

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Grimstad, 28. april 2025

Søknad om dispensasjon – oppføring av garasje, Støleveien 164

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplan gjeldende for Brunåsens arealformål - grøntareal og regulerte byggegrense.

Jeg viser til mottatt e-post vedrørende krav om dispensasjon for oppføring av garasje, da tiltaket berører arealformålet "grøntareal" og regulert byggegrense i reguleringsplanen for Brunåsen.

Når det gjelder avstander til nabogrenser og kartinformasjon, så innehar Grimstad kommune alle disse dataene på sine gis-systemer og ber derfor om at denne tjenesten kan Grimstad kommune anføre best.

Dispensasjonssøknaden må sees i sammenheng med søknad sent Grimstad kommune 23. april 2025.

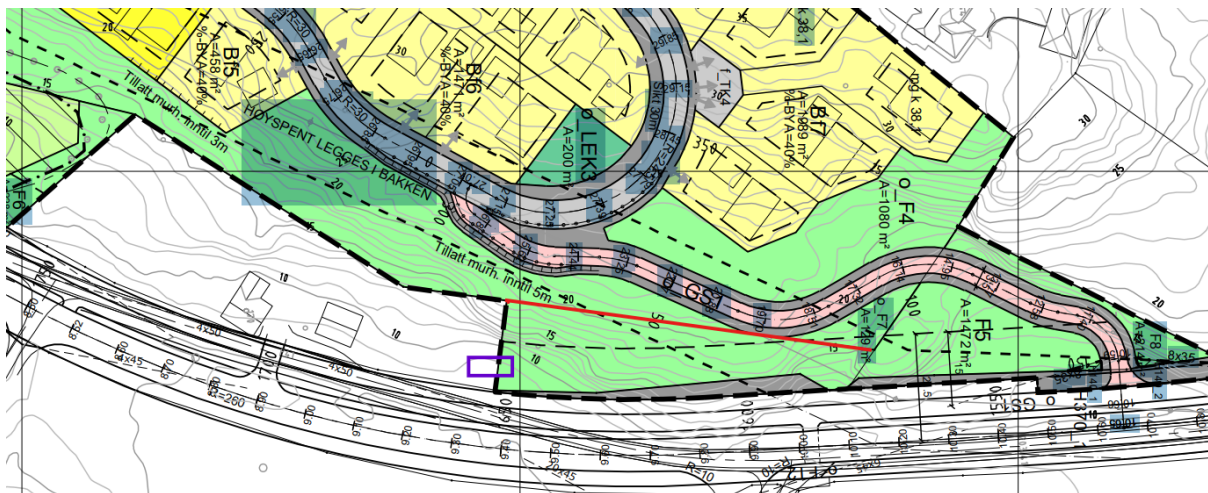
Bakgrunn for søknaden

Søker eier begge eiendommene som garasjen planlegges oppført på, og det pågår en prosess med sammenføring av disse hos Grimstad Kommune. Garasjen vil derfor bli en naturlig del av en samlet eiendom og vil kun berøre ett lite felt i det som hører inn under Brunåsen planen. I situasjonsplanen vises dette (sendt med søknad 23. april 2025). I forbindelse med grunnarbeidene for Støleveien 170, ble det område naturlig planert, der garasjen er tiltenkt.

Tiltaket innebærer en svært liten overskridelse i område regulert som grøntareal i Brunåsen planen.

Begrunnelse for dispensasjon

Arealene i parsellen som søkes overført ellers er «0» område, som er svært ulent og ikke noen ferdselsåre eller oppholdsplass eller naturlig bruk for allmenheten. I reguleringsplanen for Brunåsen vil området/parsellen bli avskåret av gang- og sykkelsti og vil bli ytterligere «isolert» fra Brunåsen ved at høydeforskjellen mellom gang- og sykkelsti for Brunåsen og den aktuelle parsellen ikke vil være fysisk mulig å krysse. Som det fremgår av Brunåsen planen er dette grøntarealer og forblir slik for den overførte parsellen videre.



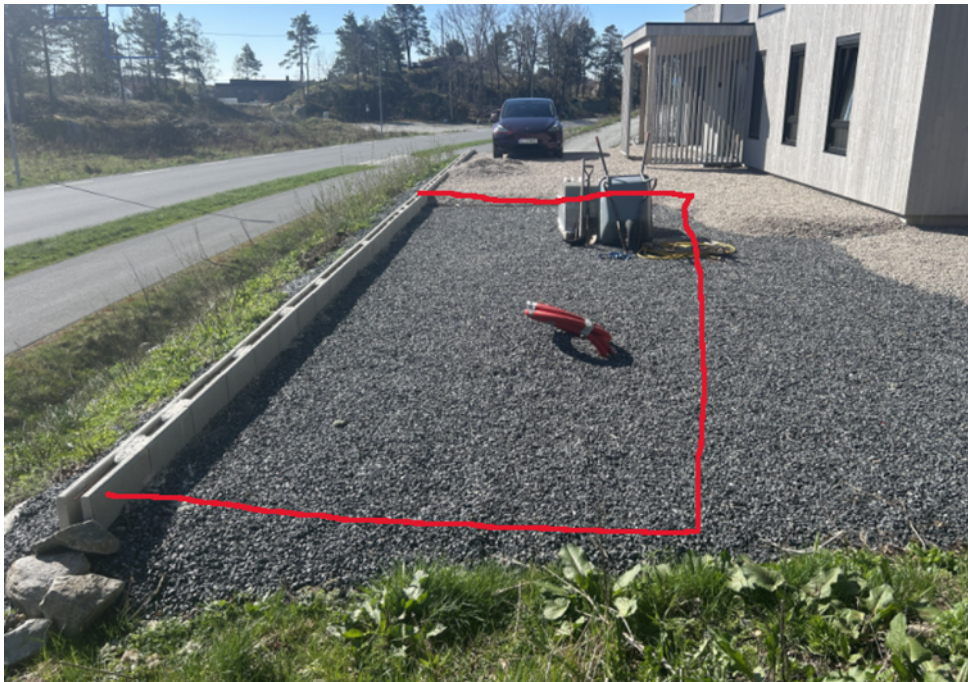
Brunåsen plankart datert 07.02.2025

Som det fremgår av overnevnte plankart vil arealet/parsellen, markert med rød linje i overkant og mot Brunåsen, ikke ha noen sammenheng med øvrig bebyggelse i Brunåsen. Høydeforskjellen mellom tiltaket og Brunåsen er så vesentlig at det ikke blir synlig for Brunåsen beboere. Tiltaket er skjematisk vist med lilla firkant. (Plankartet for Brunåsen er ikke oppdatert ifht Reguleringsplan for Støleveien med husnummer, Støleveien 164, 166, 168, 170 og 172).

Det pågår i disse dager anleggsarbeid i Brunåsen og det medfører store terreng inngrep, som også har påvirket arealene avsatt til grøntarealer. Dette gjelder spesielt langs gang og sykkelsti, der alt grønt er tatt bort på begge sider. Det består nå stort sett av steinmasser. Det betyr at det må foreligge søknader fra eier av Brunåsen om fravikelse av arealformålet i Brunåsen planen allerede. Det eneste gjenstående grøntareal, ved gang og sykkelsti vist på kartet ovenfor, er det som er omfattet av denne søknaden og vil bli stående som grøntareal, med eksisterende krattskog.

Ikke vesentlig tilsidesettelse av planen:

Arealet som berøres, har ingen fremtidig knytning til selve Brunåsen planen og den utviklingen som skjer der i dag. Det er ingen felles infrastruktur mellom reguleringsplanen Støleveien 170 og Brunåsen, slik at det berørte arealet naturlig og fysisk knyttet til Reguleringsplanen 170, Støleveien 164. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for allmennhetens interesser, ferdsel eller bruk av nærområdet. Tiltaket vil ikke ha innvirkning på omkringliggende vegetasjon, terreng, biologisk mangfold, eller andre naturforhold, utover hva gjeldende reguleringsplaner allerede har medført. Videre gir tiltaket ingen nye begrensninger for allmennhetens benyttelse av omkringliggende områder. Det er også viktig å presiseres at Brunåsens arealformål vil opprettholdes ellers og således er det ikke noe generell tilsidesettelse av formålet, men kun for ett lite område.



Bildet viser der garasje er tenkt plassert



Bildet ovenfor og nedenfor viser at garasje ikke vil berøre grøntområdet.

**Fordeler ved tiltaket:**

Oppføringen av garasjen vil bidra til en ryddig, funksjonell og helhetlig utnyttelse av eiendommene, Støleveien 164. Løsningen vil gi søkere nødvendig behov for garasje og lagringsplass, vi er en stor familie. I tillegg vil garasjen beskytte mot vei og innsyn, slik at det blir en fin beskyttelse i tillegg. Tiltaket vil opprettholde en estetisk god bygningsstruktur uten å skape negative konsekvenser for nærområdet. Tiltaket vil forbedre eiendommens bruk, uten å redusere tilgjengeligheten eller kvaliteten på nærliggende områder. I tillegg vil etableringen av garasjen bidra til økt orden, bedre beskyttelse av kjøretøy og utstyr og høyere sikkerhet. Dette vil også kunne ha en positiv effekt på den samlede bokvaliteten i området.

Etter en samlet vurdering mener jeg at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, og at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter reguleringsplanens formål.

Jeg ber derfor om dispensasjon fra:

- Reguleringsplanens arealformål i Brunåsen planen, samt byggegrenser for oppføring av garasje.

Vennlig hilsen

Anders R Øynes