

Grimstad kommune
Byggesak

DERES REF: BYGG-24/01029

VÅR REF.: EMLS

ARENDALE, 10.05.2025

FØLGEBREV TIL REVIDERT SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED FRADELING OG OPPFØRING AV NY ENEBOLIG MED FRITTLIGGENDE GARASJE PÅ STORESANDVEIEN 70, GNR 51 BNR 1 I GRIMSTAD KOMMUNE

TILTAKSHAVER: TORE NILSEN

Det ble søkt om dispensasjon høsten 2024 for fradeling av en tomt fra 51/1 for oppføring av bolig og garasje. Dette ble nabovarslet 09.04.2024. Kommunen sendte mangelbrev i saken den 18.11.2024. I mangelbrevet påpeker kommunen at det også må søkes om dispensasjon fra plankrav jf. kommuneplanens arealdel, siden det mangler tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen for Fevik jf. KPA § 2.1. Planenheten ga også uttalelse og mente at tiltaket må gjennomføres etter detaljregulering eller kommunedelplan for Fevik. Det har vært en del korrespondanse mellom Stærk & CO AS og kommunen etter denne tilbakemeldingen, deretter stoppet saken opp. Tiltakshaver ønsker fortsatt at den opprinnelige søknaden behandles som den er, men med en utvidet søknad om dispensasjon slik kommunen viser til i epost 18.03.2025. Stærk & Co AS overtar som ansvarlig søker, noe som er avklart med tiltakshaver og opprinnelig søker (Hetland Agder AS).

Reguleringsplanen for FEVIK - 1954 er gjeldene, og i den opprinnelige søknaden ble det søkt om dispensasjon for bygging av garasje med loft med innredet 2. etasje. Viser til opprinnelig søknad og nabovarsel sendt ut i april 2024 for begrunnelse for denne dispensasjonen. Legger denne dispensasjonssøknaden som et vedlegg til denne saken da det fortsatt søkes om dispensasjon for garasjen.

Eiendommen inngår som nevnt i eldre reguleringsplan for Fevik (1954). Det er igangsatt arbeid med kommunedelplan for Fevik, men denne er ikke ferdig. Eiendommen er regulert til boligformål. Området er også avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Omsøkte tiltak er dermed i tråd med formålet i både reguleringsplan og kommuneplan. Når det gjelder bestemmelser/vedtekter til gjeldende reguleringsplan vil omsøkte tiltak være i tråd med fellesbestemmelser for planen. Kommunen viser til at det også må søkes om dispensasjon fra plankrav, da eiendommen er regulert til eksisterende bebyggelse (markert med lilla i plankartet). Markeringen er ikke synlig i kommunens planbase, men dersom man går inn og ser på det originale plankartet ser man at området er markert med lilla farge, og i disse områdene er det ikke oppgitt bestemmelser som medfører at det kan fortettes eller oppføres nye boenheter eller annet på tomten, og kommunen mener det må søkes om dispensasjon fra plankrav for tiltak i disse områdene. **Derfor søkes det med dette om dispensasjon fra plankravet KPA § 2.1. Se nedenfor for begrunnelse.**

Pbl §19-2 Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi kan ikke se at plankravet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt, da dette er en gammel reguleringsplan fra 1954, og nye nasjonale føringer har kommet til etter dette. Spesielt når det gjelder fortetting i eksisterende byggeområder. I forhold til nasjonale føringer er fortetting av boligområder å foretrekke fremfor å ta i bruk urørte områder. Vi kan heller ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Slik sett er fradelingen, med ny bolig og garasje i tråd med nasjonale føringer. Og i tillegg er det et generelt plankrav i kommuneplanens arealdel at etablering av to boenheter på en eiendom er unntatt plankrav. Men i dette tilfellet er det en reguleringsplan fra 1954 som gjør at denne eiendommen ikke kan unntas plankravet i kommuneplanens arealdel, slik kommunen tolker det. Vi kan ikke se at en reguleringsplan vil avklare forhold som ikke fremkommer i byggesøknaden. En dispensasjon i denne saken vil heller ikke ha noen betydning for en eventuell fremtidig regulering området. Slik vi ser det er ulempene små og fordeler for tiltakshaver bør kunne tillegges noe vekt.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vil få noen negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Arealet som skal bebygges er i gårdskart registrert som dyrket mark. Arealet er hagearealet til 51/1 og blir ikke dyrket i dag, men består av plen og enkelte frukttrær. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan, og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og vil derfor ikke kreve behandling etter jordloven.

Som nevnt i opprinnelig søknad er ansvarlig søkers vurdering er at tiltaket harmonerer godt med området rundt med en god landskapsmessig utførelse. Eiendommen er på 7978 m2 og det bør dermed ligge godt til rette for å fradele en tomt til enebolig og garasje. Bolig og garasje ligger på tomtas laveste punkt og er innenfor maks tillatt byggehøyder i reguleringsbestemmelsene, og vi mener byggene er godt tilpasset øvrig bebyggelse og omgivelser. Dersom eiendommen hadde blitt regulert for flermannsboliger med en mye høyere tetthet, ville dette kunne forringe situasjonen for nabolaget i mye større grad. Og selv om fordelene synes størst for tiltakshaver tilsier vurderingene over at fordelene er større enn ulempene i dette tilfellet.

Adkomst til eiendommen vil være på en av dagens 2 tilkomster til eiendommen.

Boligen er prosjektert med tilgjengelighetskrav i hovedetasje. Boligen er videre prosjektert med tilrettelegging av vannbåren varme for å sikre en alternativ energiløsning.

Nabovarsling

Nabovarsel er sendt 16.06.2025. Vi er klar over at saksbehandlingsfristen ikke begynner å løpe før nabofristen har gått ut.

Gjennomføringsplanen er oppdatert og det søkes kun om rammetillatelse for bygg og dispensasjon for fradeling og oppføring av bygg. Viser til tidligere opplysninger som er sendt inn av Hetland Agder. Tegninger og situasjonsplan er uendret fra den opprinnelige søknaden. Vi ber om at søknaden sluttbehandles.

Dersom det er spørsmål, er det bare å ta kontakt med undertegnede på tlf 99590326.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Ellen Langfeldt Sines
Ansvarlig søker

Vedlegg:
Revidert gjennomføringsplan
Endring av ansvarlig søker