

Grimstad Kommune

Postboks 123

4878 Grimstad



Søknad om dispensasjon i forbindelse med fradeling og oppføring av ny enebolig med frittliggende garasje med boligdel på Storesandveien 70, Gnr. 51, Bnr 1 i Grimstad Kommune

Det søkes om å fradele en tomt fra 51/1 for oppføring av bolig og garasje. Eksisterende tomt er på 7978 kvm og er bebygd med en enebolig som er koblet sammen med et uthus og i tillegg er det en garasje på eiendommen. Resten av tomta består av hage (plen og enkelte frukttrær).

I forbindelse med søknad om fradeling og omsøkt tiltak på nevnte adresse hvor reguleringsplanen for FEVIK - 1954 er gjeldende, søkes det med dette om dispensasjon. Se nedenfor hva det søkes dispensasjon fra og begrunnelse.

Eiendommen inngår 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. Oppføring av bolig og garasje omfattes av gruppe B - trebebyggelse i bestemmelsene. Nedenfor er bestemmelsene for trebebyggelsen listet opp, og omsøkte tiltak er vurdert opp mot hver enkelt bestemmelse.

1. *«Bebyggelsen skal være åpen trebebyggelse, villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer, med evt. uthus eller private garasjer på ikke over en etasje.»*
Boligen og garasjen det søkes om er halvannet etasjes bygg. Det benyttes ikke etasjetall som angivelse av høyde på bygg lenger. Men da bestemmelsene for den eldre reguleringsplanen er gjeldende vil garasjen være i strid med at den bare kan bygges i 1 etasje. Garasjen er dermed i behov av dispensasjon.
2. *«Våningshusene skal plasseres med mønelinjer og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan dog tillates hvis terrengforholdene tilsier dette.»*
Omsøkte bolig og garasje er ikke inntegnet i reguleringsplanen og dermed heller ikke vist med noen møneretning eller veggflukt, men synes ikke å være i strid med den øvrige bebyggelsen og terrenglinjer. Mange av boligene er plassert med mønets hovedretning i samme retning som terrenglinjene, mens flere tilbygg er bygd mot terrenglinjene. Bolig og garasje er tilpasset terrenget og vi kan ikke se at tiltakene er i strid med denne bestemmelsen.
3. *«Våningshusenes størrelse må ikke overstige hva bygningsloven til enhver tid bestemmer for trehus.»*
Bolig og garasje er ikke i strid med plan og bygningsloven 2008.
«Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter for 2 etasjes hus. For enetasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 4 meter.»

Boligen har mønehøyde på 6,8 meter og gesimshøyde på 3,7 meter. Garasjen har mønehøyde på 7,6 meter og gesimshøyde på 5,9 meter. Bolig er i tråd med bestemmelsene om byggehøyder for en, – og toetasjes bygg. Garasjen strider mot gesims- og mønehøyde for enetasjes hus, men er under tillatt gesims og mønehøyde for toetasjes bygg.

I og med at det er ønskelig med garasje i halvannen etasje søkes det med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse B-Trehusbebyggelse, punkt nr 1. Byggestil med utforming har i noe grad endret seg siden reguleringsplanen med bestemmelser ble stadfestet i 1954, og som nevnt er ikke etasjetall en benevnelse som blir benyttet for å angi byggets høyde lenger. De fleste garasjene i området er bygd med loft. Så denne skiller seg ikke ut fra de andre garasjene i nabolaget. Selv om gesimshøyden vil overstige grensen for enetasjes bygg, vil den fortsatt være innenfor høydebegrensningene for to-etasjes bygg, og vil dermed ikke undergrave de overordnede intensjonene i reguleringsplanen eller føre til vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene.

4. *Takoppbygg tillates på enetasjes hus. Nedskjæringer i takflaten eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.*

Takvindu på garasjen vil innebære en mindre nedskjæring i takflaten, som ifølge bestemmelsen ikke er tillatt. Dermed søkes det om dispensasjon på garasje fra denne bestemmelsen. Takvinduet er designet for å være diskret og vil bli installert på en måte som harmonerer med husets eksisterende arkitektur. Det vil ikke medføre noen vesentlige visuelle endringer som forringer eiendommens estetiske verdi eller området karakter. Selv om bestemmelsen spesifikt forbyr nedskjæringer i takflaten for å sette inn vinduer, vil det aktuelle takvinduet være en mindre modifikasjon som ikke påvirker bygningens struktur på en måte som strider mot planens overordnede intensjoner. Takvinduet vil være innfelt i taket og ha en lav profil, slik at det ikke virker dominerende eller skjemmende.

Når det gjelder bestemmelsene nr 5-8 er enten omsøkte tiltak i tråd med bestemmelsene, eller så er de ikke aktuelle.

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 bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt, ved at garasjen bygges i halvannen etasje så lenge den er under maks tillatt gesims/mønehøyde til to etasjesbygg som er angitt i plan. Vi kan heller ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I forhold til nasjonale føringer er fortetting av boligområder å foretrekke fremfor å ta i bruk urørte områder. Slik sett er fradelingen, med ny bolig og garasje i tråd med nasjonale føringer. Tiltaket har mest fordeler for tiltakshaver og mindre samfunnsnyttige fordeler. Men slik vi ser det er ulempene små og fordeler for tiltakshaver bør kunne tillegges noe vekt.

Vi kan 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.

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 med utleiedel. 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 benyttes av en av dagens 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.

Naturmiljø – forholdet til naturmangfoldloven (nml)

Det følger av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Det foreligger ingen registreringer av naturtyper eller arter på eiendommen, jf naturbasen <http://kart.naturbase.no/> og artsdatabanken <http://www.artsdatabanken.no/>. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes totalt sett som godt, jf nml §8. Føre-var-prinsippet jf. nml §9 vurderes som ikke relevant da kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig.

Kulturminner/-miljø

Det er ingen kulturminneregistreringer for denne delen av eiendommen, men hovedhuset og uthuset på 51/1 er SEFRAK-registrert., jf. riksantikvarens innsynsløsning «Askeladden» (<https://askeladden.ra.no/askeladden.no/>). Det skal ikke gjøres endringer på eksisterende bolig og uthus.

Dersom det ønskes ytterligere informasjon står vi gjerne til disposisjon.

Arendal 23.08.2024

Henrik Engeland

Hetland Agder AS