



Arendal, 24.01.25

SØKNAD OM DISPENSASJON

44/63 - Judehavskleiva 22 - Utsikten Fevik AS– Bruksendring

Eiendommen er avsatt til næringsformål gjennom 2stk reguleringsplaner, «Feviktoppen» plan id 118, vedtatt 17.03.1997, og «SØMSVEGEN-SKIPPERGATA-JUDEHAVSKLEIVA» plan id 115, vedtatt 05.02.1976. Fra plan id 115 (Del B)

Tiltaket omfatter etablering av 3 leiligheter i forskjellige størrelser. Det etableres 2 nye balkonger i fasaden mot sørøst innunder eksisterende balkonger i 2. etasjen.

Nye balkonger gir ingen økning i BYA. 2 stk. eksisterende vinduer byttes ut med glassdører. 1 stk. faste vindu byttes med åpningsvindu. Endringene er vist med tekst på fasadetegning.

Leilighetene har tilgang til gode og skjermet uteoppholdsareal, lekeareal og felles uteplass som har tilfredsstillende støynivå. Leilighetene tilfredsstiller kravene til dagslys, utsyn og rømning. leilighetene har allerede etablert parkeringsplasser for bil og sykkel samt avfallshåndtering.

Det søkes herved om dispensasjon fra

3. Områder for forretningsbebyggelse B1, B2 og B3.

a. Områdene skal benyttes til forretningsbebyggelse i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 2. etasje innredet til boligformål.

PBL § 19-1 SØKNAD OM DISPENSASJON

Dispensasjonen krever grunngitt søknad. Kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser jf. PBL § 19-2, som sier at «Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Hovedhensynet bak reguleringsplanens bestemmelse er å ivareta handel - og forretningsmuligheter i bygningsmiljøet i Fevik sentrum.

Argumenter som taler for at det skal gis dispensasjon er:

- Arealene på 1 etasje som vender ut mot publikum vil fortsatt være til forrentning
- Dette gjelder et mindre areal av etasjen.
- Tiltakshaver har i lengre tid prøvd å leie ut disse arealene til forretning, uten å lykkes

Parkeringskrav, totalt i prosjektet:

Boenheter mindre enn 65 m2: Minimum 1,0 per enhet (3 enheter*1) = 3 stk.

Boenheter over 65 m2: Minimum 1,5 per enhet (16 enheter*1,5) = 24 stk.

Antall parkeringsplasser iht. kravene = 27 stk., Parkeringskjeller har kapasitet for 28 stk. biler

Sykkelparkering: Minimum 1,5 per enhet (19 enheter x1,5) = 28,5 stk.

Antall sykkelparkeringsplasser iht. kravene = 28,5 stk., Parkeringskapasitet er over 30 stk. sykler.

Uteoppholdsareal:

Uteoppholdsareal Til felles/lekeareal skal det settes av minst 25 m2 per boenhet (19 enheter*25) = 475 m2 Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m2 per boenhet (19 enheter*15) = 285 m2 Til privat (skjermet) uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m2 per boenhet. Det enkelte område for lekeplass/felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 200 m2.

Alle ovenfor nevnte krav til MUA er innfridd i omsøkt tiltak. Felles uteoppholdsareal på terreng er på over 900 m2 og alle boenheter har privat balkong eller terrasse på over 8 m2

Slik vi vurderer tiltaket vil det ikke være i strid med de interessene som bestemmelsene er satt til å ivareta. Tiltaket vil ikke påvirke områdets særkarakter, og for allmennheten blir det ingen vesentlige endringer i gatebilde.

Det legges også vekt på tiltakshavers ønsker å gjøre bygget tilgjengelig og etablere attraktive boenheter for fast bosetting, sentralt på Fevik.

På bakgrunn av ovenfor nevnte argumenter vurderer vi her at fordelene er klart større enn ulempene. Tiltaket er, slik vi vurderer det, i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan, og av en slik art og omfang at det ikke vil medføre at hensynet kravet er satt til å ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Med vennlig hilsen for

Alpha Arkitekter AS



Ibrahim Harrouz