



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/01015-4
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

Gbr 48/16 - Kleppekjærveien 32 - Saksframlegg for klagebehandling i forbindelse med avslag til etablering av ny boenhet i uthus - Svein Ove Gjeruldsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder vedtak datert 01.10.2025. Klage fra klage fra Trafo Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver mottatt 20.10.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Vedlegg

BYGG-25_00384-1 Følgere søknad om bruksendring og dispensasjoner Kleppekjærveien Grimstad 266319_1_1
BYGG-25_00384-1 Følgere søknad om bruksendring Kleppekjær 32 Grimstad 266318_1_1
BYGG-25_00384-1 Snitt 266316_1_1
BYGG-25_00384-1 Plan 1 og 2 etasje 266315_1_1
BYGG-25_00384-1 Fasade Øst og Vest 266314_1_1
BYGG-25_00384-1 Fasade Syd 266313_1_1
BYGG-25_00384-1 Fasade Nord 266312_1_1
BYGG-25_00384-5 D_Situasjonsplan rev A 278545_1_1
BYGG-25_00384-6 25_00384 - 48_16 - Kleppekjærveien 32 - Vedtak - Avslag i forbindelse med etabl 289482_6_1
KLAG-25_01015-1 25 - 00384 - 48 - 16 Kleppekjærveien 32 - Klage til Statsforvalteren i Agder 293498_1_1

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak 25/00384. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Svein Ove Gjeruldsen
Klager: TRAFO ARKITEKTUR AS på vegne av tiltakshaver
Ansvarlig søker: TRAFO ARKITEKTUR AS

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt klage i forbindelse med administrativt fattet vedtak i sak BYGG-25/00384-6 vedtatt 01.10.2025. Klagen går i hovedsak ut på at klage/tiltakshaver er uenige i at deler av uthuset ikke kan gjøres om til en ny bolig/leilighet.

Byggesaksenheten 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 har også Landbruksmyndigheten i kommune gitt en konkret vurdering at det kun kan vurderes å tillates etablering av ny boenhet i et uthus når det er behov for det i forhold til driften av landbruksarealer. Landbruksmyndighet vurderer at det ikke tilfellet i denne konkrete saken.

Det ble gitt tillatelse til etablering av uthuset for noe år tilbake, den gang under tvil. Det ble den gang vurdert at etablering av uthuset kunne være med på legge til rette for økt bruk av landbruksarealene/ dyrket mark i tilknytning av eiendommen ved gi tillatelse for nytt uthus. I søknaden og klagen kommer det frem at disse arealene ikke benyttes til landbruksarealer lenger. Kommunedirektøren vurderer derfor at det å gi tillatelse til en ny bolig i uthuset ikke vil legge til rette for økt landbruksaktivitet på eiendommen og undergrav vedtaket som ble fattet da det ble gitt tillatelse til oppring av uthuset som nå ønskes bruksendret.

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.

Historikk

12.09.2012 Teknisk utvalg avslo i sak 659/12 søknad om fradeling av to boligtomter. Det ble lagt vekt på blant annet hensyn til jordvern hvor Fylkesmannen og landbruksavdelingen i kommunen stilte seg negative til å gi tillatelse. Det ble blant annet vurdert at avsatt LNF formål i kommuneplan ble vesentlig tilsidesatt.

14.11.2014 Landbruksnemda gav i sak 25/1 tillatelse til omdisponering av dyrket mark for plassering av driftsbygning og nødvendige trafikkarealer for oppføring av ny bolig og driftsbygning. I forbindelse med behandling av byggesaken ble det vurdert at eiendommen hovedsakelig består av arealer registret som dyrket mark.

09.03.2015 Det ble gitt rammetillatelse for riving av bolighus/uthus og tillatelse til oppføring av ny bolig og driftsbygning. Driftsbygningen/uthuset ble godkjent plasseres på dyrket mark da det ble vurdert at ved å gi tillatelse ville man legge til rette for videre drift og aktivitet i landbruket.

Søknaden

Det søkes nå om ombygning/etablering av leilighet i eksisterende driftsbygning/uthus samt tilbygg med carport. Halve uthuset ønskes omgjort til en ny bolig over 2 etasjer. I forbindelse med ombygningen endres fasaden og søkes om tilbygg av carport. Det foreligger signert avstandserklæring for plassering av ny carport 1,7m fra Kleppekjærveien.

I søknaden kommer det frem at eiendommen ikke benyttes i landbrukssammenheng lenger og at arealene rundt boligen som tidligere har vært benyttet i landbruket i dag er hage/utearealer for eksisterende enebolig.

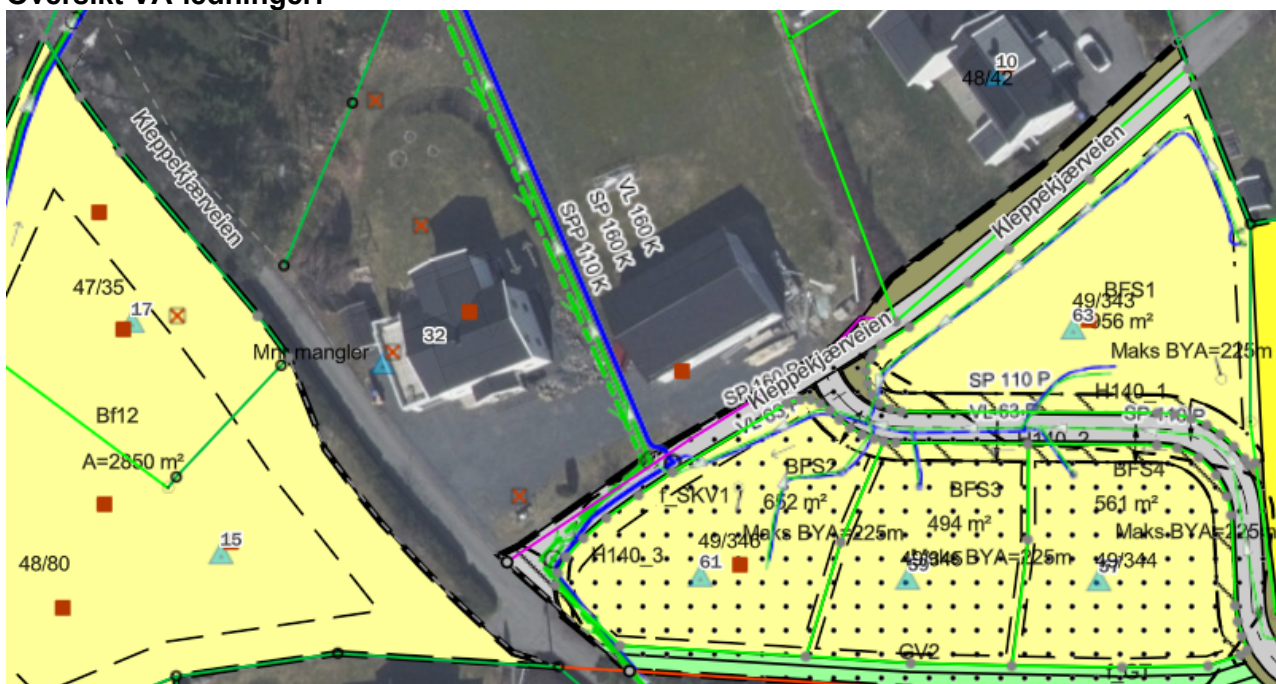
Ny leiligheten får et bruksareal på ca 120m² fordelt over 2 etasjer. I 1.etg er BRA beregnet til ca 64m² og BRA i 2.etg er beregnet til 56m². Bygget brannprosjekteres slik at det etableres brannskille mellom del som benyttes til uthus og ny bolig. Rundt uthuset etableres det utearealer til boligen.

Da uthuset ble oppført ble det plassert på dyrket mark. Korteste avstand fra ny leilighet til registret dyrket mark er på ca 15m i dagens kartgrunnlag. Korteste avstand til eksisterende bolig er ca 8m. Gesims og mønehøyder forblir som før. Takvinkel på uthuset er beregnet til 27 grader.

Tegninger:



Oversikt VA-ledninger:



Situasjonskart:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir ca 328,5 m²-BYA etter tiltaket. Utvidelse av uthus med carport er beregnet til 33,5 m² BYA.

I kommuneplanens arealdel finnes retningslinjer som gir rammer for total tillat BYA for eiendommen, som er BYA 225m² for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom eks. parkering i friluft.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-område gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020. Området er også avsatt til hensynsone landbruk.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger 2stk merknader til søknaden.

Merknad # 1 fra eier Anne Brit Søgard av naboeiendom gnr. 48 og bnr. 431, Kleppekjærveien 12, 4885 Grimstad.

Merknaden lyder som følger:

«Utkjøringen fra evt. ombygd garasje, hvor skal den gå? Har alltid vært dyrket bl.a. grønnsaker på det jordet hele min oppvekst så det kan ikke være så ill. Er det ikke sånn nå at en skal verne om LNFR områder, bygger snart ned alt som er her.

Avstanden fra garasje til asfaltkant der carport skal være er den riktig, da dette er en privat vei, og med tanke på snørydding.»

Merknad # 2 fra eier Torfinn Søgard av naboeiendom gnr. 48 og bnr. 42, Kleppekjærveien 10, 4885 Grimstad.

Merknaden lyder som følger:

«Vi andre naboer som har bodd her en stund, har fått klar beskjed fra kommunen tidligere at kleppekjærveien ikke er bygd for mer utbygging og trafikk. Da måtte vi utbedre veien til 8m fram til rv420.

Søker har også sagt fra seg retten til å bruke vår private vei, som ligger lang denne garasjen. Da må hans leietakere bruke dennes inn/utkjørsel og ikke vår vei. Når det gjelder landbruksdelen, så er det dyrket alt mulig på denne gården tidligere. Så det er flott matjord i tilknytning til bygningene. Det er ikke blitt dyrket noe siden 90 tallet, men jorda har vel neppe blitt noe dårligere siden den gang. Søker har også opparbeidet seg en inn/utkjørsel mot kleppekjærveien som egentlig ikke stod på godkjent planer fra kommunen. Syntes det bør være likt for alle, og jeg fikk avslag tidligere på søknad om flere utkjøringer mot kleppekjærveien.

Bygningsmessig har jeg ingen merknader, så lenge carporten kommer 1,5 m fra privat vei som beskrevet.»

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Redegjørelse for merknad # 1 fra eier Anne Brit Søgard av naboeiendom gnr. 48 og bnr. 431:

«De som eventuelt kommer til å bo i utleiedelen i garasjen kan kjøre ut på Kleppekjærveien mot vest. Denne adkomst bruker tiltakshaver selv i dag. Siden tiltakshavers garasjeport blir flyttet til gavlveggen på garasjen blir det naturlig at både tiltakshaver og leieboer kjører ut på denne siden av eiendommen. Dvs. at det ikke er behov for at leietaker kjører ut på den delen av Kleppekjærveien som går inn til Kleppekjærveien 12. Det har for øvrig lengre tilbake i tid vært utkjørsel via denne eiendommen til Kleppekjærveien og en leietaker vil ikke generere mye mer trafikk ut på Kleppekjærveien.

Nabo har selvfølgelig et godt poeng med at man skal verne om LNFR områder. I dette tilfellet er bolig og garasje godkjent av kommunen og arealet garasjen opptar er allerede bebyggt. En bruksendring av garasjen vil ikke bygge ned ytterligere LNFR område. Carporten vil bli liggende 1,7 meter fra vei. Ansvarlig søker mener dette er tilstrekkelig avstand fra vei til at en brøytebil kan komme forbi.»

Redegjørelse for Merknad # 2 fra eier Torfinn Søgard av naboeiendom gnr. 48 og bnr. 42:

«En utleiebolig i deler av en garasje vil ikke generere mye mer trafikk ut på Kleppekjærveien som fører ut på RV420, enn det er i dag. Ansvarlig søker mener at naboer rundt eiendommen ikke vil merke en nevneverdig økning i trafikk på grunn av dette, samt at bredden på veien er tilstrekkelig til å tåle denne knappe økningen.

Tiltakshaver sier seg villig til å ikke bruke den private veien som går langs deres garasje, og at leietaker må bruke avkjørsel ut på Kleppekjærveien mot vest, slik tiltakshaver selv gjør i dag. Det har langt tilbake i tid vært avkjørsel til Kleppekjærveien mot vest slik den er i dag, også når det var en annen bolig på eiendommen.

Det stemmer at det ikke har blitt dyrket noe på marken siden 90-tallet, og da tiltakshaver kjøpte eiendommen, var marken mer eller mindre igjengrodd. Tiltakshaver er selv fra gård og er kjent med hva god dyrkbar mark er.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Se vedlegg

Uttalelser fra annen myndighet

«Landbruksmyndigheten uttaler på generelt grunnlag at de ikke er positivt til at det etableres nye boenheter i driftsbygninger/uthus med unntak av når dette er nødvendig for driften av landbruksarealene uthuset er ment å betjene.

Det kan vanskelig argumenteres at ønske om en ekstra boenhet i dette konkrete tilfellet dreier seg om å legge tilrette for en økt landbruksaktivitet.»

Tiltaket

Bygningsmyndigheten har ikke tatt stilling til selve vedtaket da nødvendig dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan er avslått.

Bygningsmyndighetens vedtak av 01.10.2025

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra LNF-formålet/hensynsone landbruk i kommuneplan.

Klage mottatt 20.10.2025

Trafo Arkitektur AS har på vegne av tiltakshaver påklaget vedtak datert 01.10.2025. Kort oppsummert begrunnes klagen med følgende:

Tiltakshaver søker dispensasjon for å etablere en leilighet i en eksisterende garasje på landbrukseiendom. Kommunen avslår med henvisning til LNF-formålet og hensynsone landbruk, og mener tiltaket vil svekke landbruksinteressene.

Klagen argumenterer for at:

- Resterende del av uthuset/garasjen kan fortsatt brukes til landbruksdrift.
- Ingen nedbygging eller omdisponering av jordbruksareal skjer.
- Fasadeendringer og uteareal er minimale og plassert utenfor dyrket mark.

- Det er stort behov for utleieboliger i Grimstad.
 - Gjenbruk av eksisterende bygg er miljøvennlig og samfunnsnyttig.
- Tiltakshaver mener at dispensasjon ikke vil hindre landbruksdrift og at tiltaket har flere fordeler både praktisk og samfunnsmessig.

Viser til vedlagt klage for detaljer.

Vurdering av klagen

Kommunedirektøren vurderer at klage mottatt 20.10.2025 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.

I denne saken dreier det seg ikke om fortetning i et regulert og etablert nabolag. Her er det tale om utvidelse med etablering av ny bolig i uregulert område i randsonen til et eksisterende nabolag. Fortetningsstrategien i Grimstad kommune er myntet på fortetning inne i eksisterende boligfelt og ikke legget til rette for en bit for bit nedbygging i randsonen til et nabolag slik som er tilfelle her.

Kommunedirektøren vurderer at etablering av en ny bolig i en driftsbygning ikke vil være med på å legge til rette for god drift av landbruksarealer i tilknytning til eiendommen. Det vil derfor være en reel fare for at etablering av en ny boenhet i dette tilfellet vil kunne medføre en vesentlig ulempe for fremtidig drift av landbruksarealene tilknyttet eiendommen. Konkret kan forhold til lukt, støy, støv være utfordrende ved å kombinere bolig og landbruk i samme bygg. Kommunen kan heller ikke hindre at eiendommen blir fradelt i ettertid eller seksjoners for så å bli solgt til nye eier med andre interesser enn å legget til rette for landbruksdrift.

Uthuset ble oppført for noen år tilbake og det ble den gang gitt tillatelse under blant annet for å legge til rette for en økt landbruksdrift. Det kommer frem av søknaden og klagen at det ikke er tilfellet og at arealene i dag ikke benyttes i landbrukssammenheng. Etablering av en ny bolig i uthuset vurderes å gjøre det vanskeligere for fremtidig drift av landbruksarealene, da disse to formålene kan komme i konflikt med hverandre. Eiendommen ligger i hensynsone landbruk og da skal jordbrukshensyn vektlegges mer enn i ordinære LNF områder. Selv om eiendommen er liten, skal det legges vekt på hvordan registret matjord blir påvirket av tiltaket. Det vektlegges derfor at det en slik etablering av ny bolig kan påvirker mulig landbruksaktivitet på eiendommen vesentlig i negativ retning.

Det ønskelig å få frem at det å gi tillatelse i denne saken vil kunne bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, samt at tiltaket medfører en fare presedensvirkninger. Det å gi tillatelse, legger føringer for hvilke forventninger andre eiere av uthus kan forvente å få tillatelse til med tanke på likebehandling. Tiltaket vil gi forventninger om at kommunen har åpnet opp for slike tiltak og at det 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.

Det er etablert nye boliger i nabolaget slik det kommer frem av klagen, men det er i all hovedsak skjedd igjennom opprettelse av reguleringsplaner. Planer går mer i dybden og er den ønskede fremgangsmåten ved etablering av nye boliger. En planprosess involverer flere saksparter og vurderer flere forhold enn hva som er tilfelle i en enklere dispensasjonsvurdering. Med den bakgrunn oppfordres tiltakshaver til å starte en planprosess slik at alle sider av en slik etablering blir tilstrekkelig belyst. Det bør også belyses at det er gitt avslag til fortningen på eiendommen tidligere.

Behov for utleieboliger skal ikke løses ved å gi tillatelser til sporadiske tillatelser via dispensasjoner, men bør gjennomføres som ledd i helhetlige planprosesser som belyser alle

relevante sider. En forretningsstrategi uten forankring i plan kan gi uheldig ringvirkning på sikt. For eksempel kan slike fortetninger gi uheldige virkninger med tanke kommunens forpliktelser til å gi av helsetjenester, skoletilbud m.m. når dette gjøres vilkårlig uten plan.

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 ikke de kumulative hvilkåren for å gi dispensasjon tilstede, 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 25/00384-6 vedtatt 01.10.2025 opprettholdes.

Klagen blir dermed oversendt Statsforvalteren for videre behandling.