

Grimstad kommune
Byggesaksenheten
Postboks 123
4891 Grimstad

16.10. 2025

Vårt saksnummer: 25050
Ansvarlig søker: Tove Tjersland

Kommunens referanse: BYGG-25/00384

**KLAGE TIL STATSFORVALTEREN I AGDER OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM
ETABLERING AV BOENHET/LEILIGHET I UTHUS/GARASJE PÅ GNR/BNR 48/16,
KLEPPEKJÆRVEIEN 32, GRIMSTAD.**

INNLEDNING

Det vises til kommunens vedtak av 1.10.2025, der tiltakshaver Svein Ove Gjeruldsen sin søknad om etablering av boenhet i deler av uthus/garasje ble avslått.

På vegne av tiltakshaver påklages vedtaket til Statsforvalteren, jf. Forvaltningsloven §§ 28 og 32.

Klagefristen er satt til 3 uker fra mottatt avslag. Denne klage er således rettidig.

NÆRMERE BEGRUNNELSE FOR KLAGEN

Kommunen konkluderer etter gjennomgang av saken med at hensynene bak LNF formålet i kommuneplanens arealdel det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon og at det ikke foreligger overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon.

Kommunen sier i sin uttalelse at arealer som er registrert som landbruksarealer ikke holdes i hevd eller benyttes til landbruksformål betyr ikke at Byggesaksenheten kan vurdere arealene som noe annet enn hva de faktisk er registrert som og at i denne konkrete saken ligger også arealene som er registrert som fulldyrka matjord i Hensynssone landbruk. Det skal derfor vises ekstra varsomhet tilknyttet til tiltak som kan påvirke landbruksinteresser i negativ retning, enn hva om ville vært tilfellet om arealene ikke lå i en hensynssone.

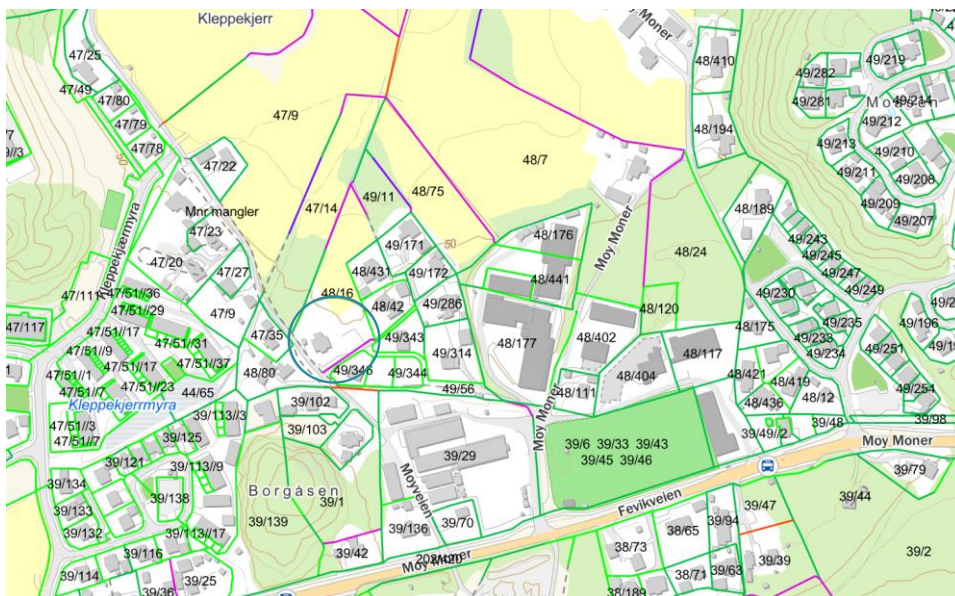
Tiltakshaver har ikke som hensikt at kommunen skal vurdere arealene som noe annet enn det de er registrert som. Selv om det etableres en leilighet i garasjen kan garasjen likevel brukes som driftsbygning. Det er fortsatt en 80 m2 stor garasje med 7 meter innvendig høyde til møne og med de samme tidligere godkjente garasjeportene til driftsbruk.

Kommunen argumenterer videre for at jordbruksarealene er under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål og selv om det i dette konkrete tilfellet snakkes om gjenbruk av en allerede godkjent oppført bygning vil tiltaket påvirke bruken av tilstøtende landbruksarealer som ligger tett på tiltaket.

Vi mener at dagens jordbruksareal rund Kleppekjærveien 32 blir verken nedbygd eller omdisponert til andre formål ved en etablering av leilighet i deler av et stort uthus. Fasadeendringene er minimale og inngangen legges til den delen av tomten hvor det ikke kan dyrkes og det likevel er en inngang til driftsbygningen. Her kan også uteareal i tilknytning til leilighet legges slik at det kommer lengre bort fra dyrket mark.

Kommune sier ingenting i sin uttalelse om hvordan tiltaket konkret vil påvirke eller begrense bruken av landbruksarealene eller hvorfor det vil påvirke landbruksinteressene i negativ retning.

Hvis driften av landbruket kan fortsette selv med en leilighet i deler av garasjen, vil neppe tiltaket påvirke bruken av tilstøtende landbruksarealer og interesser. Formodentlig vil noen få kvadratmeter brukes som privat uteareal på et lunt og solrikt sted i nærheten av leiligheten, men i den store sammenheng er det ikke disse få kvadratmeterne som bygger ned landbruksarealene i Grimstad kommune. Dessuten kan disse arealene sambrukes med et allerede etablert tun for boligen og garasjen, som kommunen tidligere har godkjent.



siden av. Kommunestyret tok via kommuneplanen valget om at dette fruktbare jordbruksarealet var lite i størrelse og tett inn på annen bebyggelse. Ettersom det ligger langs kollektivaksen og i en vekstkommune ble dette landbruksarealet altså ikke avsatt til noe framtidig landbruksareal, men tatt med som boligformål i kommuneplanen.

Spørsmålene vi stiller oss da er hvorfor ikke disse argumentene også gjelder for Kleppekjærveien 32 (48/16)? Eiendommen ligger også inneklemt i et hjørne med boliger rundt seg. Det ligger nær kollektivakse i en vekstkommune og landbruksarealet er ikke vesentlig større enn det omregulerte området. Dessuten vil ikke driften på eiendom 48/16 opphøre slik den har gjort på «Moneland». Et annen viktig moment er at også «Moneland» ligger innenfor hensynssone landbruk i sin helhet.



Foto: 3-5 av Kleppekjærveien 32 og Moneland i årene 1964, 2002 og 2010

Kommunen uttaler at det er flere ulemper ved å gi tillatelse i denne konkrete saken.

Ved å etablere en ny boenhet tett på registrert matjord vil det å gi tillatelse medføre begrensninger for å kunne benytte arealene til naturlig gårdsdrift. Kommunen sier at en tillatelse ikke vil føre til noen positive fordeler for hva landbruksformålet i hensynssone landbruk er ment i å ivareta.

Vi mener derimot at det er flere positive fordeler ved å gi dispensasjon.

For det første ser vi ikke hvordan en leilighet nødvendigvis vil tilsidesette den naturlige gårdsdriften. Resterende areal i garasjen er tilstrekkelig for gårdsdrift. Definisjonen på en driftsbygning er «en bygning som er nødvendig i forbindelse med driften av en landbrukseiendom». Det finnes ingen konkret begrensning i størrelse på hva som definerer en driftsbygning, så lenge den fungerer til formålet. Dessuten kan også leiligheten brukes ved innleid hjelp til gårdsdriften.

For det andre er det et stort behov for utleieleiligheter i hele landet, også i Grimstad kommune.

9. januar 2025 ytret kommuneoverlege Vegard Vige i Grimstad Adressetidene en bekymring for kvaliteten på utleieboligene som var tilgjengelig i kommunen. Han sier «mangelen på utleieobjekter gjør at mange tar til takke med boplass, som ikke holder god nok standard. Slik er det i Grimstad, og mange andre byer på Agder.» Utleieboerforeningen uttrykker også bekymring for situasjonen.

I NRK 24. juli 2024 påpekes det at det blir vanskeligere å finne leiligheter til leie. Både private og profesjonelle utleiere selger utleieboligene sine fordi utleie-regnestykket ikke går opp.

Å kjøpe seg en leilighet i Grimstad i dag er kostbart, og det er ikke for alle. Det kan også være behov for å leie en boenhet i forskjellige stadier og situasjoner i livet. Det å legge til rette for at f.eks. også eneforsørgere og skilte har mulighet til å leie bolig er positivt for samfunnet. Slik at de slipper å bo i kollektiv med studenter i sentrum, fordi dette er det eneste alternativet de har.

Undersøker man Finn.no for utleieleiligheter i Grimstad er det ikke mye å velge mellom og i tillegg er prisene unormalt høye. Leiligheten ligger også nær kollektivakse, butikk, skole, barnehage, lekeplass og friluftsområder.

Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse til bolig er en bærekraftig praksis som bør verdsettes høyere i byggesaksenheten og kommunen. Dette gir stor miljøgevinst ved å redusere avfall, klimagassutslipp og energiforbruk sammenlignet med nybygg. I tillegg, mener vi, at landbruksjord ikke bygges ned i dette konkrete tilfellet.

Kommunen mener i sitt avslag at «ved å gi tillatelse vil en bit for bit nedbygning av tilsvarende arealer samlet sett vesentlig tilsidesetter hva hensynsone landbruk er ment å ivareta. Samlet sett vil det å åpne opp for å gi slike tillatelse medføre at landbruksareal 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 nedbygning av landbruksjord og etablering av nye boliger tett på arealer avsatt til landbruksjord, spesielt når arealene som berøres er avsatt i kommuneplan til hensynssone Landbruk.»

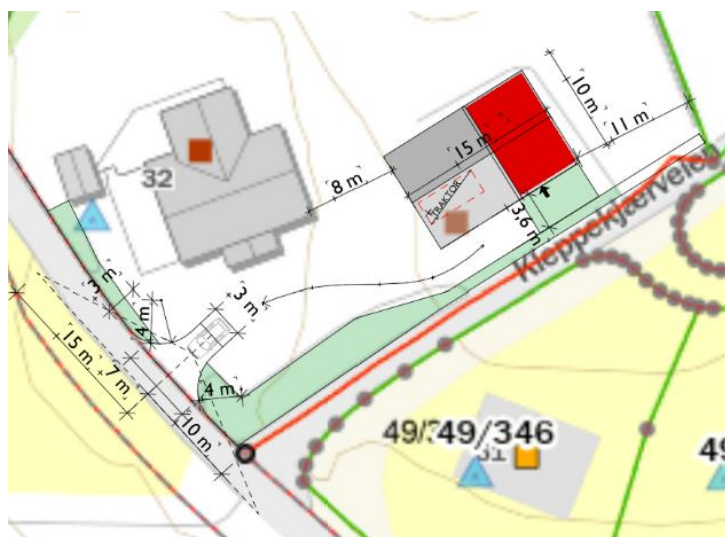
Ved gjentagende betraktning kan vi ikke se hvordan en leilighet innenfor deler av eksisterende uthus bidrar til å bygge ned landbruksarealer bit for bit, når driften kan opprettholdes og bygningsmassens fotavtrykk ikke økes nevneverdig på eiendommen. Hvordan kan denne saken, ved å gi tillatelse, være så skadelidende, når kommunen selv har bygget ned et større landbruksareal på naboeiendommen? Denne «biten» er vesentlig større enn ved Kleppekjærveien 32. Dessuten vil ikke det lille arealet man evt. tar nær jordbruksarealet eller i driftsbygningen ved Kleppekjærveien 32 være vanskelig å ta tilbake og benytte til landbruksjord/produksjon i fremtiden.

Kommunen sier selv i sitt vedtak at landskapsmessig vil ikke en ny leilighet endre dagens situasjon nevneverdig. Kommunen sier også at det kan vanskelig vurderes at tiltakene det søkes om vil påvirke frilufts- og ferdselsmuligheter for allmennheten 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.

ENDRINGER SOM ØNSKES

Kommunen sier i sin uttalelse at tiltaket er en hovedombygging av eksisterende garasje/uthus og at halve uthuset ønskes å gjøres om til en leilighet.

Tiltak som kan gjøres for å redusere eventuelle påvirkninger på landbruksinteressene er å gjøre leiligheten noe mindre, slik at garasjen får mer areal. Carporten ønskes fjernet, slik at fotavtrykket på dagens tomt ikke øker i BYA. Det er også mulig å bygge et høyloft eller hems i garasjen til lagring hvis det skulle bli behov for det i driften. Uteområdet for leiligheten kan flyttes til sydsiden av garasjen der det allerede er et opparbeidet tun.



OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Kommunens konklusjon i avslaget er at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og at det ikke foreligger overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon.

Vi har i denne klagen gjennomgått bygningsmyndighetens begrunnelser for å gi avslag og videre ønsket å argumentere for at selv om en dispensasjon gis så blir ikke hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Driften på landbrukseiendommen kan fortsette uten å påvirke landbrukets interesser, selv om det etableres en leilighet i garasjen. Den registrerte matjorden blir ikke nedbygd da tiltaket kun berører arealer som brukes til gårdsplass for garasje i dag. I tillegg til at gårdsdriften kan opprettholdes i lang tid framover vil Grimstad kommune også få en ny utleieleilighet, som er til stor interesse for allmennheten. Samtidig gjenbrukes og bevares eksisterende bygningsmasse som både er bærekraftig og en stor fordel for miljøet og menneskene på lengre sikt.

Vi mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes i dette konkrete tilfellet og at det er overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Trafo arkitektur as v/ Tove Linn Tjersland sender på vegne av tiltakshaver Svein Ove Gjeruldsen, Kleppekjærveien 32, Grimstad, klage på avslaget gitt av Grimstad kommune den 01.10.2025.

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

Med vennlig hilsen



Tove Linn Tjersland Arkitekt MNAL/MA Urbanisme