

Grimstad kommune
Byggesaksenheten
Postboks 123
4891 Grimstad

5.4. 2025

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDDEL TIL HOVEDDEL I
EKSISTERENDE GARASJE MED DISPENSASJONSØKNAD.
KLEPPEKJÆRVEIEN 32, GNR. 48 BNR. 16, 4885 GRIMSTAD.**

Tiltakshaver: Svein Ove Gjeruldsen
Ansvarlig søker: TRAFO arkitektur as v/ Tove Linn Tjersland

Vi søker med dette om tillatelse til tiltak iht. PBL §20-1:

- Bruksendring av lagringsplass/bod til leilighet i del av eksisterende garasje.
- Fasadeendring garasje
- Carport inntil garasje

Det søker også om:

- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens §5 Bestemmelser til arealformål pbl § 11-7 nr. 5 tiltak i LNFR område.
- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens retningslinje 4.5 Hensynsone landbruk pbl §11-8 c.

PLANGRUNNLAG

Området er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til arealformål LNFR (Landbruk-, natur-, friluftsområde samt rein). Garasjen og deler av huset ligger innenfor hensynsone 510 landbruk.

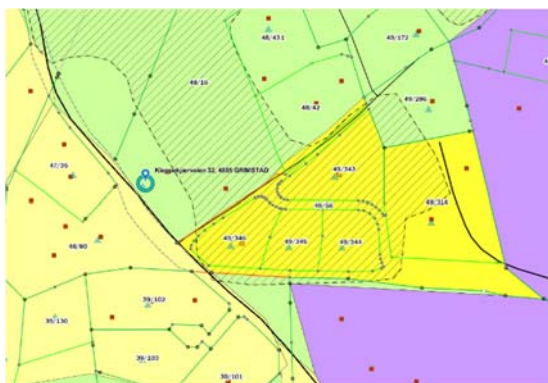


Foto: 1 Kommuneplan GK arealformål



Foto: 2 Utsnitt fra kommunens karttjeneste

BAKGRUNN

Ferdigattest for enebolig og garasje ble gitt av kommunen i 2019. Storfamilien på 6 medlemmer ser at de har behov for mer plass og en ekstra inntekt i dyrtid og ønsker å se på muligheten for å bruke deler av lagringsplassen i garasjen til en leilighet eller ekstra overnatting for besøkende. Dagens garasje blir brukt til private biler og lagring. Området rundt er preget av boligbebyggelse, bestående av eneboliger, leiligheter og garasjer. Det er planlagt for 6 nye boliger på nabotomtene, 4 av disse er under oppføring. Tiltakshavers bolig og garasje ligger innerst i et hjørne av et uregulert område og LNFR området avsatt i kommuneplanen.

TILTAKET

Bruksendring

Leiligheten ønskes etablert i garasjens nordøstlige del og vil gå over 2. etasjer.

I 1. etasje vil det være hovedinngang med garderobe, kjøkken, stue, soverom og bad.

I 2. etasje vil det være en liten loftstue, to soverom og et lite bad.

Stuen i 1. etasje har utgang til et privat uteområde med gode klima og solforhold, skjermet fra vind.

Det er også mange lekeplasser i umiddelbar nærhet til leilighetene.

Hovedinngangen ligger mot syd i nær tilknytning til egen parkeringsplass i carport.

Da alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet, vil 1. etasje bli en tilgjengelig boenhet. Arealene i garasjen egner seg godt for boligformål.

Det søkes dermed om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av garasje.

Fasadeendring

Fasadeendring består av innsetting av ny inngangsdør under overbygd inngangsparti/carport. Små endringer på eksisterende vinduer og innsetting av terrassedør ut mot privat oppholdsareal.

Garasjeporten vil bli flyttet fra langvegg til gavlvegg, samt en ny port blir montert ved siden av denne porten.

Carport m/sportsbod

Det ønskes bygd en carport i tilknytning til leiligheten med en utvendig bod i forlengelse av carporten. Sportsboden er på 5,25 m² BRA og tilhører leiligheten. Carporten plasseres ca. 1, 5 meter fra asfaltkant og parallelt til naboens private vei.

BYGGTEKNISK FORSKRIFT TEK17

Sikkerhet ved brann

Leiligheten har to rømningsveier fra 1. og 2. etasje. I 2. etasje vil det monteres en sørланstige eller tilsvarende fra ett av soverommene. Alle vinduer i rom for varig opphold er iht. størrelser for rømningsvinduer og brystningshøyden blir maksimalt 1 meter.

Veggen mellom garasje og boenhet bygges opp med to lag tips på hver side av vegg, 100 mm isolasjon x 2 og 50 mm mellomrom mellom isolasjon, og skal tilfredsstillende brannmotstand EI60. Tak og yttervegger tilfredsstiller krav til EI30.

Røyktetthet

Oppbygging av vegg mellom garasjen og leiligheten tilfredsstiller krav til røyktetthet.

Krav om tilgjengelig boenhet

I henhold til TEK 18 § 12-2 (3); I boenheter som går over flere plan gjelder kravet om tilgjengelighet kun for inngangsplanet og ikke for øvrige plan. Da leiligheten har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, utløser dette krav om tilgjengelighet.

Radon

Radonsikring blir etablert med plast og radonbrønn iht. gjeldene tekniske krav.

Parkering

I henhold til kommuneplanens arealdel er det krav til 1 parkeringsplass pr enhet ved boenheter mindre enn 65m² og 1,5 plasser ved boenheter over 65m².

Sykkelparkering: minimum 1,5 per enhet.

Dagslys

Alle rom for varig opphold har tilfredsstillende tilgang til dagslys.

Ventilasjon

Det vil bli balansert ventilasjon etter dagens tekniske krav.

Takhøyde

Alle rom for varig opphold har en takhøyde på min. 2, 4 meter fra ok gulv til himling.

Bod og oppbevaringsplass

Boenheten skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat, samt minimum 5 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende i en utebod i tilknytning til carporten.

AREALER

Tomt:	5114,6 m ²
BYA eks. bolig:	145 m ²
BYA eks. garasje og parkeringsareal:	150 m ²
BYA samlet for eiendommen:	295 m ²
BRA eks. bolig:	217 m ²
BRA eks. garasje og parkeringsareal:	142 m ²
BRA samlet for eiendommen:	359 m ² .
BYA nytt tiltak (carport og bod) 6,12 m ² + 27, 36 m ²	33,5 m ²
BRA nytt tiltak Leilighet 2. etasje	56 m ²
Carport og bod 5,25 m ² + 27,36 m ²	32,60 m ²
Sum	88,60 m ²

Parkering medregnes i carportarealet.

Grad av utnytting for eiendommen økes fra 6% til 6,5% BYA.

Grad av utnytting vil endres minimalt da det er kun carport (parkeringsareal) og utvendig bod som legges til det allerede eksisterende bebygde arealet.

PLANKRAV

Tiltak som nevnt i plan og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b, d, j, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan med unntak av tiltak som nevnt i plan – og bygningslovens 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m i arealformål landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift. Plankravet utgår der det i områder avsatt til arealformål i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til pbl §20-1 bokstav d (inntil 2 boenheter). Da det søkes om dispensasjon fra tiltak i LNFR område anser ansvarlig søker det ikke det nødvendig å søke dispensasjon også fra plankravet.

VANN- OG AVLØP

Garasjen er allerede tilknyttet kommunalt vann- og avløp.

AVSTAND FRA DYRKET MARK OG HENSYNSSONE LANDBRUK

I henhold til kommuneplanens arealdel skal boliger ikke plasseres nærmere dyrket mark enn 30 meter. Tiltaket det tales om i denne søknad kommer nærmere dyrket mark enn 30 meter.

Ansvarlig søker og tiltakshaver anser ikke marken på eiendommen som dyrkbar mark. Marken på eiendommen i sin helhet er i dag en stor gressplen og jordlaget er tynt. Da tiltakshaver kjøpte eiendommen, var jorde grodd igjen med busker og trær.



Foto: 3 Dagens situasjon



Foto: 4 Flyfoto fra kommunens karttjeneste



Foto: 5 Hvordan det så ut da tiltakshaver kjøpte eiendommen.

På foto 3 ser man tydelig at det er grunt med jord da det gror lite gress nede til høyre i bildet. Tiltakshaver har selv prøvd å dyrke noen poteter i en innhegning, men det grodde dårlig på grunn av

tynt jordlag. Gjentakende problemstilling for hele eiendommen er at det er et tynt jordlag med mye sand under.

Det søkes dermed ikke dispensasjon fra avstandskravet til dyrket mark, da marken ansees kun brukbar som gressplen og ikke dyrkbar mark.

Ansvarlig søker mener også at hensynsonen som deler av bebyggelsen ligger, ikke bare tiltakshavers bolig og garasjen, men også de regulerte naboeiendommene, bør justeres.

FORHÅNDSKONFERANSE

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse med kommunen for søknad om bruksendring. Men, ansvarlig søker har snakket med saksbehandler i kommunen via ringefunksjonen på kommunens hjemmesider.

GJENNOMFØRINGSPLAN

Alle tiltak settes til tiltaksklasse I da de er av enklere karakter.

NABOVARSEL

Nabovarslet ble sendt ut 20.3.25. Ved fristens utløp var det kommet inn to merknader til tiltakene.

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.»

Ansvarlig søkers vurdering av merknaden:

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. (se pil markert på kartutsnitt). 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 bebygd. 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.

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 vurdering av merknaden:

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.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det er behov for å søke om dispensasjon fra kommuneplanen §5 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 bygging og tiltak i Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift.

Det søkes om bruksendring fra lagerareal til boareal i eksisterende garasje. Tiltaket ligger innenfor LNFR området i kommuneplanen.

Argumentasjon for å godkjenne dispensasjon:

- Bygningsarealet det søkes bruksendring i er allerede oppført og godkjent av Grimstad kommune. Det bygges ikke nytt areal annet enn en tilhørende carport.
- Tiltaket tilpasses omkringliggende omgivelser og endringer på eksisterende bygningsmasse er små. Fasadeendringene er av mindre karakter.
- LNF området det søkes tiltak på har allerede omkringliggende bebyggelse i form av boliger og private garasjer og bruksendringen vil endre lite ved situasjonen. I tillegg kommer det enda flere boliger her i umiddelbar nærhet.
- Få av bygningene rundt eiendommen er oppført til landbruksformål.
- Bygningen det søkes bruksendring i, ligger plassert i det sydlige hjørne av tomten og LNFR området, samt hensynsone landbruk; og bruksendringen vil ikke påvirke eller forringe LNFR formålet.
- Tiltaket vil ikke føre til driftsulemper for jordbruksområdene. Det vil heller ikke føre til ulemper for eventuell matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap da tiltaket ligger et stykke unna brukbar dyrket mark.
- Tiltaket vil ikke gi nevneverdig økt trafikk eller være negativt for bomiljøet.

- Tiltaket plasseres ikke på god dyrkbar mark, men på et allerede etablert tun. Jordsmonnet på tomten egner seg ikke godt til produksjon.
- En bruksendring til boligformål vil ikke være til hinder for allmenheten eller stå i veien for allmenn ferdsel.
- Det vil ikke være noe fare for helse, miljø eller sikkerhet ved å gi en dispensasjon til tiltaket.
- Leiligheten kommer ikke i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- Grimstad kommune har behov for en stor mengde nye boliger og spesielt utleieleiligheter, da det finnes få av disse på markedet. I tillegg er leiligheten tilgjengelig slik at den egner seg godt for mange type mennesker.

Ansvarlig søker mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon til tiltakene er vesentlig større enn ulempene.

Det er behov for å søke om dispensasjon fra kommuneplanen §4.5 Hensynssone Landbruk (pbl §11-8c)

Tiltakene det søkes om ligger innenfor hensynssone landbruk i kommuneplanen.

Argumentasjon for å godkjenne dispensasjon:

- Retningslinje 4.5 i kommuneplanen sier at det ikke tillates tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempen for jordbruksområdene. Ansvarlig søker mener at tiltakene ikke forringer eller fører til driftsulempen ved å gi en dispensasjon til bruksendringen.
- Det har ikke vært dyrket mark på eiendommen på mange tiår, da jorden er grunn og egner seg dårlig til produksjon.
- Tiltaket ligger helt i enden av hensynssonen. Kommunen har allerede regulert flere naboeiendommer til boligformål som også ligger innenfor hensynssonen. Da dette er et mye mindre tiltak på en allerede oppført bygningsmasse, burde kommunen kunne gi en dispensasjon også for dette tiltaket.
- Bygningsarealet det søkes bruksendring i er allerede oppført og godkjent av Grimstad kommune. Det bygges ikke nytt areal annet enn en tilhørende carport.
- Tiltaket tilpasses omkringliggende omgivelser og endringer på eksisterende bygningsmasse er små. Fasadeendringene er av mindre karakter.
- Få av bygningene rundt eiendommen er oppført til landbruksformål.
- Det vil ikke være noe fare for helse, miljø eller sikkerhet ved å gi en dispensasjon til tiltaket.

Vi mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon til tiltakene er vesentlig større enn ulempene.

Skulle det være behov for ytterligere informasjon eller spørsmål til tiltaket, ta kontakt med Tove Linn Tjersland, mobil: 40458883 eller epost: tove@trafoarkitektur.no

Med vennlig hilsen

tove linn tjersland

Tove Linn Tjersland Arkitekt MNAL/MA Urbanisme