

Grimstad 30. mai 2016

Byggesak  
Grimstad kommune

## Dispensasjonssøknad- U grad.

### Gnr 200 Bnr 1370, Tiurveien 12, Grimstad

Boligen på eiendommen er planlagt utvidet i hht til tiltakshavers behov for mer plass og en mer tidsriktig bolig og en større utleiedel.

Dagens bolig er et «typisk» 70-tallshus med grunnflate på ca. 114 m<sup>2</sup> - utvidet fra 93 m<sup>2</sup> i ca 2001.

Reguleringsplanen er fra 18.09.1978, betegnelse: Groosåsen skoleområde.

Tomtestørrelse: 1322,1 m<sup>2</sup>

Tilleggsareal ved beregning av utnyttelsesgrad: Halve veibredden: 37,3 x 3,5 = 130,55 m<sup>2</sup>

Sum beregningsgrunnlag. 1452,6 m<sup>2</sup>

Reguleringsplanen tillater utnyttelsesgrad på 0,2.

Etter dagens regelverk ville en utvidelse som planlagt være innenfor planens maks u-gradsgrense. (20 % av 1322,1 m<sup>2</sup> = 264,4 m<sup>2</sup> og byggets «fotavtrykk» på tomten er 250,2 m<sup>2</sup> + biloppstillingsplass).

Det er imidlertid slik at regelverk fra 1969 skal benyttes når reguleringsplanen er fra 1978. Da var det bruttoareal for de ulike etasjen som utgjorde beregningsgrunnlaget.

I dette tilfellet har vi følgende:

|           |                            |   |
|-----------|----------------------------|---|
| U-etasje: | BTA = 198,7 m <sup>2</sup> |   |
| 1.etasje  | BTA = 250,2 m <sup>2</sup> |   |
| Sum       | BTA = 259,4 m <sup>2</sup> | Dette tilsvarer utnyttelsesgrad på 0,31 . |

Eiendommen er relativt stor. Det har tidligere vært gjort forsøk på fraskilling av en tomt. Dette ble det ikke gitt tillatelse til. Nå ønsker tiltakshaver å utvide eksisterende bolig i hht til søknad.

Det vil bli anlagt gårds plass med 3 biloppstillingsplasser. I tillegg er det en garasjeplass i underetasje.

Det har vært mange ulike tolkninger av hvordan u-grad skal beregnes når det er snakk om gamle reguleringsplaner.

Vi velger å referere departementets anbefaling fra 2005.

«Byggeforskriften er ment å være felles for hele landet, slik at de tekniske kravene ikke skal være forskjellige fra kommune til kommune. Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet har avgitt flere uttalelser, der det fremgår at beregningsreglene ikke skal kunne fravikes i bestemmelser til arealplaner.

Det er likevel ikke tvil om at det for eldre reguleringsplaner har oppstått ulik praktisering og tolkning av begrepet "u-grad". Begrepet må derfor tolkes i lys av blant annet forskriften som gjaldt på vedtakelsestidspunktet for planen, planens ordlyd og forarbeider, litteratur og praksis.

Som fylkesmannen viser til, legges byggeforskriften fra 1969 kap 25:1 og NS 3940 1. utgave til grunn ved tolkning av begrepet "utnytingsgrad" i reguleringsplan fra 1982.

Byggeforskriften av 1969, kap 25:1 fastsatte at brutto golvareal i bygningen skulle legges til grunn ved beregning av utnytingsgrad. Bruttoareal var nærmere definert i Norsk Standard. Bruttoareal er der definert som areal av gulv regnet til ytterside av omgivende vegger og andre bygningsdeler. I bruttoarealet medregnes måleverdige kjeller. Etter NS 3940 1. utgave pkt. 5.1 er arealer måleverdige når de er tilgjengelige, har gulv og høyde på minst 1,7 m i en bredde på minst 0,3 m. Det skilles ikke mellom rom som er innredet til beboelse eller uinnredete rom.»

Når dette legges til grunn vil planlagte utbygging overstige tillatt u-grad.

Det er imidlertid politisk vilje til fortetting i sentrale strøk av byen. En utvidelse av Tiurveien 12 slik søknaden viser vil kunne forsvares utfra målet om en større tidsriktig enhet med stor utleieleilighet. Dagens bolig er lite eksponert og utvidelsen vil ikke være til sjenanse for noen.

Mvh



Dag Wirak

Darak design  
Mobil: 90 88 45 73  
Mail [dwirak@online.no](mailto:dwirak@online.no)

# situasjonsplan Tiurveien 12

09.05.2016

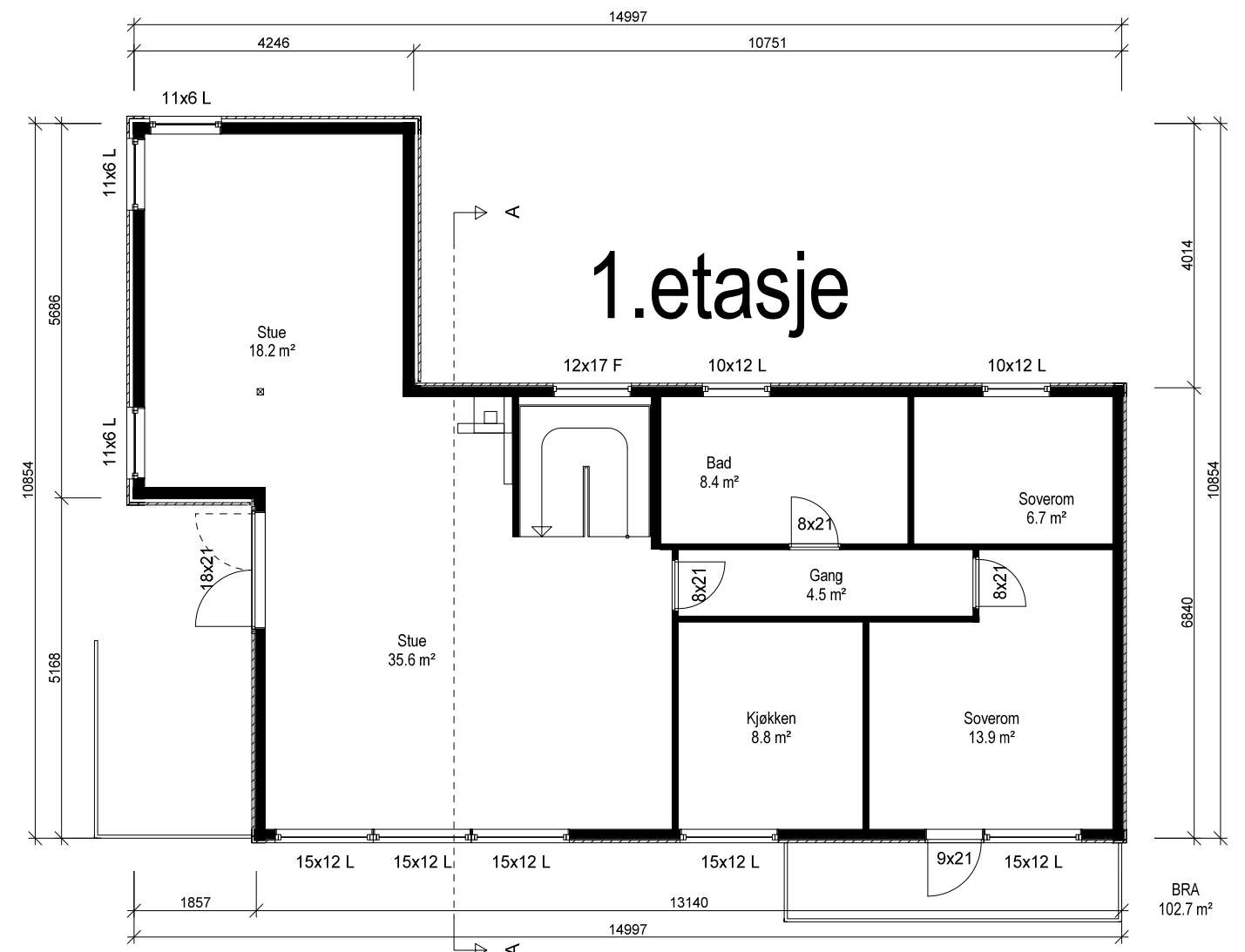
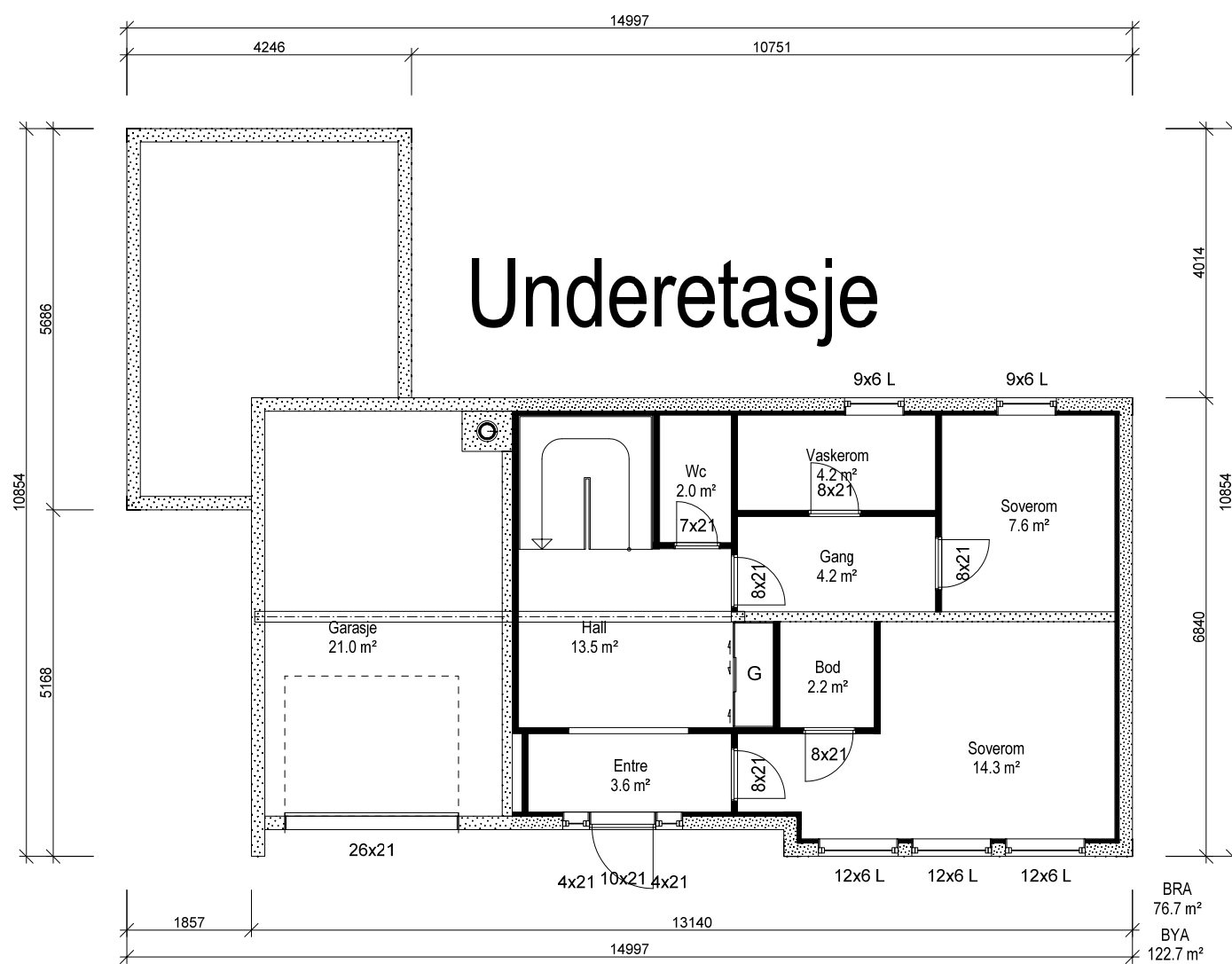
Eiendomsgrensene er ikke juridisk bindende. Avvik, feil og mangler forekommer.



dw

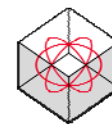
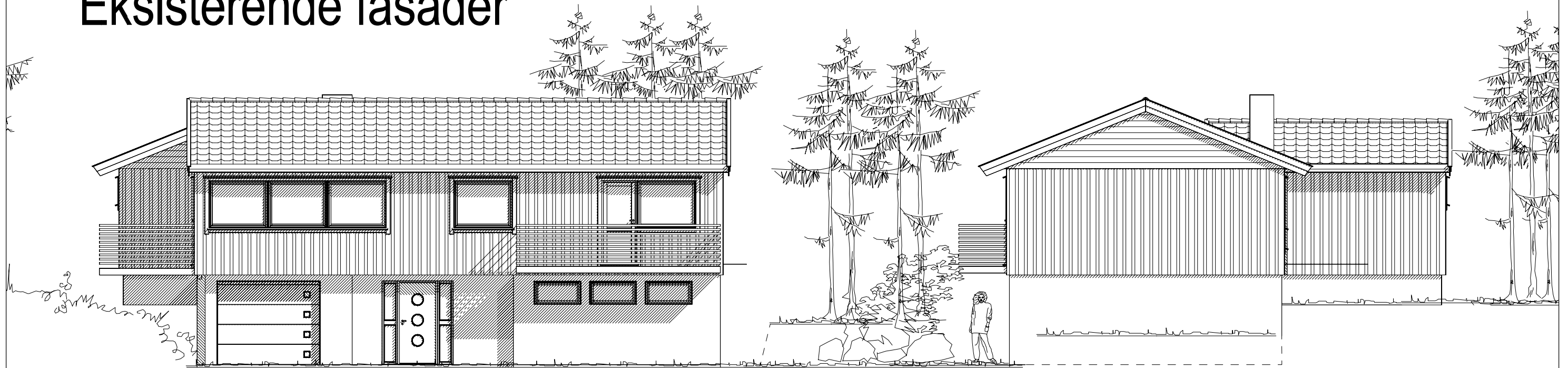
Målestokk: 1:500

# Eksisterende planløsning



|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
|  <p><b>DDS-CAD</b></p> <p>© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.</p> | Tiltakshaver: <u>Anneli Brannfjell Olsen</u>         | Dato: _____         |
|  | Byggeplass: <u>Turveien 12</u>                       | Tegn: <u>dw</u>     |
|  | Kommune: <u>Grimstad</u>                             | Prosjekt nr.: _____ |
|  | Gnr: <u>200</u> Bnr: <u>1370</u> Mål: <u>1 : 100</u> | Tegn.nr: <u>501</u> |
|  | Plan ekisterende                                     | A193-Turveien II    |

# Eksisterende fasader



**DDS-CAD**

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Anneli Brannfjell Olsen

Byggeplass: Tiurveien 12

Kommune: Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 1370 Mål: 1 : 100

Fasader



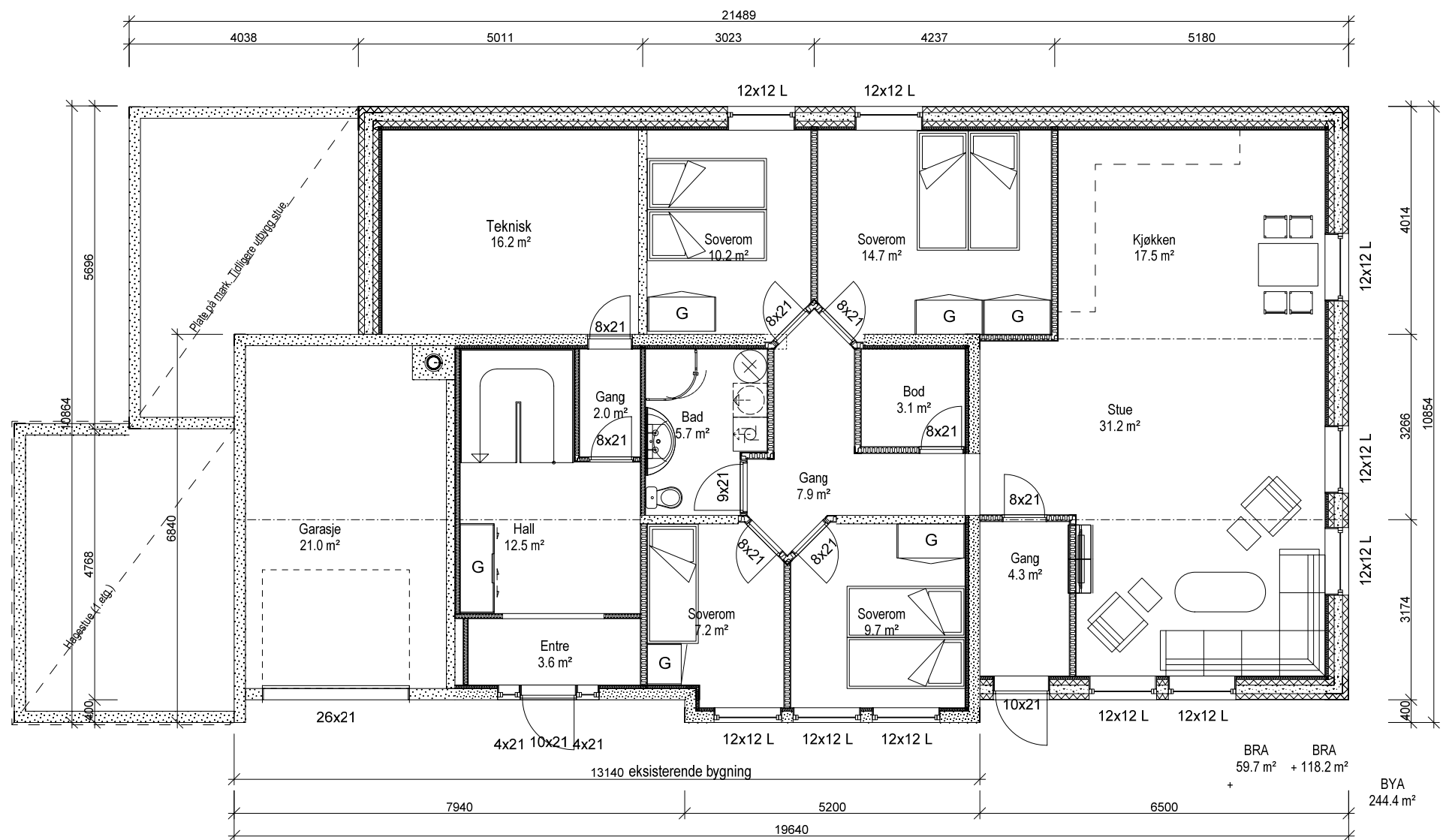
Dato: 09.05.16

Tegn: dw

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 502

A193-Tiurveien II



Tiurveien 12

a 09.05.16 Dag justert



DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Anneli Brannfjell Olsen

Byggeplass: Tiurveien 12

Kommune: Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 1370 Mål: 1 : 100

Plan underetasje

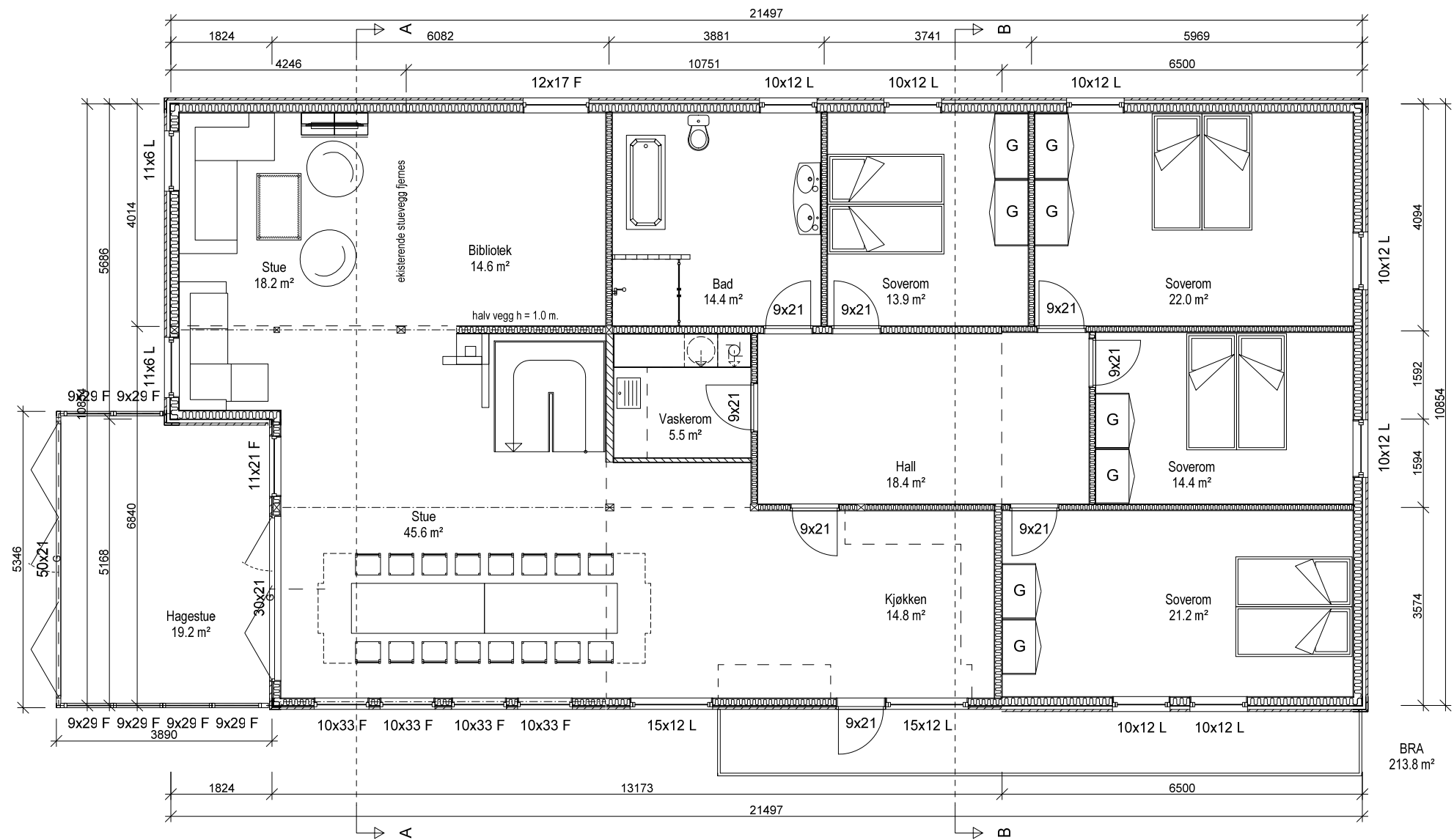
Dato: 06.05.16

Tegn: clw

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

A194-Tiurveien Ny



Tiurveien 12

a 09.05.16 Dag justert



DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Anneli Brannfjell Olsen

Byggeplass: Tiurveien 12

Kommune: Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 1370 Mål: 1 : 100

Plan 1.etasje

Dato:

Tegn:

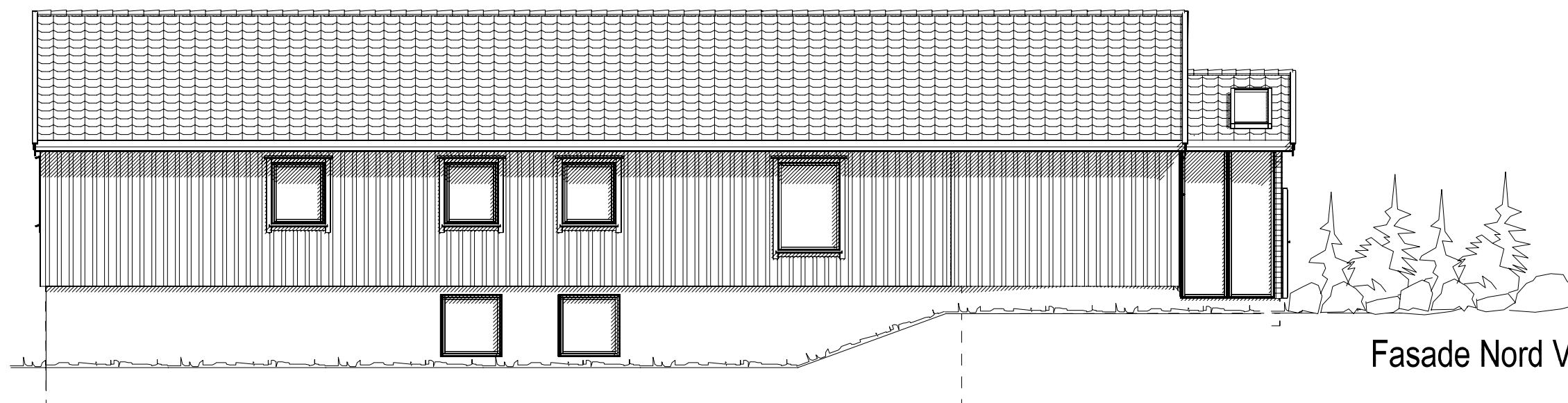
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 502

A194-Tiurveien Ny



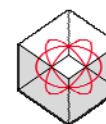
Fasade Syd Øst



Fasade Nord Vest

Tiurveien 12

a 09.05.16 Dag justert



**DDS-CAD**

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Anneli Brannfjell Olsen

Byggeplass: Tiurveien 12

Kommune: Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 1370 Mål: 1 : 100

Fasade Nord og Syd

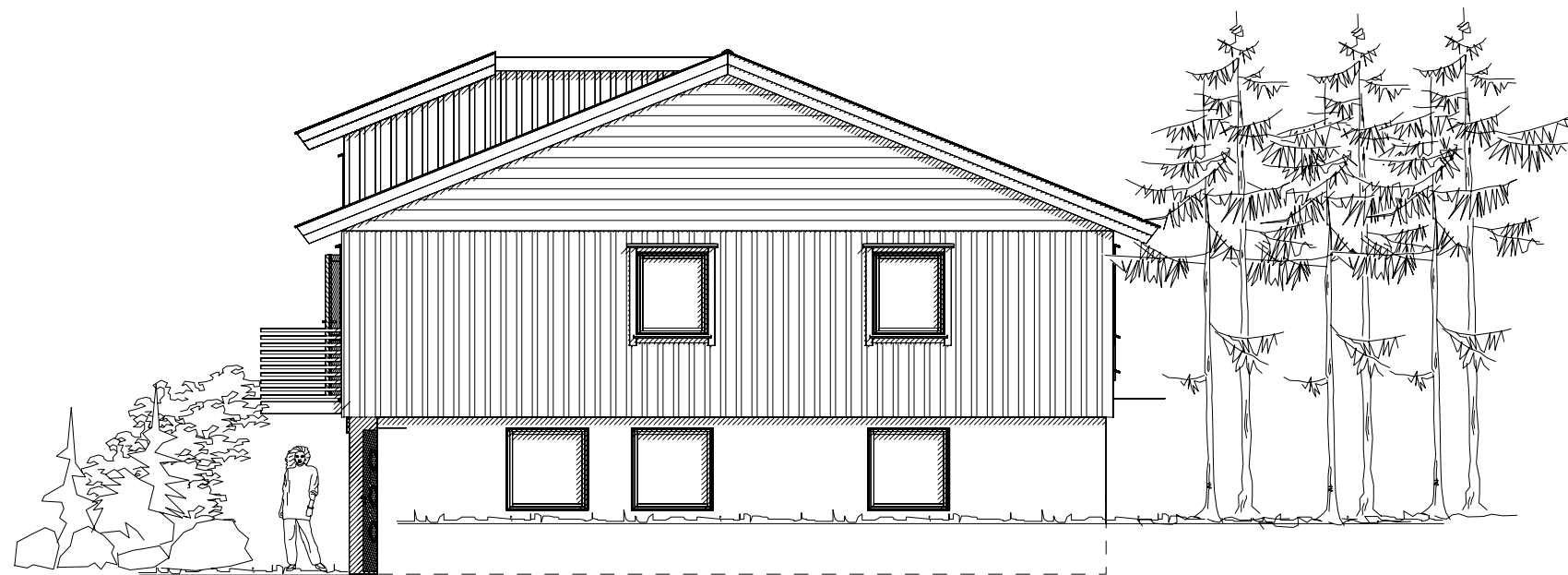
Dato: 06.05.16

Tegn: Dag

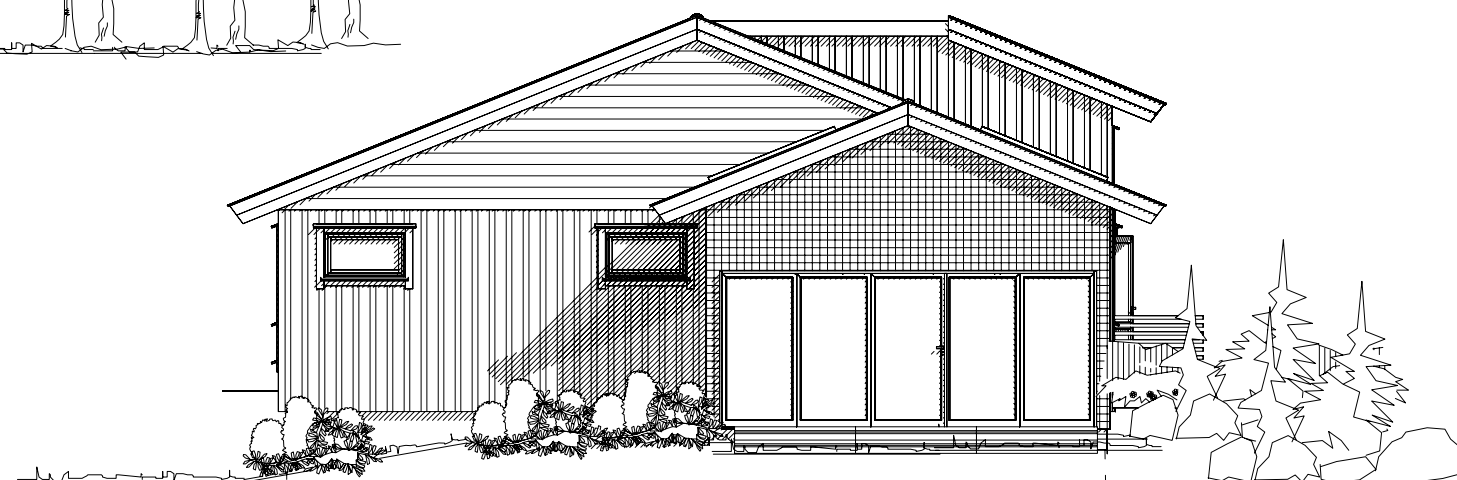
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 503

A194-Tiurveien Ny



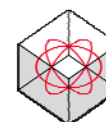
Fasade Nord Øst



Fasade Syd Vest

Tiurveien 12

a 09.05.16 Dag justert



**DDS-CAD**

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Anneli Brannfjell Olsen

Byggeplass: Tiurveien 12

Kommune: Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 1370 Mål: 1 : 100

Fasade øst og vest

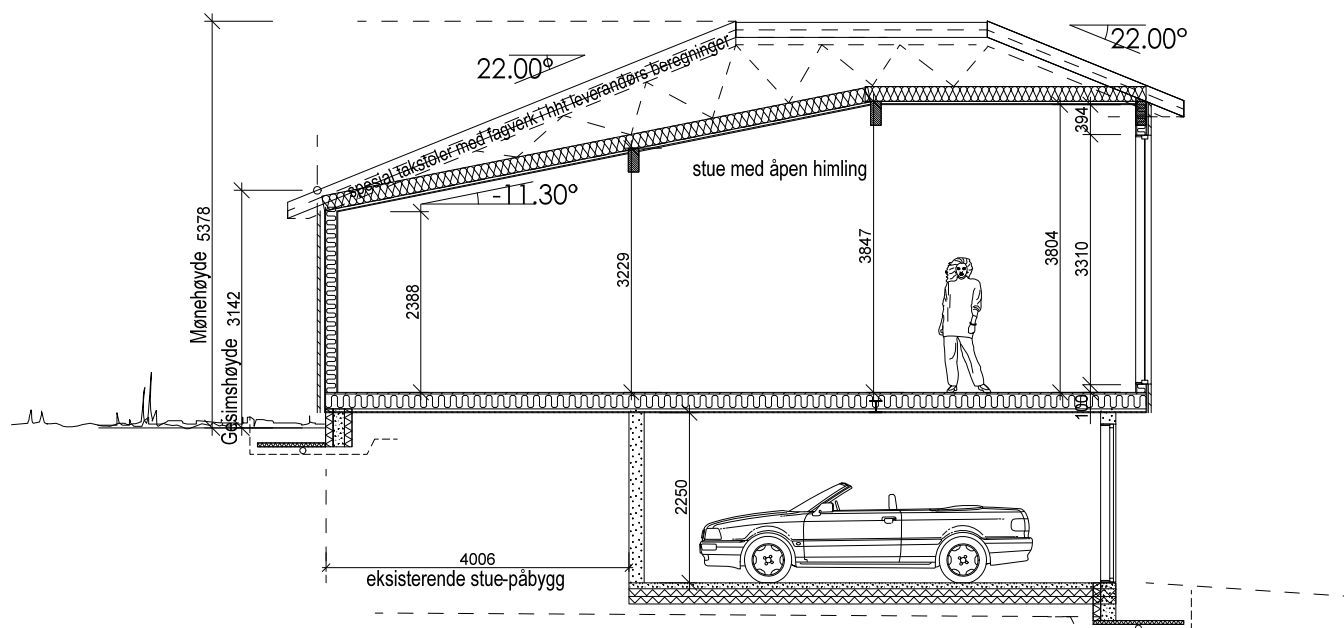
Dato: 06.05.16

Tegn: Dag

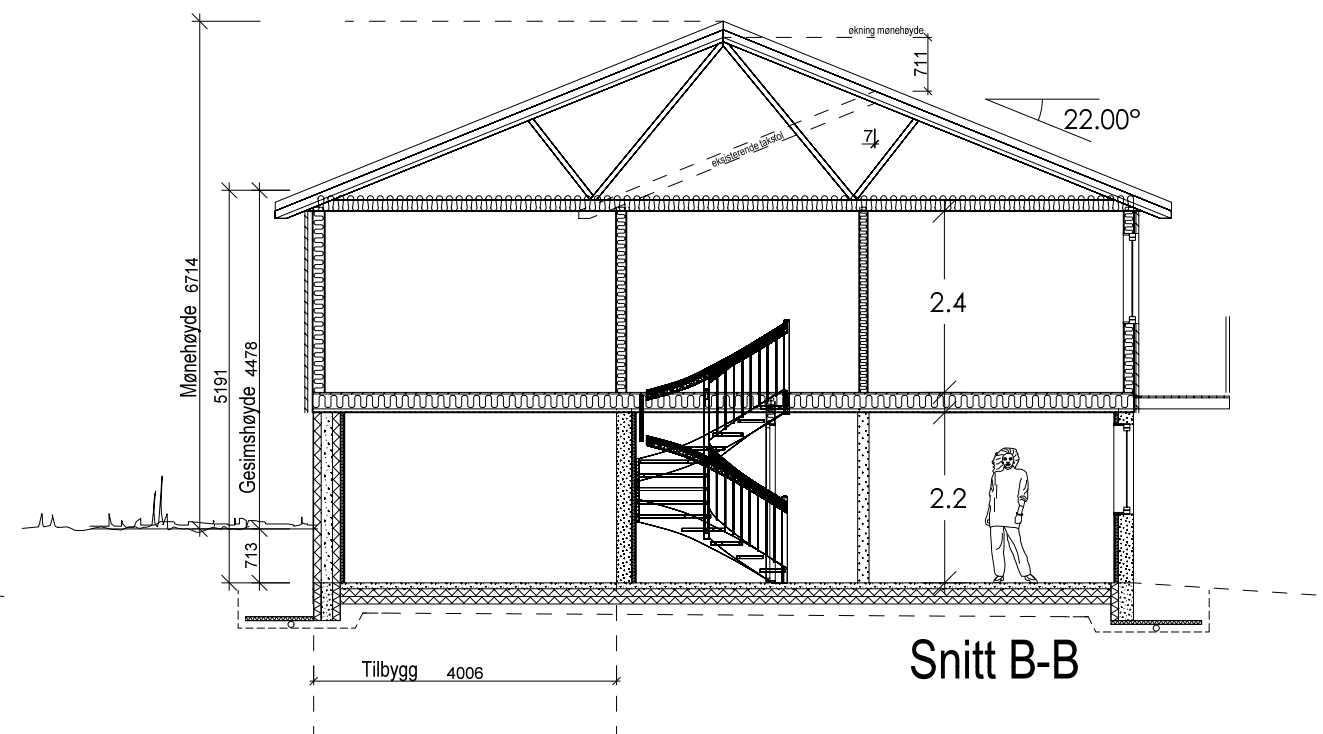
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 504

A194-Tiurveien Ny

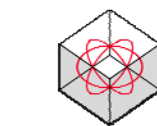


Snitt A-A



Snitt B-B

Tiurveien 12



DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Anneli Brannfjell Olsen

Byggeplass: Tiurveien 12

Kommune: Grimstad

Gnr: 200 Bnr: 1370 Mål: 1 : 100

Snitt



Dato: 09.05.16

Tegn: Dag

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 505

A194-Tiurveien Ny