

Grimstad kommune
Byggesak
Postboks 123
4891 Grimstad

Dato 16.05.2025

Rambøll
Kystveien 2
N-4841 Arendal

T +47 912 44 983
www.ramboll.no

vår referanse: JNOR

Deres ref.nr. BYGG-25/00421

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR PROSJEKT FUHR PARK BYGGETRINN 4

På vegne av Fuhr Park 2 AS søkes det om rammetillatelse for etablering av 15 leiligheter og tre to-mannsboliger med tilhørende uteområder på Fuhr i Grimstad. Prosjektet omfatter følgende gnr/bnr 200/1973, 200/1980, 200/1974, 200/1975, 200/1976, 200/1977, 200/1978 og 200/1979



Figur 1: Utsnitt fra situasjonsplan som viser tiltaksområde

Estetisk utforming

Felt B2-1 og B2-2 er det fjerde og siste byggetrinn 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 tilpasset 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 lysforhold i leilighetene. Gjennomgående leiligheter vil også gi muligheter for naturlig ventilering i hver enkelt leilighet, i tillegg til balansert ventilasjon.



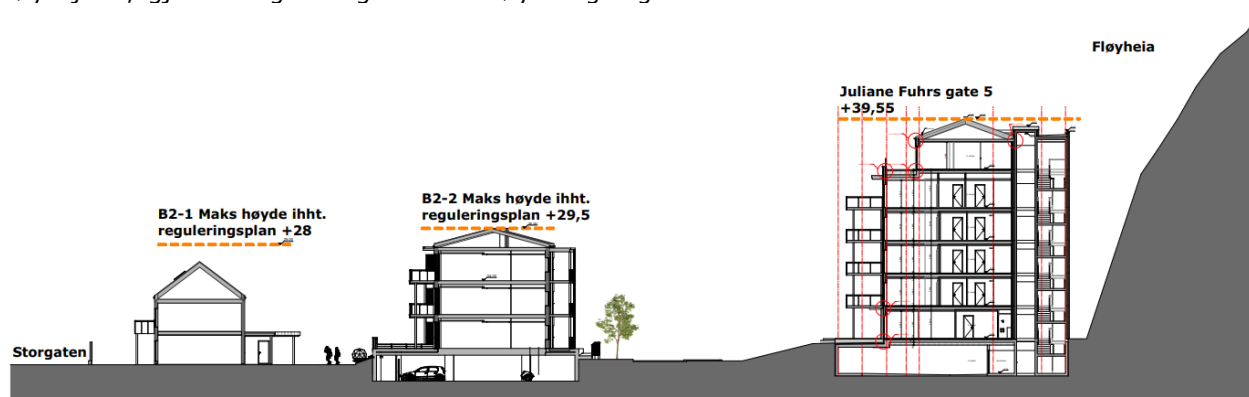
Figur 2: Leilighetsbygg fasade sør-vest



Figur 3: Tomannsbolig fasade mot Storgaten

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 takform, 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 utforming 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

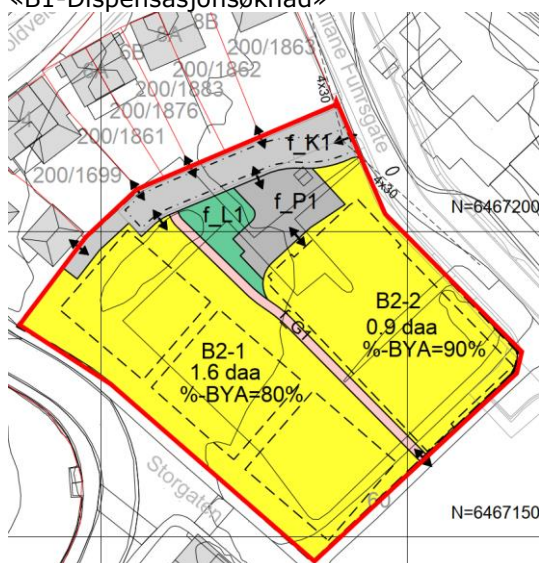
Store private uteplasser og balkonger vil gi god tilgang til uteopphold for beboerne. Høye og store vinduer vil gi leiligheter mye dagslys. Fasadene har et moderne uttrykk, og det siste byggetrinn henter inn detaljer fra de eksisterende leilighetene og boligene slik at det vil være en sammenhengende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

Det er planlagt for 6 leiligheter under 50m². I henhold til TEK17 §12-2 annet ledd er 3 stk. (50%) av disse planlagt som tilgjengeligboenhet.

Regulering

Tiltaket forholder seg til detaljreguleringsplan Del av Fuhrområdet, B2, Planidentifikasjon: 200, datert 30.05.2017».

Det søkes om totalt 4 dispensasjoner fra reguleringsplan. Det er redegjort for dispensasjoner i vedlegg «B1-Dispensasjonsøknad»



Figur 2: Utsnitt som viser arealformål i området med tiltaksområdet markert i rødt [Grimstad kommune kartinnsyn]

Arealformål og tilhørende reguleringsplaner er oppsummert i tabell under.

	Arealformål	Reguleringsplan
	B2-1 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.	200 del av Fuhrområdet, B2
	B2-2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	200 del av Fuhrområdet, B2
	f_L1 Lekeplass	200 del av Fuhrområdet, B2
	F_K1 Veg	200 del av Fuhrområdet, B2
	F_G1 Gangveg/gangareal	200 del av Fuhrområdet, B2
	F_p1 Parkeringsareal	200 del av Fuhrområdet, B2

Relevante reguleringsbestemmelse for reguleringsplan «200 del av Fuhrområdet, B2» er gjengitt og kommentert i tabell under.

Planbestemmelse	Beskrivelse ivaretaking krav
§2. Fellesbestemmelser	
2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hver byggesøknad utarbeides en detaljert situasjonsplan for bygningen(e) som ønskes oppført. Situasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad).	Vedlegg D1 Situasjonsplan er iht. krav i bestemmelsen.

	Situasjonsplanen skal sikre estetiske hensyn. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se hen til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.	
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. Adkomstrampe til boligene tillates etablert utenfor byggegrensene.	Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen, se vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon - Fuhr B2.
2.03	Minimumskrav til parkeringsdekning skal i sin helhet løses innenfor planområdet. Følgende gjelder: • Hver boenhet, uavhengig av størrelse, skal ha minimum 1,0 parkeringsplass. • Krav til gjesteparkering ivaretas innenfor eget område (f_P1). • Det skal avsettes areal til 1 sykkelparkeringsplass pr boenhet.	Minste krav til parkeringsdekning er tilfredsstilt i dette tiltaket. Tomannsboligene har parkering til to biler på egen tomt, det planlegges for 18 parkeringsplasser i kjeller under leilighetsbygg, og det skal etableres 5 gjesteplasser på f_P1. Sykkelparkering ivaretas med to separate sykkelparkeringsplasser.
2.04	Utomhus områdene skal gis en tiltalende behandling. Minimum 30% av utearealene skal tilfredsstille krav til universell utforming. Uteområdene langs mur til parkeringskjeller skal beplantes som vist på utomhusplan.	Vedlegg D1 Situasjonsplan er iht. krav i bestemmelsen
2.05	Minimum 30% av leilighetene skal tilfredsstille krav til universell utforming. Kravet gjelder for hvert boligbygg.	Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen, se vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon - Fuhr B2.
2.06	Det skal være etablert tilstrekkelig antall brannhydranter og være tilfredsstillende slokkevannskapasitet for området	Avklares før søknad om IG.
2.07	Avkjørsel og adkomst til området skal utføres og vedlikeholdes i henhold til Grimstad kommunes veinorm.	Avkjørsel endres ikke og er iht. regulert løsning.
2.08	Kommunaltekniske anlegg for avfallshåndtering skal etableres i et felles nedgravd renovasjonsanlegg for hele Fuhrområdet. Post skal etableres innenfor byggeområdene (B2-1 og B2-2) på en slik måte at disse ikke er til sjanse for omgivelsene.	Nedgravd avfallshåndtering for hele Fuhr området er etablert som en del av tidligere byggetrinn.
2.09	Sykkelparkering skal etableres innenfor byggeområdene (B2-1 og B2-2)	Vedlegg D1 Situasjonsplan er iht. krav i bestemmelsen Tomannsboliger på B2-1 har sykkelparkering under carport eller i sportsbod.
§3. Bebyggelse og anlegg		
3.01	B2-1 er regulert til område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 80%. Innenfor området tillates etablert tre leilighetsbygg med 2 etasjer + loft. Bygningene skal utformes med saltak i vinkel fra 34-37 grader. Maksimal tillatt mønekote (bygningshøyde) settes til kt +28,0 moh.	Planlagt bebyggelse dekker krav i bestemmelsen. BYA er vist i vedlegg F2 Grad av utnytting (40%). Det er tegnet saltak og vinkel er vist på snitt CC (37 grader). Alle

		tre tomannsboligene har maks møne under kt + 28,0.
3.02	B2-2 er regulert til område for boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 90%. Det kan oppføres 3 boligetasjer over parkeringskjeller. Takvinkel skal ikke overstige 20 grader. Maksimal tillatt mønekote (bygningshøyde) settes til kt +29,5 moh	Planlagt bebyggelse dekker krav i bestemmelsen. BYA er vist i vedlegg F2 Grad av utnytting (82%). Det er tegnet 3 boligetasjer over parkeringskjeller, bygningen er tegnet med saltak og vinkel er vist på snitt AA (15 grader). Maks møne er tegnet på kt +29,5.
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.	Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen, se vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon - Fuhr B2
§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
4.01	f_K1 er regulert til område for felles privat kjøreveg for områdene B2-1 og B2-2 samt for eiendommene med gnr 200 og bnr 1350, 1699, 1861, 1862, 1863, 1876 og 1883.	f_K1 er etablert.
4.02	f_P1 er regulert til område for parkeringsplasser. Området skal opparbeides med 5 parkeringsplasser beregnet for besøkende til områdene B2-1 og B2-2.	Vedlegg D1 Situasjonsplan er iht. krav i bestemmelsen
4.03	f_G1 er regulert til område for gangveg/gangareal. f_G1 er felles gangveg/gangareal for byggeområdene B2-1 og B2-2.	f_G1 etableres sammen med adkomst til tomannsboligenes.
§5. Rekkefølgebestemmelser		
5.01	Krav til sandlekeplass (jf pkt 3.03) skal være oppfylt før første boligenhet innenfor planområdet tas i bruk.	Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen, se vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon - Fuhr B2.
5.02	Innenfor området FR5 (utenfor planområdet) skal det opparbeides lekeplass utrustet med lekeapparater, bord, benker som gruppelekeplass etter «R5- Retningslinjer for felles oppholds-, leke- og aktivitetsarealer i boligområder, pkt R5.2.2». Lekeområdet skal være opparbeidet før første boligenhet innenfor planområdet tas i bruk. Da skal også gangveg/gangareal f_G1 (jf pkt 4.03) være ferdig opparbeidet og godkjent.	FR5 er endret til o_GP1 og gjelder parkområdet som er etablert med utbygging av trinn 1 - 3. Dette bekreftes før søknad om ferdigattest. Gangveg/gangareal f_G1 (jf pkt 4.03) blir opparbeidet i forbindelse med prosjekt og ferdigstilles før søknad om ferdigattest.
5.03	Krav til parkeringsdekning (jf pkt 2.03 og 4.02) skal til enhver tid være oppfylt i tilknytning til at boligenheter innenfor planområdet tas i bruk.	Dokumenteres ved søknad om brukstillatelse.

5.04	Kjøreveg inkludert frisiktsoner (til f_K1), vendehammer (del av Juliane Fuhrsgate, planid 149) og fortau (del av Juliane Fuhrsgate, planid149) skal være opparbeidet og godkjent før første boligenhet innenfor planområdet tas i bruk.	Dokumenteres ved søknad om brukstillatelse.
5.05	Eiendommene med gnr 200 og bnr 1350, 1699, 1861, 1862, 1863, 1876 og 1883 kan ta i bruk ny avkjørsel (f_K1) når ei-erne ser det formålstjenlig.	F_K1 er etablert.
5.06	Søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad) må være samlet og omfatte et helt byggeområde (B2-1 og/eller B2-2). Det til-lates ikke byggesøknad for kun en del av et byggeområde.	Søknaden omfatter hele plan-området.
5.07	Kravet til brannhydranter og slukkevannskapasitet må være tilfredsstillende før utbygging kan starte.	Avklares før søknad om IG.
5.01	Før igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støy- og radonforhold.	Avklares før søknad om IG.

Planstatus og areal

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan for område B2-2 er 90% BYA og for område B2-1 80% BYA. Grad av utnyttning i «søknadskjema» er satt til 80% for begge områder da, søknadsportalen (Holte) ikke gir mulighet for å differensiere krav til grad av utnyttning innenfor samme søknad. Arealoversikt ligger vedlagt som F2.

Nabovarsling

Nabovarsel er sendt via Altinn 30.04.2025. Det er mottatt 1 merknader på utsendt nabovarsel. Dette er gjengitt i kursiv og kommentert:

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.

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

Situasjonsplan og tegninger

Plantegninger, snitt, fasadetegninger og illustrasjon ligger vedlagt i E1-E11 Situasjonsplan og utomhusplan ligger vedlagt i D1. Dersom det er ønskelig med tegninger i annen målestokk, kan dette ettersendes.

Erklæring om ansvarsrett

Det er vedlagt en erklæring om ansvarsrett fra Henning Larsen Architects AS, som har sentral godkjenning for spesifisert ansvarsområde. Rambøll erklærer ansvarsrett som ansvarlig søk i tiltaksklasse 2.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser og samsvarserklæringer

Gjennomføringsplan er vedlagt søknad, i denne er engasjerte foretak ført opp med dato på mottatt samsvarserklæring. Gjennomføringsplan vil bli oppdatert i forbindelse med hver ny søknad i saken.

Med dette anses søknad for tilstrekkelig dokumentert, hvis det likevel skulle være behov for avklaring bes det om at det tas kontakt med undertegnede pr epost eller telefon.

Vennlig hilsen

Jon Nordby



Ansv. søker / Siv. Ing
Prosjekt- og byggeledelse
Mob +47 91 244 983
jon.nordby@ramboll.no