



Arkivsak-dok. BYGG-25/00392-5
Saksbehandler Katharina Kongevold

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 14.04.2026 09:00

Saksframlegg

Saksframlegg - søknad om etablering av adkomstvei og parkering til fritidsbolig med nødvendige terrengarbeid, 73/28, Trøyborgveien 72

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon for etablering av adkomstvei og parkering til fritidsbolig, med nødvendige terrengarbeider på gnr. 73 bnr. 28, Trøyborgveien 72.

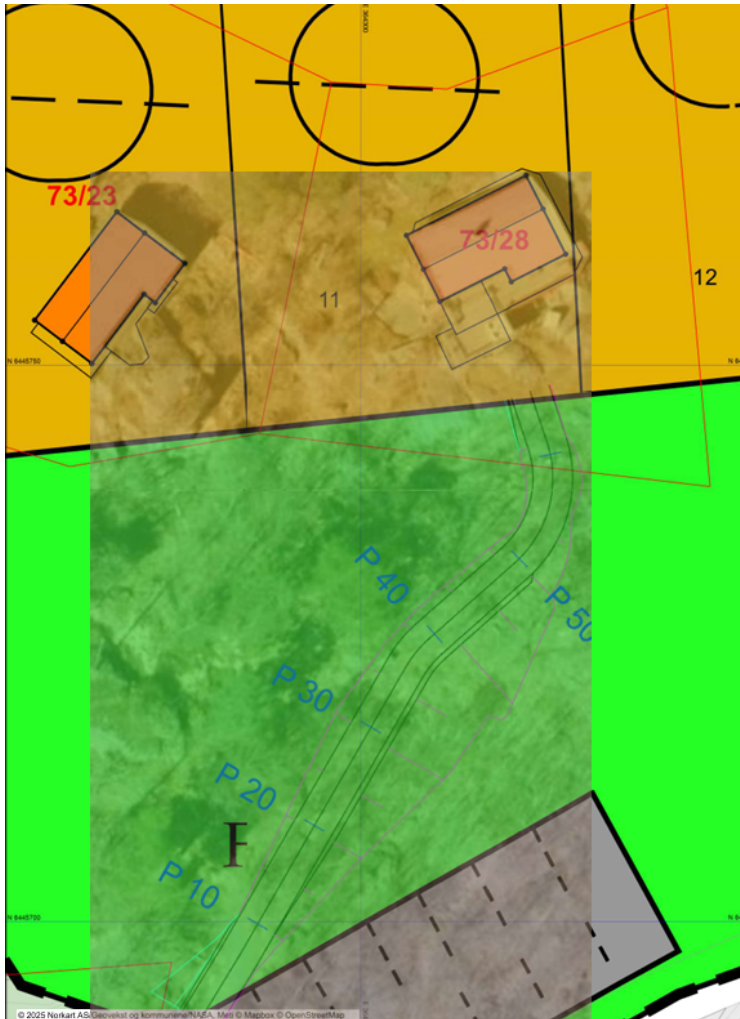
Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Saken kort forklart

Søknaden gjelder søknad om etablering av adkomstvei og parkering til fritidsbolig, med nødvendige terrengarbeider på gnr. 73 bnr. 1 og på gnr. 73 bnr. 28, Trøyborgveien 72.

Den aktuelle eiendommen (73/28) som per i dag har parkering på felles parkeringsplass, ønsker nå å etablere kjørevei til fritidsboligen i området (73/1) avsatt til offentlig friareal i reguleringsplanen for Grostøl hytteplan. Tiltaket er i strid med flere bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. For det første er tiltaket i strid med arealformålet «offentlig friområde» i reguleringsplanens § 2, og for det andre er tiltaket i strid med bestemmelsens § 7 som anfører at «Trær og vegetasjon i det regulerte friområdet skal bevares».

Oppføring av veien innebærer i tillegg omfattende terrenginngrep i friområdet: nødvendige terrengarbeider inkluderer å fjerne vegetasjon ca 12 meter bredde for veitrasé (som er ca 300 meter lang), sprengte en fjellnabbe som ligger midt i veitraséen (ca 150 m³) og tilføre resterende nødvendig masse (ca 400 m³ sprengstein) for etableringen av vei. Veien får da veldig bratt skråning.



Arealplanstatus:

Den aktuelle veien søkes å etablere på (73/1), området er avsatt til offentlig friareal i reguleringsplanen for Grostøl hytteplan, PlanID 02800, vedtatt 22.01.1986.

Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet merknader fra eier av gnr/bnr 73/22, Jan-Egil Ellingsen. Jan-Egil Ellingsen skriver datert 28.10.2025 blant annet at:

Oppgradering (grus) på Felles Parkering ser jeg foreløpig ikke som påkrevd nødvendig. Der er god avrending/fall utav Felles Parkering. evt må vi gå til felles dugnad etter planlagt vei til Deres Hytte.

Tiltaket søkes oppført på naboeiendom 73/1, og grunneier Hans Kristian Larsen har gitt sitt samtykke den 14.01.2026 og har anført at vei kan søkes i «*beste trasse.. uten å forringe eksisterende atkomst til marka 73/1*»

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny/endret adkomst fra privat parkering.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstillende pbl. § 28-7.

Frisiktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivaretatt.

Vann- og avløp:

Ingen endring.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturbasekart viser registrering av villepletre ca 50 meter fra det aktuelle området samt treff for generelt hensynsområde for en livskraftig fugleart (gråspett).

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål «Offentlig friområdet» i gjeldende reguleringsplan.

Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Hensikten med tiltaket er å sikre trygg, praktisk og helårlig adkomst til fritidsboligen. Den planlagte adkomstveien følger en naturlig og hensiktsmessig trasé som gir minst mulig terrenginngrep og begrenset visuell påvirkning.

Hensynene bak arealformål for offentlige friområder er knyttet til å bevare og tilrettelegge områder for friluftsliv og rekreasjon, samtidig som man ivaretar naturverdier, kulturminner og landskap. Det er her gjennomført søk i Naturbasekart uten vesentlige funn. Den aktuelle delen av friområdet som berøres av tiltaket, har begrenset bruksverdi for allmennheten, da den ligger i et noe bratt og ulent terreng. Utenfor planområdet er det i tillegg store områder med uberørt natur som i kommuneplanen er avsatt som LNF-områder, slik at tilgangen på områder for friluftsliv og rekreasjon generelt er god i området. Tiltaket vil uansett ikke hindre ferdsel eller redusere det regulerte friområdets funksjon som rekreasjonsareal, og hensynene bak arealformålet vurderes derfor ikke som vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket vil sikre bedre adkomst og økt tilgjengelighet for fritidsboligen på en måte som er både teknisk og miljømessig forsvarlig. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy for eventuelle tilfeller av brann, behov for akutt medisinsk hjelp eller annet nødtilfelle anses som en spesielt viktig fordel. Enklere adkomst for både hjemmelshaver, håndverkere og andre nødvendige tjenester er også til fordel for tilrettelegging av jevnlig vedlikehold og bruk av eiendommen. Den omsøkte veitraseen følger terrenget så langt det er mulig, og gir en kort og hensiktsmessig forbindelse til eksisterende vegnett. Veien er planlagt slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad kan bevares for å opprettholde området karakter.

Ulempene ved tiltaket er begrensede og knytter seg hovedsakelig til en mindre endring av terrenget innenfor et område som er avsatt til friområde i reguleringsplan, samt eventuelle midlertidige terrenginngrep og visuell påvirkning i anleggsfasen. Etter gjennomføring vil veien tilpasses landskapet og naturlig revegeteres, slik at inngrepet og veien blir en naturlig del av området. Veien vil kobles på den eksisterende veiforbindelsen ved felles parkeringsplass og berører ellers ikke andre stier, opparbeidede oppholdsarealer eller funksjoner som er i aktiv bruk av allmennheten. De eventuelle negative konsekvensene anses derfor som små, og kan i stor grad avbøtes gjennom god detaljplanlegging, terrengforming og tilpasninger.

Det kan også nevnes at det ble gitt tillatelse og dispensasjon fra arealformålet for opparbeidelse av adkomstvei og parkering innenfor samme planområde, for fritidseiendommer på gnr. 73/4, 73/21, 73/22, 73/26, 73/24, 73/20, 73/25 og 73/27, i møte for teknisk utvalg 28.01.2025 i sak 9/25 (ref. byggesak 24/02027).

Samlet sett vurderes tiltaket å ikke tilsidesette hensyn bak arealformålet i vesentlig grad, og fordelene ved å gi dispensasjon anses som klart større enn ulempene.

Vurdering:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene som offentlig friområdet skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak «offentlig friområde» er å sikre ubebygde og naturlige arealer som skal være tilgjengelig for allmennheten til å bedrive fritid og rekreasjon, samtidig som naturverdier, kulturminner og landskap ivaretas. Statsforvalteren mener i tillegg at friområder skal sikre grønne, ubebygde arealer blant bebyggelsen.

En skal være restriktiv til å dispensere fra reguleringsplaner da planen er blitt til gjennom en omfattende planprosess. Likevel ved vurdering om hensynene blir vesentlig tilsidesatt skal det foretas en konkret vurdering ut fra planens alder og området utvikling, mer konkret hvordan arealformålet «offentlig friområde» er blitt fulgt.

Planen er dog av eldre dato (1986) og tiltakshaveren argumenterer med at det har blitt opparbeidet og godkjent en annen vei som også beslaglegger felles friområdet i gjeldende reguleringsplan.

Til dette anfører administrasjonen at tiltaket i dette konkrete tilfellet privatiserer felles friareal, F3 og F4 - det som er igjen etter opparbeidelse av den andre veien i området og at begge tiltakene må vurderes under ett, i en større planmessig sammenheng. Det er faktum at den andre veien har også beslaglagt friområdet i gjeldende reguleringsplan, men friområdet der var «innklemmt» mellom hyttene og terrenginngrep var mindre omfattende enn i denne saken. Felles friareal som blir berørt i denne saken (F3 og F4) fremstår som urørt siden planen ble vedtatt i 1986. Dette trekker i retning av at til tross for øvrig bebyggelse i det aktuelle området, legges det til grunn at planen har en funksjon ved å begrense både utbyggingsvolum og adgangen til å bygge ned de ubebygde arealene i området.

Det som trekker i retning av at dispensasjonen ikke bør innvilges i denne saken er at det omsøkte tiltaket innebærer vesentlige terrenginngrep i friområdet, nødvendige terrengarbeider i forbindelse med gjennomføring av tiltaket som omsøkt inkluderer følgende: å fjerne vegetasjon ca 12 meter bredde for veitrasé (som er ca 60 meter lang), sprengning av fjellnabbe som ligger midt i veitraséen (ca 150 m³) og tilføre resterende nødvendig masse (ca 400 m³ sprengstein) for etableringen av vei.

Slik som beskrevet innebærer tiltaket som omsøkt uopprettelig skade i naturen: fjerning av trær og vegetasjon, som også strider med reguleringsplanens bestemmelse § 7 som anfører at «Trær og vegetasjon i det regulerte friområdet skal bevares». Søk i Naturbasekart viser registrering av villepletre ca 50 meter fra det aktuelle området samt treff for generelt hensynsområde for en livskraftig fugleart (gråspett).

Konsekvensene av at tiltaket gjennomføres som omsøkt er at offentlig friområde beslaglegges og privatiseres, vegetasjon og trær fjernes, landskap endres, fjell sprenges og friområdet som skal sikre grønne, ubebygde arealer blant bebyggelsen, reduseres.

En dispensasjon i dette tilfellet vil derfor etter kommunens vurdering medføre at hensynet bak arealformål «felles friområdet» og bestemmelsene i § 7 i gjeldende reguleringsplan, vil bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Med denne begrunnelsen anbefaler administrasjonen til å avslå søknaden om dispensasjon fra arealformål «offentlig friareal» for oppføring av vei og parkering til fritidsbolig, med nødvendige terrengarbeider på gnr. 73 bnr. 1 og på gnr. 73 bnr. 28, Trøyborgveien 72.

Konklusjon:

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon og at søknaden avslås.

Informasjon**Gebyr**

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad, sats 2025	2.2	7220,-
Gebyr for ufullstendig søknad, sats 2025, 1 time x 1306	5.2	1306,-
Totalt gebyr å betale		8 526,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser – negative

Konsekvenser for barn og unge - negative
Konsekvenser for klima og miljø - negative
Konsekvenser for folkehelse - negative

Konklusjon:

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om dispensasjon og at søknaden avslås.

Kopi:

Nabo

Tiltakshaver

Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

Postboks 788 Stoa

4809

Arendal

4809

Arendal

[Klikk her for å skrive inn tekst.](#)

Vedlegg

Lengdeprofil Vei Trøyborg

Situasjonsplan

Situasjonsplan, reguleringsplan

Trøyborg Veg 3D

Trøyborg Veg Oversikt