

Grimstad kommune
Byggesak
Postboks 123
4891 Grimstad

Dato 30.04.2025

Rambøll
Kystveien 2
4841 Arendal

T +47 37073100
www.ramboll.no

SØKNAD OM DISPENSASJON - FUHR PARK, GRIMSTAD

Rambøll og Henning Larsen Arkitekter er engasjert til å prosjektere 15 leiligheter og 3 tomannsboliger på Fuhr i Grimstad. Gjeldende reguleringsplan for området er «Fuhr B2 – Reguleringsplan for del av Fuhrområdet» med plan id 200.

På vegne av Fuhr Park 2 AS søkes det i tråd med Plan- og Bygningslovens § 19-2, om dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelser:

- § 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 planområdet tas i bruk.
- § 2.05 Minimum 30% av leilighetene skal tilfredsstille krav til universell utforming. Kravet gjelder for hvert boligbygg.

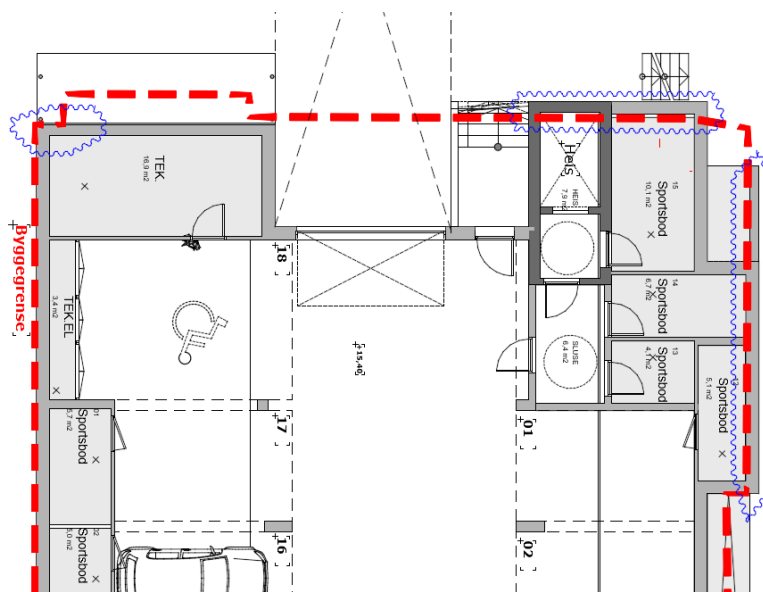
Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.02 vedrørende krav til plassering av Bygninger

Reguleringsplanen stiller følgende krav:

- § 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.

Prosjektet har tidligere søkt om og fått rammetillatelsen i 2020, men da dette er over tre år siden, er rammetillatelsen ikke lenger gyldig.

Det er etter 2020 kommet nye endrede krav til utforming av bebyggelse og parkeringskjeller. Endringene 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.



Tegning som viser hvor det bygges utenfor grense

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

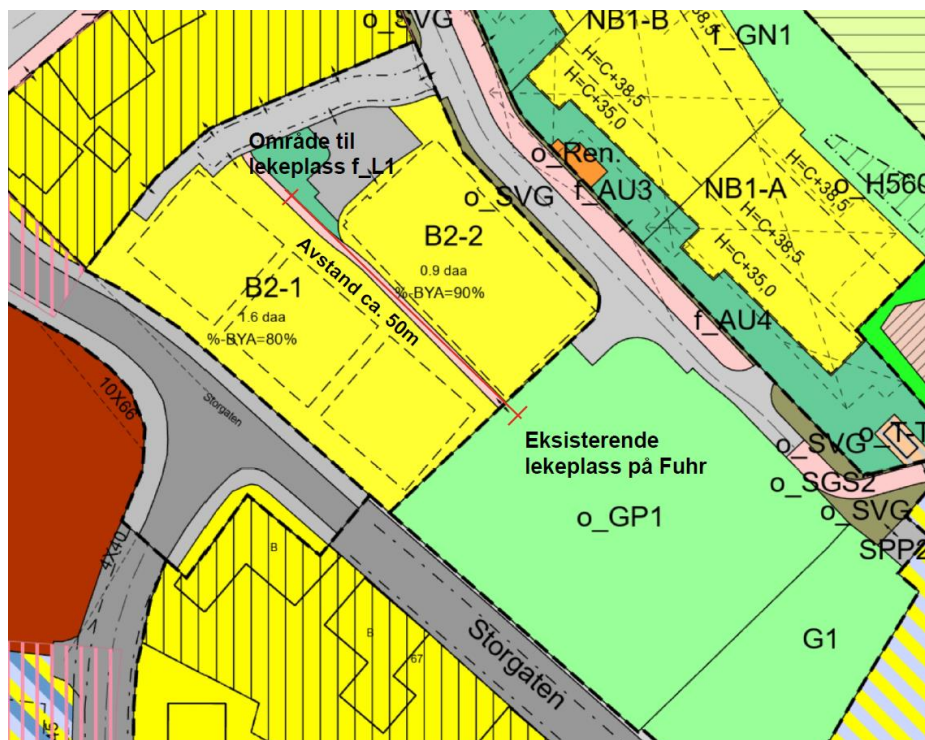
Reguleringsplanen stiller følgende krav:

- **§ 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 planområdet tas i bruk.

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.



Det er kort avstand mellom f_L1 og den eksisterende lekeplass på Fuhr.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.02 vedrørende krav til universell utforming

Reguleringsplanen stiller følgende krav:

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

De tre tomannsboligene på B2-1 er planlagt som arealeffektive og funksjonelle familieboliger delt over to etasjer, pluss loft. De vil ikke tilfredsstillere 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 tilfredsstillere kravet til tilgjengelig bolig. Seks av leilighetene vil også kunne tilfredsstillere Husbankens krav til livsløpsbolig.

Forholdet bestemmelsen er ment å ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt da over 57% totalt sett av alle boenheter 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.

Vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jon Nordby', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Jon Nordby

Ansv. søker / Siv. Ing

Prosjekt- og byggeledelse

Mob +47 91 244 983

jon.nordby@ramboll.no