



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/00704-22
Saksbehandler Miriam Jonassen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.07.2025

200/713 - Arendalsveien 2B - Ny uteplass på tak - Saksframlegg for politisk behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser i punkt 3.20 og dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8.

Omsøkt tiltak omhandler oppføring av ny uteplass/takterrasse. Det vises til søknad mottatt den 10.03.2025, komplett den 11.04.2025.

Vedlegg

200-347 - 200-709 - 200-715 og 204-1 - Svar på nabovarsel i forbindelse med tiltak på 200-713 (1)
Nabovarsel
IMG_9710
Følgrebrev
A10-01 Situasjonsplan
A20-01 Plan - nedsenket uteplass på tak
A30-01 Snitt A
A40-01 Fasade Nord
A40-02 Fasade Vest
Saksprotokoll TU, 22102024, Sak 24/154, 200/713 - Arendalsveien 2B - Ny uteplass på tak - Saksframlegg for politisk behandling
BYGG-24_00704 - Ny uteplass på tak_takterrasse
Svar på anmodning om uttalelse til takterrasse Henrik Ibsens gate 12 - Ny uteplass på tak_takterrasse
BYGG-24_00704

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om opparbeidelse av ny uteplass på tak på eiendom med gnr. 200 bnr. 713.

Det er i den forbindelse søkt om dispensasjon fra følgende forhold:

- Reguleringsplanens bestemmelse 3.20 vedrørende forbud mot takterrasser
- Plan- og bygningslovens § 1-8 som gjelder byggeforbudet i strandsonen

Bakgrunn

Historikk

Det er tidligere omsøkt utestue og takterrasse tilknyttet samme leilighet og bygning. I henhold til søknad av 18.11.2016 ble det den gang gitt tillatelse til utestue, men det ble i samme vedtak gitt avslag til omsøkt takterrasse i tilknytning til utestuen. Det vises til vedtak av 11.01.2017 med saksreferanse 16/19149-5.

Tidligere saksgang i hovedtrekk:

- 07.06.2024: Søknad om rammetillatelse for oppføring av uteplass/takterrasse
- 22.10.2024: Avslag i teknisk utvalg
- 08.11.2024: Mottatt klage på teknisk utvalg sitt avslag av 22.10.2024
- 28.01.2025: Klage meldt opp til klagebehandling i teknisk utvalg.
Utsatt etter søkers anmodning og ønske om befaring
- 25.02.2025: Klage fremsatt for klagebehandling i teknisk utvalg. Avslag opprettholdt.
- 26.02.2025: Ansvarlig søker/tiltakshaver trekker søknaden, før klagen oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling
- 10.03.2025: Ny søknad om uteplass/takterrasse fremsettes, da med lavere levegge
- 11.04.2025: Manglende nabovarsel mottatt. Komplette søknad.
- 04.05.2025: Søknad oversendes for høring til Statsforvalteren og Agder fylkeskommune
- 16.05.2025: Mottatt høringsuttalelse fra Agder fylkeskommune v/ avd. for kulturarv
Negativ høringsuttalelse.
- 10.06.2025: Søknad planlagt fremsatt til førstegangsbehandling i teknisk utvalg.
Sak trukket og utsatt på nytt av søker, med anmodning om at saken utsettes til neste møte den 01.07.2025.

Da saken omhandler dispensasjonsforhold av prinsipiell betydning, samt dispensasjon fra pbl. § 1-8, fremmes saken med dette til førstegangsbehandling i teknisk utvalg.

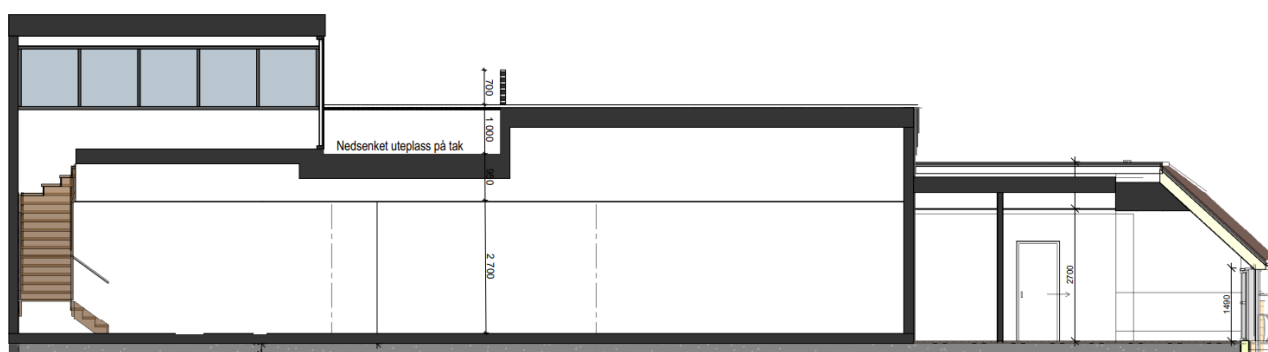
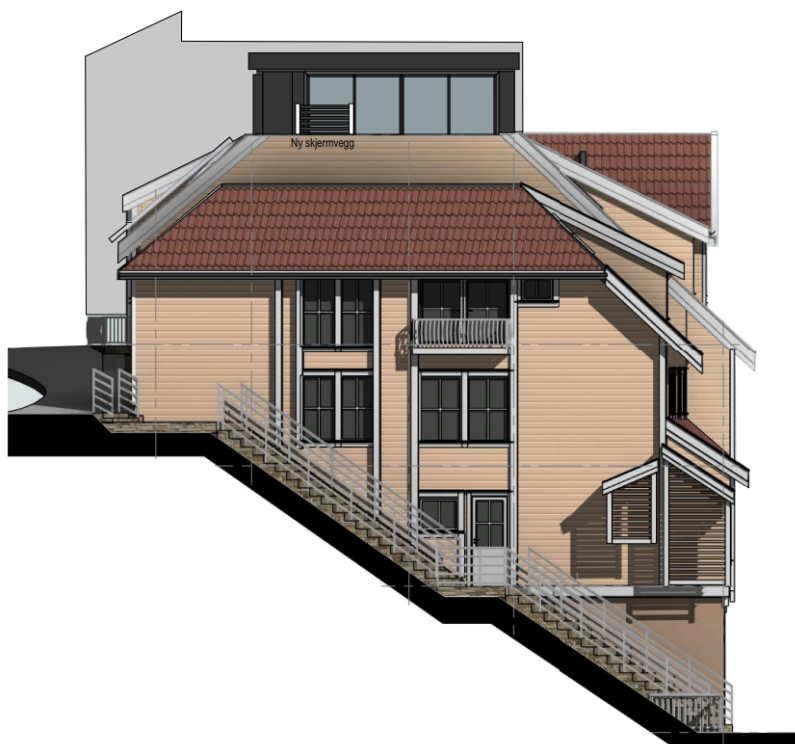
Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om opparbeidelse av ny uteplass på taket på eiendom med gnr. 200 bnr. 713 i Grimstad sentrum.

Omsøkt tiltak gjelder en nedsenket uteplass på tak tilknyttet leiligheten i Arendalsveien 2B. Aktuell leilighet fikk i 2016 godkjent loftstue i 5. etasje. Det er i tilknytning til denne eksisterende loftstuen, at det søkes om ny uteplass. Loftstuen ligger delvis nedsenket i taket, og et oppgis at ny uteplass vil få samme gulvnivå. Dette for å oppnå en direkte utgang fra loftstue og til uteområdet. Dagens vindu vil bli byttet ut med skyvedører. Nedsenkningen i taket er oppgitt i søknaden til å være 1 meter.

Det søkes videre om å oppføre en levegg mot nord som skjermer for innsyn og utsyn fra Kirkegata. Høyden på leveggen er oppgitt til å være 1,7 meter, hvor 1,0 meter er senket fra taknivå.

Arealet på uteplassen er oppgitt til å utgjøre 16,6 m².



Grad av utnytting

Det fremkommer ingen endring av BYA som følge av omsøkt tiltak.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til næringsformål gjennom reguleringsplan for Grimstad sentrum, planidentifikasjon 75, vedtatt 11.11.1991. Eiendommen ligger videre innenfor planområdet V29n, og er innenfor antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder for Grimstad sentrum.

Relevante bestemmelser fra reguleringsplan:

3.7 TILPASSING:

Endring av eksisterende bebyggelse, og nybygg, skal tilstrebe en helhetlig arkitektonisk form, som er tilpasningsdyktig mot den stede trearkitekturen. Forandringer på

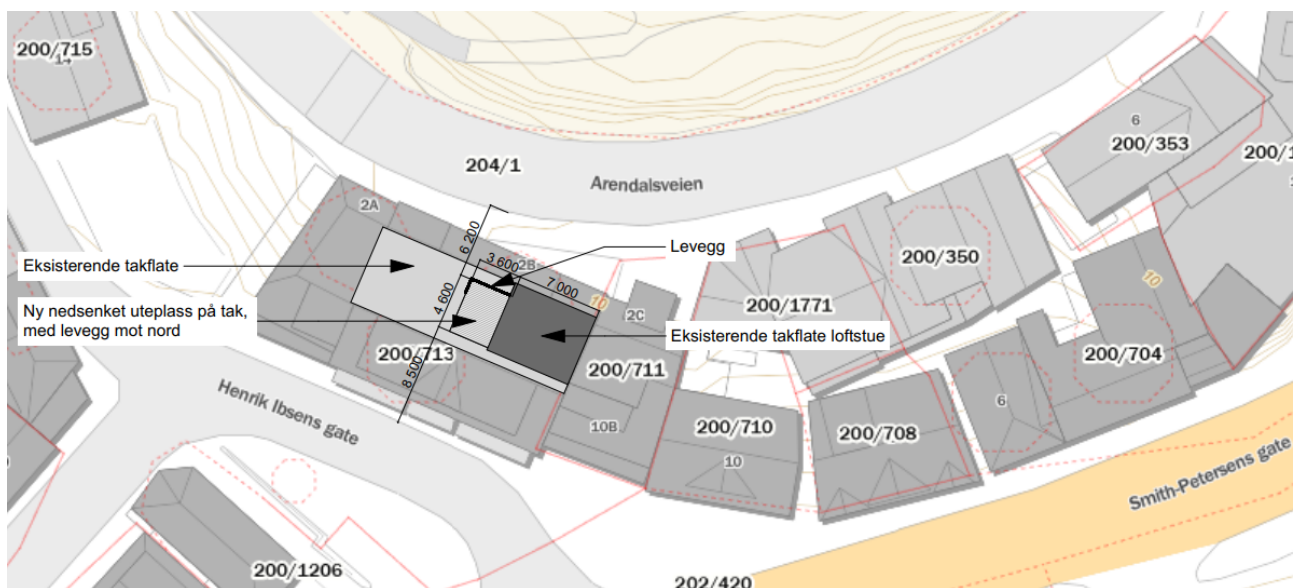
eksisterende bygg skal innordne seg husets egenart. Bygningsrådet kan stille krav om utvendig materialbruk (også taktekking), detaljering og fargesetting.

3.9 MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomster fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til naboområder, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantinger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal også ved vedlegg illustrere tilslutning (i plan og fasader) til tilgrensende områder, og nær- og fjernvirkning i bybildet. Bygningsrådet kan bestemme bebyggelsesplanens avgrensning uavhengig av reguleringsplanens områdegrenser, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tiliggende gater, plasser m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2. (...)

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:

Bygninger skal ha saltak. Valming og avlede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekkninger i takflaten, det være seg ved gavl, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekkninger i takflaten. Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene takflater.



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjonsforholdene

I sin søknad, skriver søker blant annet følgende (utdrag):

«Det søkes om oppføring av ny nedsenket uteplass på tak for leiligheten i Arendalsveien 2B. I 2016 ble det godkjent og oppført en ny loftstue i 5. etasje. Dette oppholdsrommet ligger delvis nedsenket i taket. Ny uteplass skal ligge på vestsiden av loftstuen med samme gulvnivået, slik at man får direkte utgang fra loftstuen til det nye uteområdet. Dagens vindu blir byttet ut med en skyvedør, men denne endringen vil kun være synlig sett innenfra og fra den nye uteplassen. Nedsenkningen i taket er på 1 meter som medfører at det ikke er behov for ytterligere sikring med rekkverk over dette. Det søkes også om å oppføre en ny levegg med høyde på 1,7 meter over terrassegulv som tilsvarer 0,7 meter over takflaten, mot nord. Denne skjermer både for utsyn og innsyn fra Kirkeheia. Ny uteplass blir på 16,6m².»

Strandsoneloven

(...)

Området tiltaket skal oppføres i er en del av sentrum i Grimstad by og er allerede svært nedbygd. I forhold til areal- og ressursdisponering skal nytt tiltak oppføres på taket av eksisterende bygning som ikke vil påvirke nye, urørte arealer. Tiltaket er av svært begrenset karakter, med minimalt med synlige inngrep sett fra områdene rundt. Tiltaket oppføres som en nedsenket uteplass i tak på allerede eksisterende bygg. Bygningen er opprinnelig fra 1987 og tiltaket bryter ikke stilmessig med bygningsmiljøet. Søker mener derfor at det ikke vil påvirke naturmiljøet eller kulturmiljøet i området negativt. Det presiseres også at Agder fylkeskommune ikke har merknader til tiltaket.

Nytt tiltak påvirker ikke på noen måte friluftsliv, landskap og allmenne interesser i området, da ny terrasse søkes oppført nedsenket i allerede eksisterende takkonstruksjon.

(...)

Reguleringsbestemmelsen 3.20:

(...)

Resterende takflate er fortsatt veldig fremtredende, spesielt sett fra Kirkeheia. Søker er av den oppfatning at ved å tillate bygging av en ny nedsenket uteplass brytes takflaten enda mer opp som vil være positivt for den synlige takfasaden. Uteplassen blir ikke liggende oppå eksisterende takflate som en tradisjonell takterrasse, men nedsenket i taket og blir derfor en mer integrert del av bygget. Søker mener en uteplass med levegg, utendørsmøblering og beplantning vil være hyggeligere og mer estetisk å se på enn en stor, grå takflate.

Søker vurderer at siden bygget har vært en del av bybildet med sine flate tak i nærmere 40 år, så vil ikke en 16,6m² nedsenket uteplass med levegg på den eksisterende takflaten, tilsidesette hensynene bak bestemmelsen pkt 3.20.

(...)

Det er sjeldent at bygg har en slik type konstruksjon med så god takhøyde. Søker mener derfor at tiltaket er såpass unikt og kan behandles som et særtilfelle uten at det skal være fare for lignende søknader i området. Det vil derfor være mulig å gi dispensasjon her uten å åpne opp for en generell praksis for takterrasser i sentrum.

Det må også vurderes som en fordel at man får økt uteoppholdsarealene for leiligheten. Etter oppføring av nedsenket uteplass vil leiligheten kunne tilfredsstille kommuneplanens krav til minimum 23m² pr boenhet. Gode uterom er viktig for god bokvalitet, spesielt i sentrumsnære områder.

(...)



For nærmere og mer utfyllende redegjørelse for alle omsøkte dispensasjonsforhold, vises det i sin helhet til søknaden om dispensasjon fra ansvarlig søker.

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket er noe endret som helhet siden opprinnelig søknad. Tiltaket er nå omsøkt på nytt, og behandles etter dette som en ny søknad.

Da tiltaket medfører både dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra blant annet reguleringsplanens bestemmelser om takterrasser, er saken oversendt Statsforvalteren for høring. Bakgrunnen for dette er at en godkjennelse av tiltaket kan ha prinsipiell betydning for godkjennelse av takterrasser i Grimstad sentrum. Aktuell eiendom ligger videre innenfor 100-metersbeltet, og kommunedirektøren vurderer at tiltaket faller under de saker som Statsforvalteren mener skal oversendes.

Da den aktuelle eiendommen videre er underlagt reguleringsplan Grimstad Sentrum og ligger innenfor området for bevaring, er søknaden også oversendt på nytt til Agder fylkeskommune for uttalelse.

Agder fylkeskommune ga den 16.05.2025 negativ høringsuttalelse til tiltaket som omsøkt. Ansvarlig søker har vært i dialog med Agder fylkeskommune, og det er i ettertid den 02.06.2025 gitt en ny og revidert uttalelse fra Agder fylkeskommune hvor det bemerkes at fylkeskommunen ikke har merknader til tiltaket.

Utdrag fra Agder fylkeskommune sin reviderte uttalelse:

(...)

I etterkant av uttalelsen av 16.05.2025, har det kommet nye opplysninger som vi oppfatter endrer på vår vurdering. Undertegnede var ikke kjent med at takflaten som blir berørt av tiltaket var helt flat, og oppfatter ikke at dette var tilstrekkelig belyst i tegningene, fotografier og øvrig materiale som ble oversendt oss til vurdering. Vi må understreke av vi i utgangspunktet er svært kritiske til at det blir etablert nye takterrasser i NB!-området for Grimstad sentrum, men konkret at vi oppfatter at det omsøkte tiltaket ikke medfører en vesentlig endring av det uttrykket bygningen og den berørte takflaten allerede har.

Den berørte bygningen er ikke en verneverdig bygning, og takflaten er allerede flat, og tiltaket medfører bare et rekkverk, som er trukket inn, og som ikke vil være synlig fra gateplan i Grimstad sentrum/ havnen/ Henrik Ibsens gate, som er de viktige offentlige rommene. Vi vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil kunne påvirke taklandskapet i Grimstad sentrum, og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet til taklandskap og vernehensyn. Vi legger også vekt på at gulvet er trukket ned og at terrassen ikke krever en oppbygging på eksisterende tak.

Agder fylkeskommune har derfor ingen merknader til det omsøkte tiltaket, og ber om at denne uttalelsen erstatter uttalelsen fra 16. mai, med det forbehold at hensynet til taklandskap fremdeles skal anses som viktig og høyst vesentlig, men at Agder fylkeskommune ikke oppfatter dette hensynet som tilsidesatt av det omsøkte tiltaket.(...)

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger én merknad til søknaden.

Det foreligger følgende merknad fra gnr. 200 bnr. 1206 (utdrag):

«Leiligheten ligger i et antikvarisk/kulturhistorisk bevarings område. Bestemmelsen sier at takterrasser ikke er tillatt og tidligere søknad ble avslått av teknisk etat.

En terrasse/nedsunken uteplass på størrelse 16.6 m² vil romme større samlinger av mennesker som kan påvirke for sjenerende lyd og støy - spesielt i sommerhalvåret. Dette vil kunne påvirke meg negativt.»

Ansvarlig søkers kommentar til innkommet nabomerknad

Ansvarlig søker besvarer innkommet nabomerknad med blant annet følgende:

«Når det gjelder sjenerende støy fra uteplassen, så mener søker at når man bor midt i sentrum må man, spesielt på sommerhalvåret, forvente lyd fra personer som oppholder seg på uteplassene sine og i gatene. Tiltaket er en privat uteplass med begrenset støykilder annet enn fra personer

som oppholder seg her. Det at uteplassen ligger nedsunket i taket og godt inntrukket fra gesims, vil være med på å redusere eventuell støy fra personer som sitter og prater sammen på uteplassen. Naboen sitt bygg er på to etasjer og ligger nede i Henrik Ibsensgate. Omsøkte uteplass ligger i 5. etasje og er dermed mye høyere enn naboeiendommen. Det ansees som lite sannsynlig at lyd fra uteplassen vil medføre sjenerende støy for naboen.»

Kommunedirektørens vurderinger:

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse punkt 3.20, samt pbl. § 1-8, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8

Omsøkt tiltak er i strid plan- og bygningsloven § 1-8 som gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

I dette tilfellet dreier tiltaket seg om en uteplass/takterrasse på et allerede bebyggt område. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket derfor ikke vil medføre ytterligere nedbygging av strandsonen. Tiltaket vil heller ikke påvirke allmennhetens ferdselsmuligheter da tiltaket skal oppføres på eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren kan ikke se at formålet med bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt om det innvilges dispensasjon fra bestemmelsen.

Videre må fordelene være større enn ulempene.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger tungtveiende ulemper av avgjørende betydning som tilsier at ulempene er større enn fordelene.

Kommunedirektøren legger til grunn at hensynet bak formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene.

Punkt 3.20 Takterrasse

Omsøkt tiltak er i strid med reguleringsplanens bestemmelse i punkt 3.20 som setter et forbud mot takterrasser i sentrum. Det er på denne bakgrunn søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Hensynet bak denne bestemmelsen er blant annet å sikre at bygningens fasade, taket, sikres et ensartet estetisk uttrykk innenfor samme planområde. Intensjonen ved utarbeidelsen av denne bestemmelsen har vært å sikre at byens tak fremstår autentisk og estetisk ensartet, og at man samtidig bevarer disse fasadene. Dette vil også være av betydning når man ser byen ovenfra.

Ansvarlig søker anfører at hensikten bak bestemmelsen antas å være beregnet på den mer tradisjonelle trehusbebyggelsen i Grimstad sentrum.

Kommunedirektøren bemerker at den aktuelle bestemmelsen som omhandler forbud mot takterrasser, er en del av fellesbestemmelsene i reguleringsplanen. Dette innebærer at bestemmelsen gjelder for både eldre og nyere bebyggelse som er underlagt reguleringsplanen.

Den klare hovedregelen er således at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynene til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendringer skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging, og ikke ved enkeltdispensasjoner.

I dette tilfellet omfatter tiltaket en takterrasse som vil kunne skape presedensvirkning for Grimstad sentrum dersom den innvilges. Det er samtidig gjort noen endringer siden opprinnelig søknad som vil gjøre at tiltaket fremstår mindre synlig i taklandskapet i sentrum, enn ved opprinnelig søknad. Kommunedirektøren deler søkers synspunkt om at det vil være noe begrenset med sammenlignbare eiendommer, da takflaten allerede er flat og ikke skal opparbeides ytterligere. Kommunedirektøren bemerker likevel at tiltaket fortsatt omhandler en takterrasse, og at tiltaket sådan vil være i direkte strid med intensjonen i reguleringsplanens bestemmelse som omhandler forbud mot takterrasser i sentrum.

Det foreligger videre én nabomerknad i saken. Mottatt nabomerknad omhandler i hovedtrekk sjenerende støy, samt at tiltaket ligger i område for bevaring. Kommunedirektøren er av den oppfatning at noe påregnelig støy må kunne forventes i et by- og sentrumsområde, og at tiltaket ikke kan vurderes å skape mer støy enn hva som er normalt av en uteplass i et tett boligområde i sentrum.

Kommunedirektøren vurderer at den forventede presedensvirkningen samlet sett må tillegges vekt i denne saken. En tillatelse i dette tilfellet vil kunne medføre at vil bli vanskeligere å avslå fremtidige søknader som gjelder tilsvarende tiltak innenfor samme område. Det vil være uheldig å åpne opp for en praksis som tilsier at man må innvilge lignende saker på bakgrunn av at prinsippet for likebehandling påberopes ved sammenlignbare saker. Presedensvirkningen vil da kunne resultere i at takarealene i Grimstad sentrum bygges ut i langt større omfang enn hva situasjonen er i dag. Kommunedirektøren mener at en slik situasjon også vil kunne være i strid med planens bevaringsformål. En nødvendig konsekvens vil da også bli en utvikling som gjør at planen over tid gradvis svekkes som styringsverktøy.

Kommunedirektøren finner at hensynene bak de aktuelle bestemmelsene i planen, vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges omsøkt dispensasjon. Det legges avgjørende vekt på at en tillatelse vil kunne bidra til å undergrave planens intensjon over tid.

Det vurderes at fordelene totalt sett ikke kan anses større enn ulempene ved å innvilge omsøkte dispensasjonsforhold. Fordelene ved tiltaket vil i hovedvekt være av privat karakter, herunder økt bokvalitet, privat uteplass etc. Private fordeler vil kun tillegges begrenset vekt ved en dispensasjonsvurdering.

Ettersom begge vilkårene i pbl § 19-2 må være oppfylt, vil det dermed ikke være anledning til å innvilge dispensasjonen.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering vil kommunedirektøren etter dette fraråde teknisk utvalg å godkjenne omsøkt takterrasse. Det avgjørende vil være den presedensvirkningen som en eventuell dispensasjon vil kunne få som følge av at omsøkt dispensasjon godkjennes.

Kommunedirektøren er av den oppfatning av at dersom det er ønskelig med en endring, bør dette skje igjennom en styrt reguleringsprosess.

Da det legges til grunn at det ikke er grunnlag for å innvilge dispensasjon i saken, og det tas derfor ikke nærmere stilling til tiltaket som helhet eller andre øvrige dispensasjonsforhold.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg ser at det er gjort noen positive tilpasninger og endringer siden opprinnelig søknad, herunder senket høyde på levegg og fjernet sedumdekke på tak. Endringer vil naturlig nok bidra til at tiltaket/uteplassen påvirker taklandskapet i sentrum i mindre grad enn tidligere.

Agder fylkeskommune har i tillegg endret sin negative høringsuttalelse, og har i sin reviderte uttalelse ingen merknader til tiltaket som omsøkt. De vurderer videre i sin uttalelse at bygningen ikke har noen verneverdig verdi, samt at det vektlegges at eksisterende tak allerede er flatt.

På bakgrunn av fylkeskommunens endrede uttalelse, mener teknisk utvalg:

Teknisk utvalg innvilger omsøkt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse i 3.20, samt fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8. Teknisk utvalg gir videre tillatelse til omsøkt uteplass på følgende vilkår:

- *Sedumdekke skal ikke etableres på taket av hensyn til taklandskapet i sentrum*
- *Takoverbygg/el annet overbygg tillates ikke*

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse punkt 3.20 og byggeforbudet i pbl. § 1-8.

Kommunedirektøren anbefaler videre at en tillatelse til tiltaket skjer gjennom en reguleringsprosess, og ikke gjennom innvilgelse av enkeltdispensasjoner.