



Grimstad

Byggesaksenheten

TRAFO ARKITEKTUR AS

Tollbodgaten 2
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00384
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
01.10.2025

25/00384 - 48/16 - Kleppekjærveien 32 - Vedtak - Avslag i forbindelse med etablering av ny boenhet/leilighet i uthus/garasje - Svein Ove Gjeruldsen

Eiendom (gnr/bnr): 48 / 16
Ansvarlig søker: TRAFO ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Svein Ove Gjeruldsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra LNF-formålet/hensynsone landbruk i kommuneplan. Det vises til komplett søknad innsendt 23.06.2025.

Ved avslag skal behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 innbetales.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

- 12.09.2012 Teknisk utvalg avsto 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 kommune stilte seg negativ til å gi tillatelse. Det ble blant annet vurdert at avsatt LNF formål i kommune plan 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 plassering av ny carport 1,7m fra Kleppekjærveien.

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

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.

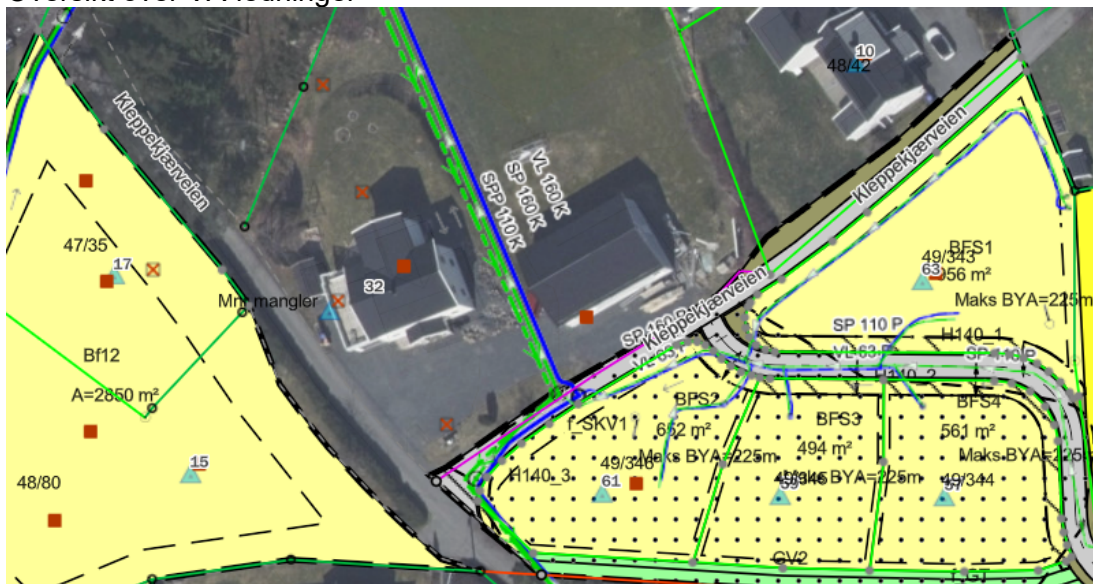
Ny leiligheten får et bruksareal på ca 120m² for delte over 2 etasjer. I 1.etg er BRA beregnet til ca 64m² og BRA i 2.etg er beregnet til 56m². Bygget brannprosjekteres slik at det etableres brannskille mellom del som benyttes til uthus og ny bolig. Rundt uthuset etableres det utearealer til boligen.

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

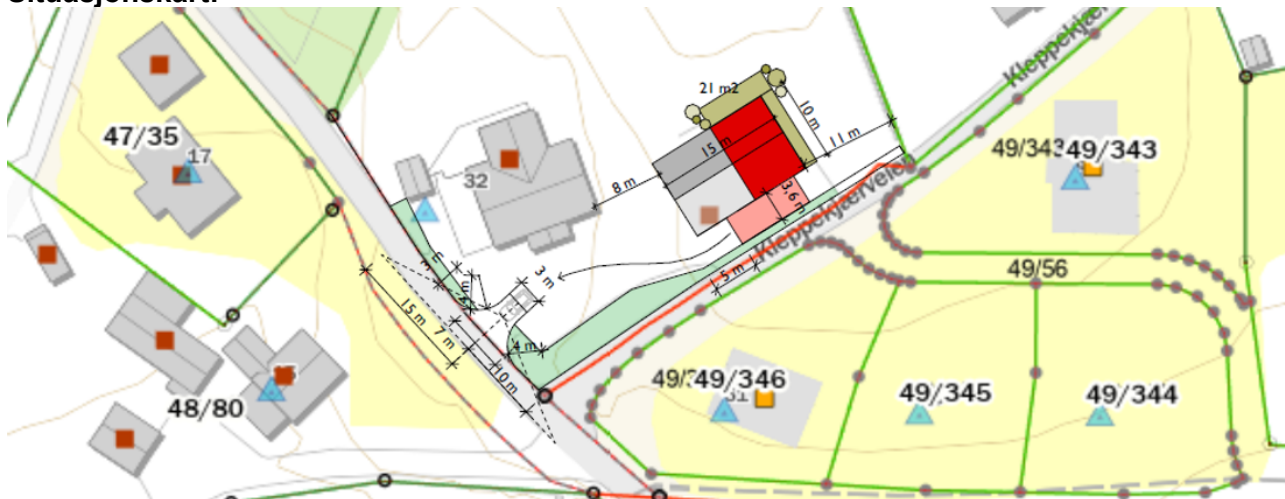
Ny fasade:



Oversikt over VA-ledninger



Situasjonskart:



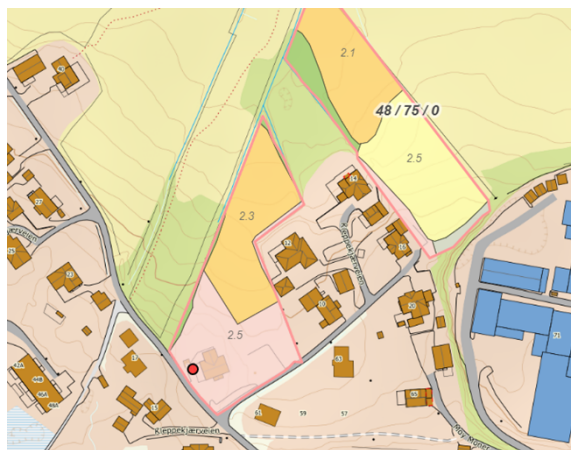
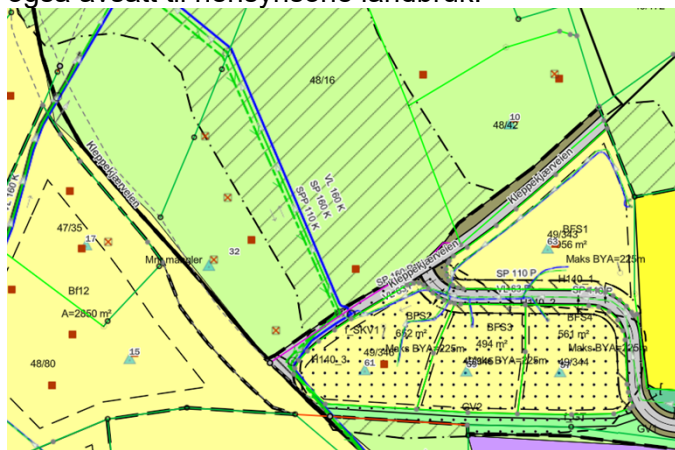
Grad av utnytting

Grad av utnytting 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-området 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.»

Marknad # 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 marknad # 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 den 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 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.»

Redegjørelse for Marknad # 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

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 bruksendring 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, 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

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 leiligheten.

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 sørlanstige eller tilsvarende fra ett av soverommene. Alle vinduer i rom for varig opphold er iht. størrelser for rømningsvinduer og brystningshøyden blir maksimalt 1 meter. Vegg 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 tilfredsstille 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.

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 nødvendig å søke dispensasjon også fra plankravet.

VANN- OG AVLØP

Garasjen er allerede tilknyttet kommunalt vann- og avløp.

AVSTAND FRA DYRKET MARK OG HENSYNSZONE 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.»

Ansvarligsøkers redegjørelse for 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.
- LNFR 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 friluftssinteresser 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.

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 tilret for en økt landbruksaktivitet.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om hovedombygging av eksisterende uthus/garasje samt tilbygg med carport. Halve uthuset ønskes å gjøres om til en leilighet/ny boenhet.

Tiltaket plasseres nær offentlige vann og avløpsledninger. Det stilles krav til at det skal være minimum 4m avstand fra offentlige vann/avløpsledninger til nærmeste bebyggelse. Det kan gis unntak etter en konkret vurdering om det foreligger avtale med kommune og det er utført nødvendige tiltak for at en kortere avstand kan aksepteres. I denne konkrete saken kommer det ikke frem av søknaden om det foreligger avtale eller avstanden er i tråd med retningslinjer.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Opprinnelig ble uthuset plassert på arealer som var registrert som dyrket mark. I dag er kartene endret som følge av tiltaket tilbake i 2015. Avstand til dyrket mark er nå ca 15m. At arealer som er registrert som landbruksarealer ikke holdes i hevd eller benyttes til landbruksformål betyr ikke at Byggesaksenheten kan vurder arealene som noe annet enn hva de faktisk er registrert som. I denne konkrete saken ligger også arealene som er registrert som fulldyrka matjord i Hensynsone landbruk. Det skal derfor vises ekstra varsomhet knyttet til tiltak som kan påvirke landbruksinteresser i negativ retning, enn hva som ville vært tilfellet om arealene ikke lå i en hensynsone.

Dyrket jord er en knapp ressurs, og jordbruksarealene er under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvernens hensyn for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi. Selv om det i dette konkrete tilfelle taler om gjenbruk av en alt godkjent oppført bygning vil tiltaket påvirke bruken av tilstøtende landbruksarealer registrert som fulldyrket jord som ligger tett på tiltaket. Det vil derfor være naturlig å se til jordvernens hensyn i denne konkrete saken.

Ved endring av plan- og bygningsloven (pbl.), av 28.04.2017, ble hensyn til jordvern ved behandling av dispensasjonssaker skjerpet. Det er nå presisert i pbl. § 19-2 tredje ledd at det skal legges særlig vekt på konsekvenser for jordvern ved vurdering av dispensasjoner. Generelt sett anser vi det som svært uheldig for jordvernens hensyn å tillate oppføring av bolig på dyrka jord eller tett på slike arealer, tillates gjennom dispensasjoner.

Tiltaket er avhenge av dispensasjon LNF-arealformål/hensynsone landbruk i kommuneplan for å få tillatelse. Viser med nevnte bakgrunn til dispensasjonsvurdering under.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med avsatt arealformål i kommuneplan og er derfor 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynene bak LNF formålet skal blant annet ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Eiendommen ligger i området avsatt til landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanen. I tillegg ligger tiltaket tett på landbruksarealer som er registret i kommuneplan som hensynsone landbruk. Fra uthuset er det ca 15 meter til registret fulldyrka jord. Driftsbygningen/uthuset ble i sin tid godkjent plassert på dyrket mark da det ble vurdert at ved å gi tillatelse ville man legge til rette for videre drift og aktivitet i landbruket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone landbruk som skal spesielt ivareta landbruksinteressene i området. Således må denne saken behandles strengere enn om tiltak ikke var berørt av hensynsonen.

Tiltaket er vurdert å ikke være i tråd med retningslinjene i kommuneplan for etablering av nye boenheter i LNF-områder blant annet fordi avstand til dyrket mark er for liten. Byggesaksenheten vurderer at det i dette konkrete tilfellet vil utfordre landbruksinteresser om man velger å tillate etablering av en ny boenhet/leilighet i uthuset. Uthuset ble godkjent oppført for 10 år siden og det ble vektlagt at uthuset ville legge til rette for en økt bruk av arealene rundt til landbruksformål. I søknaden kommer det frem at arealene ikke benyttes til landbruksformål, men i praksis er benyttet til hage for eksisterende bolig. Det å tillate en ekstra boenhet på eiendommen vil slik Byggesaksenheten vurdere dette tilfelle, vanskelig gjøre fremtidig bruk av registret matjord til landbruksformål om ønskelig.

Det vurderes at det å gi tillatelse ikke påvirker natur- og/eller friluftsinteresser i negativ retning da eventuelle uteområder for en ny leilighet ligger i en alt privat etablert hage. Men ved å gi tillatelse vil en bit for bit nedbygning av tilsvarende arealer samlet sett vesentlig tilsidesett hva hensynsone landbruk er ment å ivareta. Samlet sett vil det å åpne opp for å gi slike tillatelse medføre at landbruksarealer/dyrket mark over tid blir skadelidende ved at mindre arealer tas bort litt etter litt. Disse arealene vil også være vanskelig å ta tilbake og benyttes til landbruksjord i fremtiden om det vil bli behov for det. Hensynet til jordvern vurderes å bli vesentlig skadelidende om kommunen legger opp til en slik nedbygging av landbruksjord og etablering av nye boliger tett på arealer avsatt til landbruksjord, spesielt når arealene som berøres er avsatt i kommuneplan til hensynsone Landbruk.

Landskapsmessige vil etablering av ny leilighet ikke endrer dagens situasjon nevneverdig. Det kan også vanskelig vurderes at tiltakene det søkes om her vil påvirke frilufts og ferdselsmuligheter for allmenheten i området, dette som følge av at tiltakene ligger tett på eksisterende bolig, samt at det ikke er kjente friluftsområder på eiendommen eller eiendommen tiltaket grenser til.

Byggesaksenheten vurderer likevel at ved å gi tillatelse til en ny boenhet vil man vesentlig tilsidesette landbruksdelen av arealformålet.

Et av vilkårene som kreves for å få tillatelse er ikke tilstede da Byggesaksenheten har vurdert at formålet blir vesentlig tilsidesatt. Det vil derfor ikke være nødvendig å vurdere fordeler opp mot ulemper. Byggesaksenheten velger likevel å gi en kort vurdering av fordeler og ulemper i denne saken.

Det er åpenbart at det å gi tillatelse vil gi tiltakshaver personlige fordeler som for eksempel økonomisk vinning og/eller andre private fordeler. Det påpekes i tidligere uttalelser fra statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. I en uttalelse fra sivilombudsmannen går det fram at personlig ønsker om

en bestemt utnyttelse av en eiendom i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter og planer er satt til å ivareta.

Det er flere ulemper ved å gi tillatelse i denne konkrete saken. Ved å etablere en ny boenhet tett på registret matjord vil det å gi tillatelse medføre begrensninger for kunne benytte arealene til en naturlig gårdsdrift. Eiendommen ligger i hensynsone landbruk som skal spesielt ivareta landbrukets interesser. Etablering av en ny leilighet i en driftsbygning kan derfor vanskelig forsvares når det ikke er et reelt behov for etableringen i forhold til landbruksdriften. En slik vurdering støttes også opp av landbruksmyndigheten i kommunen som kun anbefaler slike etableringer av nye boenheter i driftsbygninger/uthus, kun skal vurderes der det er et reelt behov for en ny boenhet når det er nødvendig i forbindelse med driften av landbruksarealer. Det å gi tillatelse vil ikke føre til noen positive fordeler for hva landbruksformålet i hensynsone landbruk er ment å ivareta.

Byggesaksenheten vurderer 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 eier av driftsbygninger/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 etablering av nye boenheter i driftsbygninger/uthus med unntak av når dette er nødvendig med tanke på gårdsdriften.

De kumulative vilkårene som kreves for å gi dispensasjon er dermed ikke til stede, da landbruksformålet er vurdert å bli vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes det at ulempene veier tyngre enn fordelene i denne konkrete saken. Med overnevnte begrunnelse innvilges ikke dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og at det ikke foreligger overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon.

Da nødvendig dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplan ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve søknaden eller uavklarte forhold som avstand til offentlige vann og avløpsledninger.

Behandlingsgebyr

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
Reduksjon av gebyr grunnet overgått saksbehandlingstid -50%	kr. -8 500, -
	<u>Totalt kr. 8.500, -</u>

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Svein Ove Gjeruldsen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.