

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr.1)

Eier av eiendommen GBnr 79/35 søker herved om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 2.1 for å fradele eksisterende bolig til egen teig og fortette med en ny bolig på den eksisterende eiendommen.

Det er inngått en avtale med grunneier av GBnr 80/5 om veirett og arealoverføring for å legge til rette for den nye boligen. Intensjonen med dette tiltaket er å etablere og bosette seg på området, samtidig som den eksisterende boligen kan leies ut. Vedlagt følger en underskrevet intensjonsavtale med grunneier. Avtalen inneholder også nødvendige veiretter.

Dispensasjon fra plankravet søkes for oppføring av den nye boligen samt fradeling av den eksisterende boligen. Arealoverføringen omfattes av unntaksbestemmelsene i kommuneplanens generelle bestemmelser.

Formålet med bestemmelsen er å sikre helhetlig planlegging og medvirkning ved utbygging av større områder. Kravet skal også forhindre at områder utvikles stykkevis og delt, noe som kan hindre god arealforvaltning og politikk.

De siste 15 årene har det vært betydelige utbygginger på Støle med stor suksess. Området har utviklet seg til å bli et av Grimstads største områder for barnefamilier. Den aktuelle eiendommen ligger tett inntil Kjæråsen boligfelt og har adkomst fra dette feltet. Hvorfor eiendommen ikke ble inkludert da området ble regulert, er ukjent for nåværende eier.

Den største grunneieren, som er nabo til tiltakshaver, ønsker den omsøkte etableringen velkommen.

I denne saken ønskes det å føre opp en bolig på egen grunn med kun få justeringer av eksisterende grenser. Resten av arealet rundt, som er avsatt til fremtidig boligutvikling, blir ikke tilsidesatt på grunn av dette tiltaket. Som nevnt innledningsvis, har området hatt en betydelig vekst de siste årene. Det finnes flere områder med ledige tomter for salg, og etter vår mening vil det være mange år til det vil lønne seg å regulere større områder. Det vil også være økonomisk uhensiktsmessig å regulere for én enkelt bolig i forbindelse med fortetting.

Prosjektet vil ivareta vei, vann og kloakk. Tomten ligger avskjermet med vesentlig høydeforskjell fra fylkesveien og trekker seg naturlig bak den eksisterende boligen.

Ingen ulemper kan sees med å tillate dispensasjon fra plankravet i denne saken. En dispensasjon vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, sykkelstier, lekeområder, vann og avløp. Forholdene som er viktige å ivareta for området, er allerede avklart.

Det er ikke nødvendig med en ny reguleringsplan for å bygge én enkelt bolig, da dette tiltaket ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. En reguleringsplan er vanligvis nødvendig for større bygge- og anleggstiltak som kan påvirke omgivelsene betydelig. I dette tilfellet vil byggingen av én bolig ikke tilsidesette hensynene bak plankravet, som er å sikre helhetlig planlegging og medvirkning ved utbygging av større områder. Tiltaket vil heller ikke undergrave de overordnede planene for området

Håper på et positivt svar på søknaden og stiller gjerne på befaringsferd dersom det er nødvendig.

Følgende til søknad – ekstra opplysninger

Tiltaket ligger i all hovedsak for seg selv. Tilgrensede naboer er grunneier som gir veirett og er part i arealoverføringen. Den siste er Agder Fylkeskommune som vei-eier. Agder Fylkeskommune varsles på e-post med relevante skjemaer og dokumentasjon. Bekreftelse på innsendt e-post ligger vedlagt. Vi vurderer videre at det ikke er flere berørte parter som må varsles.

Vedrørende veirett. Det er avgitt veirett i vedlagte avtale. Dette tinglyses på eiendommen når søknaden er behandlet.

Med vennlig hilsen

Tiltakshaver