskap.»

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket

Kommunedirektøren vurderer at hele Fuhr-området vil fremstå mer helhetlig etter at dette området blir ferdig utbygd med denne søknaden. Det vurderes også at det er lagt god vekt på at det skal tilpasses det som er bygd, og at området får et ytterligere løft, som også landskapsplanen viser:



Utsnitt av reguleringskart med markering av hvor det søkes etablert noen få gjesteparkeringer. Resterende del av dette delfeltet bør opparbeides parkmessig med beplantning.

Kommunedirektøren vurderer videre at det er lite hensiktsmessig i forhold til sikkerheten for barna som eventuelt ville ha nytte av denne lekeplassen, så tett opp til trafikkarealer. Da er det mer trolig at barna vil benytte den etablerte lekeplassen som er opparbeidet like utenfor planområdet.

Bestemmelsene §§ 3.03 og 5.01, er begge knyttet til opparbeidelse av lekeplass i delfelt f_L1, og ved gitt dispensasjon vil § 3.03 utgå, og § 5.01 er knyttet til rekkefølgekrav for opparbeidelse av denne. Ved gitt dispensasjon, faller også dette rekkefølgekravet bort.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg avslår i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for de 4stk. dispensasjonsforholdene som omsøkt. Dette på bakgrunn av at lekeområdet, avsatt nord på planområdet, vil bli vesentlig forringet ved at det etableres parkering der. Fordelskriteriet kan derfor ikke sies å være oppfylt. Videre er det svært uheldig å dispensere fra en ny plan, og dette kan undergrave planens betydning samt skape en uheldig presedens.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at disse dispensasjonsforholdene er av mindre betydning, hele Fuhr-området sett under ett. Lekeplass er opparbeidet ved de første byggetrinnene, høyblokkene under Mølleheia, og det er å anta at denne lekeplassen vil bli benyttet, uansett innvilget dispensasjon, da denne er mye større og ligger bort fra trafikkområdene.

Dispensasjonsforholdene vurderes videre til ikke å være presedensgivende, da hele Fuhr-området vil være ferdig utbyggt med dette tiltaket.

Kommunedirektøren vurderer at de to kumulative vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er til stede i denne saken. Fordelene anses for å være i overvekt ift. ulemper, bl.a. at lekeplass ikke plasseres tett opp til trafikale områder. Videre at det bygges noe større bredde på P-plassene i P-kjelleren, og at utkjøringsrampen derfor blir noe lengere, gjør også sitt til at regulert lekeareal kommer enda tettere på det trafikale. Kommunedirektøren kan heller ikke se at dispensasjonsforholdene, tilsidesetter de vesentligste intensjonene i reguleringsplanen.

Dispensasjonsforholdene vil knapt merkes av de kommende beboerne, eller av de som alt bor i blokkbebyggelsen.

Dersom Teknisk utvalg velger å avslå dispensasjonssøknaden, henvises tiltakshaver til å ta kontakt med kommunens planmyndighet for å få endret planen i tråd med prosjektert tiltak.

Kommunedirektøren anbefaler Teknisk utvalg å innvilge de omsøkte dispensasjonene, og vedta det primære alternativet.