



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00915-3
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

8/112 - Reddalsveien 157 - Saksframlegg for klagebehandling i forbindelse med avslag for oppføring leilighet i uthus – Espen Pedersen Gårdsdrift

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder vedtak datert 08.09.2025. Klage fra klage fra Byggmester Vik AS på vegne av Espen Pedersen Gårdsdrift mottatt 19.09.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Vedlegg

Klage på vedtak

SV_BYGG-25_00015 - 88_112 - Søknad om bruksendring av loft i driftsbygning til leilighet B1 - Reddalsveien 157 - Dispensasjonsøknad. pdf-kopi

Tegninger

Redegjørelse - etablering av leilighet i driftsbygning for sesongarbeidere

Tiltakshaver: ESPEN PEDERSEN GÅRDSDRIFT
Klager: BYGGMESTER VIK AS på vegne av ESPEN PEDERSEN GÅRDSDRIFT
Ansvarligsøker: BYGGMESTER VIK AS

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt klage i forbindelse med administrativt fattet vedtak i sak BYGG-25/00015-7 vedtatt 08.09.2025. Klagen går i hovedsak ut på at klagemotparten er uenige i at deler av uthuset ikke kan gjøres om til en ny bolig/leilighet.

Bygningsmyndigheten har avslått søknaden som omsøkt med bakgrunn i at det blant annet ikke er forenlig å kombinere bolig og landbruksaktivitet i samme bygning da dette kan medføre konflikter mellom de ulike interessene.

I denne saken er også Landbruksmyndigheten i kommunen bedt om en konkret vurdering av driften på gården opp imot behovet for en ny boenhet. Landbruksmyndigheten vurderer at driften av gården er av mindre omfang som ikke gir behov for at det må etableres en ny bolig på gården for å gjennomføre driften av gården.

Kommunedirektøren har kommet frem til at klagen ikke inneholder momenter av en slik karakter at det gir grunnlag for å ta klagen tilfølge.

Fakta

Sakens tidligere historikk og saksopplysninger forutsettes kjent, og gjennomgås i korthet i

forbindelse med fremstillingen i dette saksfremlegget. Det vises til søknadsdokumentasjonen og sakens opplysninger for nærmere redegjørelse tidligere saksforhold.

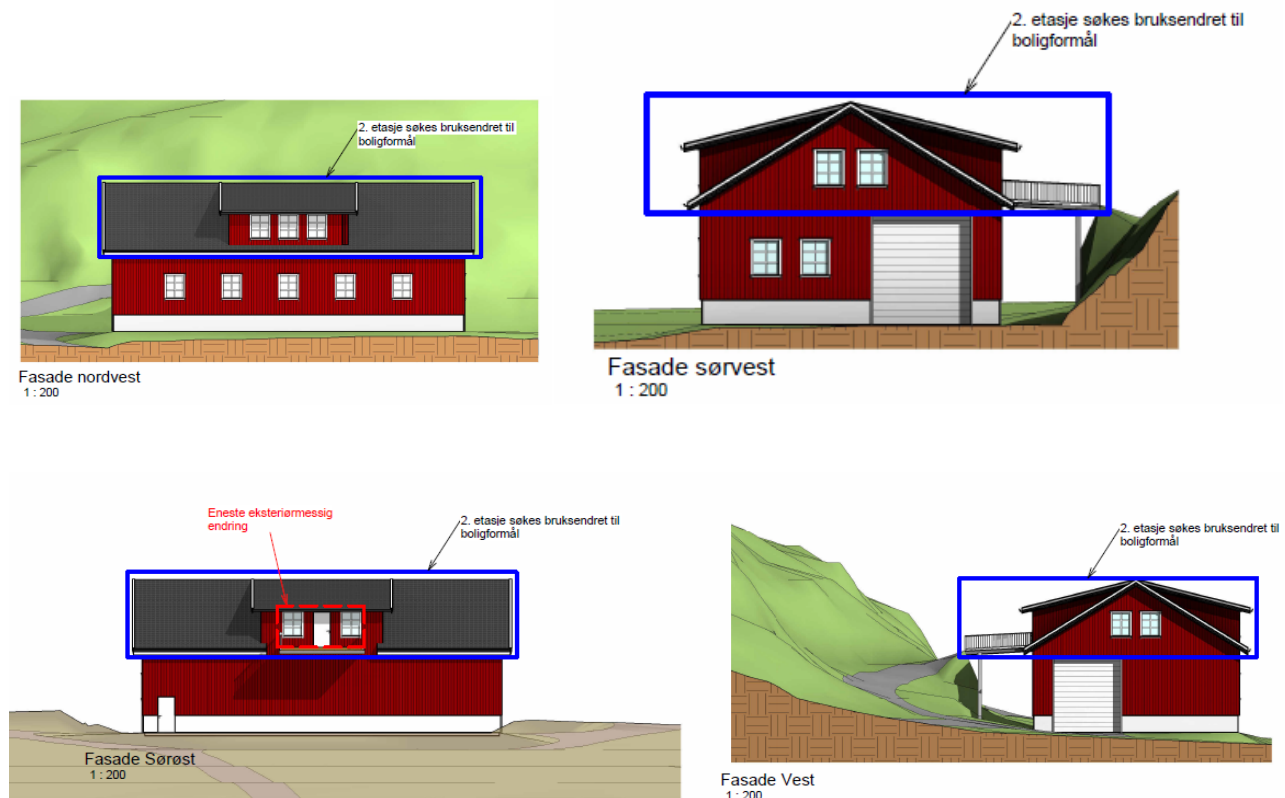
Søknaden

Det er søkt om etablering av leilighet i eksisterende uthus. Loftet er tenkt innredet med leilighet for utleie. Tiltaket medfører ingen endring av bygget utover at det settes inn et par vinduer og ny dør ved låvebro. Uthuset som ønskes innredet er oppført i 2020. Leiligheten får et bruksareal på 138,1m².

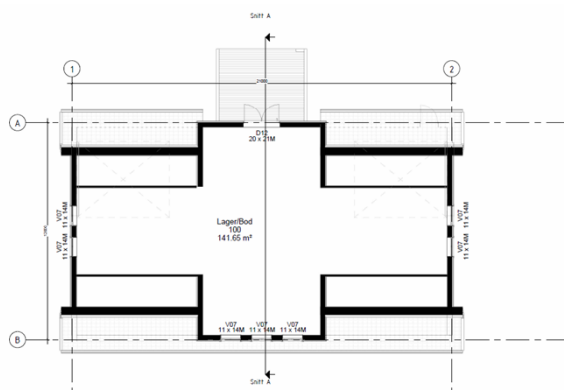
Bygget er ikke brannprosjektet i forbindelse med etablering av leilighet. Driftsbygningen ligger i god avstand til eneboligen på gården og andre bygninger.

Leiligheten plasseres med en minste avstand til dyrket mark på 10m.

Tegninger:



Eksisterende planløsning:



Ny planløsning:



Situasjonsplan:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir som før. Tiltaket medfører ingen endring i BYA da ny bolig ønskes plassert inne i eksisterende driftsbygning.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF området gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Gnr/Bnr. – 88/112 - Reddalsveien 157 er en landbrukseiendom, og omsøkte tiltak er i utgangspunktet tiltenkt til losjering av sesongarbeidere for gårdsdriften. Samtidig har tiltakshaver et godt samarbeid med NIBIO, hvor det ofte er behov losjering ifm. bla. kurs, konferanser, doktorstipendiater etc.

Vi anser dermed at det ikke er behov for dispensasjon fra LNF formål i kommuneplanen. Dersom kommunen er av en annen oppfatning søkes det herved om dispensasjon. Vi mener det da er gode grunner for å innvilge dispensasjon;

-Ingen endring i fotavtrykk/utnyttelse av eiendommen.

-Ingen nabomerknader

-Ingen ny bebyggelse tilført eiendommen.

-Tiltent benyttet til losjering av sesongarbeidere, derav ingen konflikt mht. støy, lukt etc.

Videre er det ikke tiltenkt å gjøre noen endringer konstruksjonsmessig, foruten en liten endring av vindu/dør på fasaden mot sørøst. Det er derfor ikke ansett som nødvendig å sende inn eksisterende og nytt snitt ifm. søknad, da bygningen forblir uforandret mht. til dette. I den forbindelse er derfor ikke blankett 5175 - Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, under arealdisponering komplett utfyllt, da det som nevnt blir ingen endringer i volum, høyde og fotavtrykk.

Vi har samtidig valgt ett-trinns søknadsbehandling, men pga. ferieavvikling har det vært vanskelig å oppdrive signatur til ansvarlig foretak for sanitærinstallasjoner. Dette vil bli ettersendt ved første anledning, på nyåret.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Vi søker herved om dispensasjon fra Formålet LNF og Hensynsone landbruk, i Grimstad kommuneplan. Viser til søknad hvor det søkes bruksendring av 2. etasje over låven til en ny boenhet.

Enheten er i utgangspunktet tiltenkt benyttet som utleie til sesongarbeidere på gården, samt internship-studenter fra inn- og utland ved NIBIO Landvik. Boenheten er ikke tiltenkt fradelt fra gården.

Vi mener det er gode grunner for å innvilge dispensasjon:

- Ingen ytterligere bebyggelse på gården, da boenheten kan bygges i eksisterende låve.
- Eksisterende låve er allerede tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Ved å benytte allerede eksisterende bebyggelse, unngår man ekstra inngrep i naturen og en evt. forringelse av landbruksmiljøet.
- Omsøkte tiltak vil bla. bli benyttet av NIBIO Landvik, hvor det stort behov for ekstrahjelp. De tar ofte imot internship-studenter fra inn- og utland som jobber på forskningsstasjonen i kortere perioder og har behov for losji. Omsøkte tiltak ligger i gangavstand fra NIBIO, slik at transportmidler da ikke er nødvendig. Viser til vedlagt notat fra NIBIO (vedlegg B2).
- Gården driver bla. med blomsterfrøavl, og trenger tidvis hjelp til dette arbeidet i perioden april - oktober. Arbeiderne trenger mulighet for overnatting. Dette arbeidet fremmer biomangfoldet i naturen ved å bevare pollinerende insekter. De siste årene har vi hatt frøproduksjon på 5 dekar jord. Rapport kan oversendes hvis ønskelig.
- Tidvis behov for ekstrahjelp på gården, samt leietaker av jordbruksarealet til gården, som trenger muligheter for losji.»

Nabovarsel

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

Uttalelser fra landbruksmyndigheten i Grimstad kommune

«Dette er en landbrukseiendom med 64 dekar dyrka mark og 275 dekar skog og annet areal. Den dyrka marka har over tid blitt leid ut til annen gårdbruker, som drifter disse arealene.

Landbruksforvaltningen finner det vanskelig å kunne forsvare en godkjenning av en ny boenhet på denne eiendommen. En godkjenning bør bare gis i de tilfeller det er nødvendig og behov for dette ved eier/ brukerskifte på eiendommen. Dette når det drives en omfattende husdyr og/eller grønsaksproduksjon på eiendommen.

Slik eiendommen driftes i dag kan landbruksforvaltningen ikke anbefale at det gis godkjenning for etablering av en ny boenhet på bruket.»

Tiltaket

Bygningsmyndigheten har ikke tatt stilling til selve tiltaket da nødvendig dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan er avslått, men etablering av ny bolig vil måtte gjøres etter dagens tekniske forskrifter både når det gjelder krav til brannprosjektering og brannkonsept, men også ventilasjon, isolasjon osv.

Bygningsmyndighetens vedtak av 08.09.2025

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformålet avsatt i kommuneplan.

Innkommet klage

Grimstad kommune har 19.09.2025 mottatt klage fra Byggmester Vik AS på vegne av Espen Pedersen Gårdsdrift

«Vi klager herved på vedtaket og ber om at saken blir sendt over til teknisk utvalg for ny behandling.

Saksbehandler i kommunen refererer til at leiligheten kan seksjoneres og fritt selges til andre. Dette er ikke aktuelt, da vi er opptatt at hele låven inn går i gårdsdriften og skal ikke under noen omstendigheter fradeles. Dette kan settes som en klausul fra kommunens side i dispensasjonssøknaden vår.

Videre oppfatter vi at saksbehandler mener at søknaden er til personlig økonomisk vinning og ganger gården.

Vi er avhengige av inntekter for forsvarlig drift av gården, slik at den blir vedlikeholdt på best mulig måte med tanke på neste generasjon. Utleie til jordbruksrelatert arbeidshjelp i nærområdet (for vår gårdsdrift og for nærliggende forskningsstasjon) kan bli en av gårdens inntekter.

Låven som er oppført i 2020 ble plassert på samme sted som den gamle låven fra 1983. Dette er årsaken til at bygget er plassert nær dyrket mark.

Vi håper på en positiv og rettferdig behandling av klagen.»

Vurdering av klagen

Kommunedirektøren vurderer at klage mottatt 17.09.2025 er rettidig og innsendt innenfor fristen, og skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens kapittel 6, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Kommentarer til klage

Kommunedirektøren kan ikke se at det er kommet frem nye momenter i klagen som endrer utfallet av tidligere saksbehandling.

Kommunedirektøren vurderer med bakgrunn i uttalelser fra landbruksmyndigheten i kommunen at det ikke behov for etablering av ny boenhet sett opp imot omfanget av driften på gården.

Kommunedirektøren forstår tiltakshavers ønske om en bi-inntekt til gården i form av leieinntekter. Dette gir likevel ikke grunnlag alene for å gi tillatelse til å etablere en ny boenhet på gården.

Landbruksjorden er leid ut til annen gårdbruker og omfanget av drift kan ikke vurderes som så omfattende at landbruksdriften gir grunnlag for å innvilge søknaden.

Kommunedirektøren ønsker å opplyse at det ikke vil være mulig å legge begrensninger på hvem som eier en eventuell ny bolig og hvordan den benyttes i forhold til driften på gården. Det vil derfor være en reell fare for at etablering av en ny boenhet i en landbruksbygning vil kunne medføre en vesentlig ulempe for fremtidig landbruksdrift, selv om dette oppfattes ikke være en utfordring i dag. Det vektlegges tungt at det en slik etablering kan påvirke mulig landbruksaktivitet på eiendommen vesentlig i negativ retning.

Det er ønskelig å få frem at ved å gi tillatelse i denne saken vil en kunne bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, samt at tiltaket medfører en fare for presedensvirkninger. Et positivt vedtak kan legge føringer for hvilke forventninger andre gårdbrukere kan ha til å få tilsvarende tillatelser med tanke på likebehandling. Tiltaket vil gi forventninger om at kommunen har åpnet opp for å tillate etablere nye boenheter i uthus uten at det er et reelt dokumentert behovet til det i forhold til driften av gården. Med den bakgrunn vil være vanskelig for kommunen å si nei i tilsvarende saker.

Det er ikke en ønsket utvikling i kommunen at det tillates fortetning ved å etablere nye boenheter i uthus. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynet LNF-formålet blir skadelidende ikke bare i dette tilfellet, men i kommunen generelt.

Saksbehandlers personlig meninger kommer ikke til uttrykk i avslaget. Eventuelle vurderinger som er gjort er basert på faglige vurderinger sett opp mot gjeldene lovverk og ikke et uttrykk for en konkret saksbehandlers personlige meninger.

Med ovennevnte begrunnelse vurderer kommunedirektøren at tiltaket fremdeles er i strid med arealformålet som blir vesentlig tilsidesatt ved å gi tillatelse. Da kommunedirektøren vurderer at arealformålet fremdeles er vesentlig tilsidesatt er de kumulative vilkårene for å gi dispensasjon ikke til stede, jf pbl. §19.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens enkeltvedtak. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og vedtak 25/00015-7 av 08.09.2025 opprettholdes.

Klagen blir dermed oversendt Statsforvalteren for videre behandling.