



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00427-15  
Saksbehandler Magnus Heck Eide

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 27.01.2026 |

## Gbr 200/537 - Furuliveien 13 - vedtaksbehandling - oppføring av to boliger med dispensasjon - Håland Bygg AS

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra arealplankartets arealbruk og utnyttelsesgrad, reguleringsplanens plankrav og kommuneplanens bestemmelser om parkering.

### Vedlegg

Rammesøknad  
Fasader hus B  
Fasader hus A  
Planer hus B  
Planer hus A  
Tegninger - GARASJE hus B  
Tegninger - GARASJE hus A  
Snitt hus B  
Snitt A hus A  
F1  
B1  
3\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_1\_Terrengsnitt  
4\_KART\_Utomhusplan\_2\_Utomhusplan  
Situasjonsplan 260825  
Tegninger - GARASJE hus A

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

**Tiltakshaver:** Håland Bygg AS  
**Ansvarlig søker:** BGM Arkitekter AS

### Sammendrag

Håland Bygg AS søker om dispensasjon for å rive eksisterende garasje og bolig, for å så bygge to nye boliger med garasjer. For å kunne gjennomføres er tiltakene avhengig av dispensasjon fra arealplankartets arealbruk og utnyttelsesgrad, reguleringsplanens plankrav og kommuneplanens bestemmelse om at parkering ikke tillates på bakkeplan.

Saken legges fram for politisk behandling.

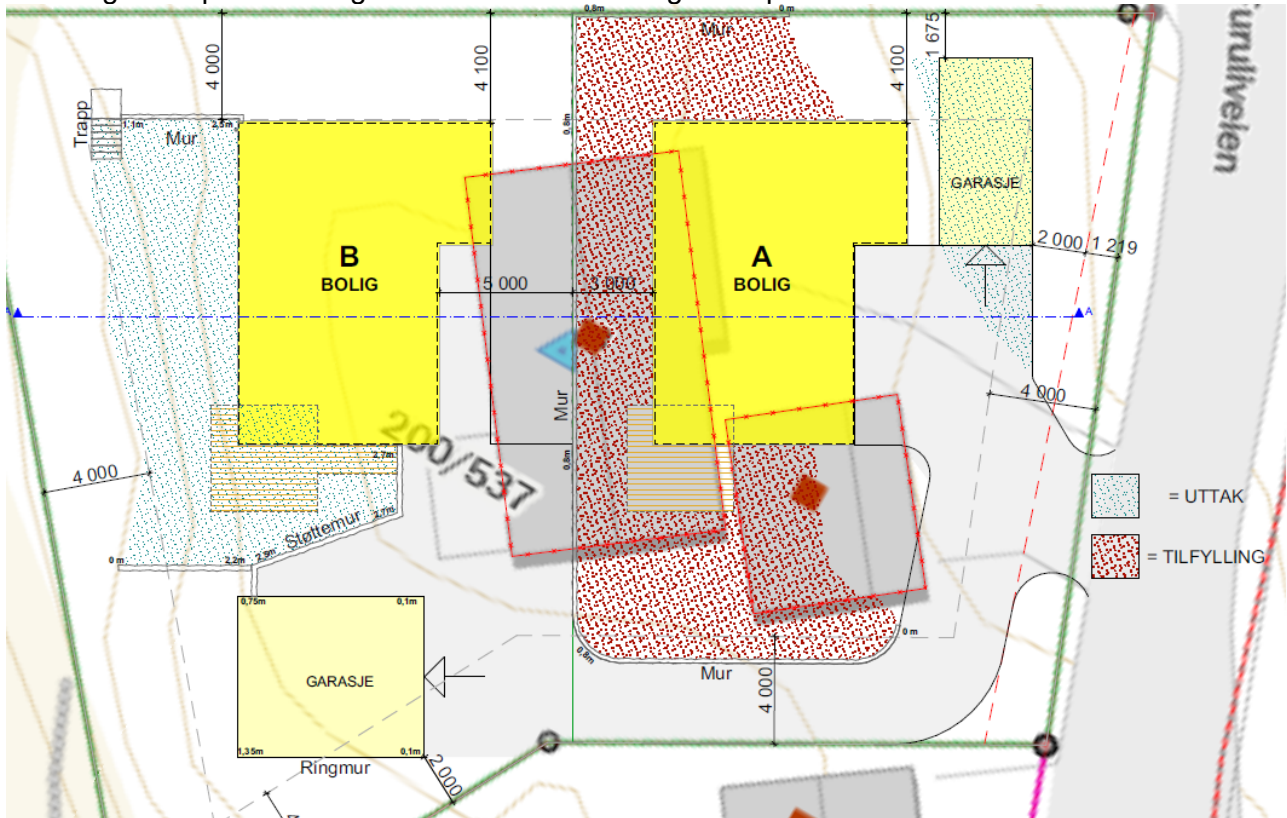
### Fakta

#### Rammesøknaden

Grimstad kommune har 29.04.2025 mottatt søknad om riving av dagens bygningsmasse og oppføring av to nye boliger og garasjer.

Dagens bygningsmasse består av en bolig og en garasje, med samlet BYA på 137m<sup>2</sup>.

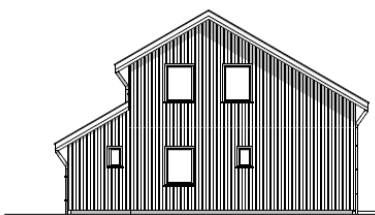
Selve eiendommen er i dag på 1189m<sup>2</sup>, og denne vil på et senere stadie deles i to. Tomt A vil etter fradeling være på 541m<sup>2</sup> og tomt B vil etter fradeling være på 648m<sup>2</sup>.



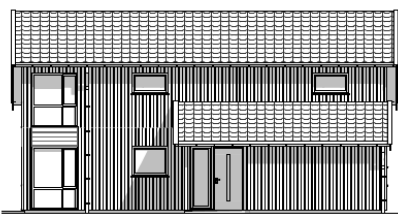
På tomt A søkes det om å oppføre en enebolig i to etasjer, samt en garasje i en etg. Som følge av tiltakene vil eiendommens totale BYA bli 139,1 m<sup>2</sup>, fordelt på 102,1 m<sup>2</sup> for bolig og 24,5 m<sup>2</sup> for garasje og parkering på 12,5 m<sup>2</sup>. Noe som gir en utnyttelse på 25,7%.

BRA for bolig på tomt A oppgis til 145,7 m<sup>2</sup>, fordelt på 83,4 m<sup>2</sup> for 1 etg og 62,3 m<sup>2</sup> for 2 etg. Garasjens BRA oppgis til 22,2m<sup>2</sup>. BRA for bebyggelsen på denne eiendommen vil samlet bli 167,9m<sup>2</sup>.

Fasade nordvest



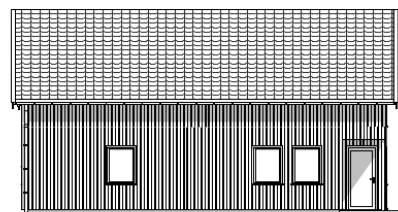
Fasade nordøst



Fasade sydøst



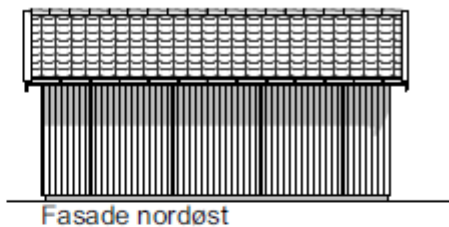
Fasade sydvest



Bolig A vil ha en mønehøyde, gesimshøyde og takvinkel på henholdsvis 6,643m, 5,141m og 30°. Topp laveste gulv oppgis til kote 40,05



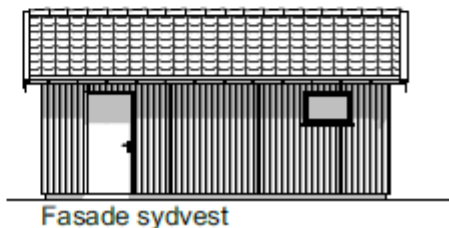
Fasade nordvest



Fasade nordøst



Fasade sydøst



Fasade sydvest

Garasjen til bolig A vil ha en mønehøyde, gesimshøyde og takvinkel på henholdsvis 3,738m, 2,699m og 30°. Topp laveste gulv oppgis til kote 40,5.

Bolig på tomt A vil ha en minste avstand til nabogrense på 3m, og garasjen på denne eiendommen vil ha en minste avstand til naboeiendommen på 1m

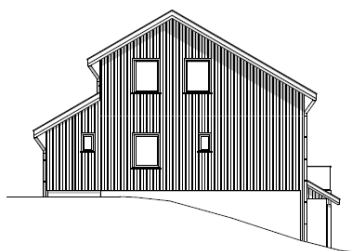
På tomt B søkes det om å oppføre en bolig og en garasje. Boligen skal oppføres i tre etasjer. Underetasjen vil være delvis under terrenget og vil inneholde hybel.

BYA for tomt B vil være totalt 180,7m<sup>2</sup>, fordelt på 113,7 m<sup>2</sup> for bolig og 42m<sup>2</sup> for garasje og 25m<sup>2</sup> parkering. Noe som gir en utnyttelse på 27,9% for tomt B.

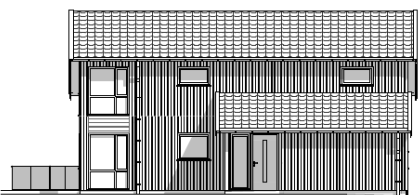
BRA for bolig på tomt B oppgis til 219,2m<sup>2</sup>, fordelt på 73,5m<sup>2</sup> for kjeller, 83,4 m<sup>2</sup> for 1 etg og 62,3 m<sup>2</sup> for 2 etg. Garasjens BRA oppgis til 39,1m<sup>2</sup>. BRA for all bebyggelse på denne eiendommen oppgis til 258,3m<sup>2</sup>.

Boligen på tomt B vil fra gjennomsnittlig terreng rundt boligen ha en mønehøyde og gesimshøyde på 8,343m og 5,571m. Takvinkel oppgis til 30°. Topp laveste gulv oppgis til kote 36,35.

Fasade nordvest



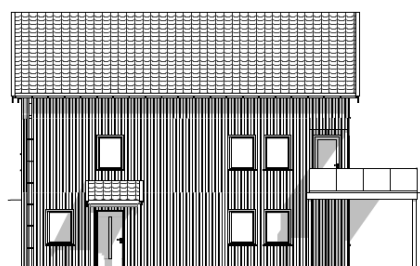
Fasade nordøst



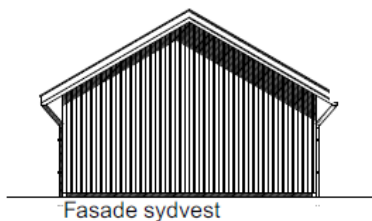
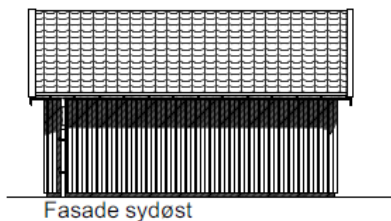
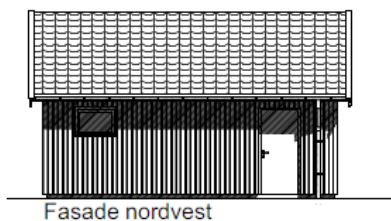
Fasade sydøst



Fasade sydvest



Garasjen på tomt B vil ha en mønehøyde, gesimshøyde og takvinkel på henholdsvis 4,431m, 2,699m og 30°.



Bolig på tomt B vil ha en minste avstand til nabogrense på 5m, og garasjen på denne eiendommen vil ha en minste avstand til naboeiendommen på 2m

Det fremgår også av søknaden at tiltaket også inkluderer nødvendig grunn- og terrengarbeider, etablering av infrastruktur, nødvendige forstøtningsmurer, etablering av intern adkomstvei med parkerings- og snuareal.

Det foreligger godkjenning fra Grimstad kommunes fagansvarlig vei vedr både utforming og utvidet bruk av dagens avkjørsel.

De omsøkte tiltakene er i strid med arealplankartets arealbruk og utnyttelsesgrad, reguleringsplanens plankrav og kommuneplanens bestemmelse om at parkering ikke tillates på bakkeplan. Av den grunn er det følgelig søkt om dispensasjoner.

#### Grad av utnytting

Grad av utnytting for dagens eiendommen blir 26,9m<sup>2</sup>.

#### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse gjennom Kommunedelplan sentrum, Byplanen, P-159, vedtatt 27.10.2008

#### Relevant bestemmelse fra planen

##### **§5 PLANKRAV**

*Innen planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86a, 86b og § 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.*

*Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommunens vedtekter for lekeplasser, parkering og minste uteoppholdsareal.*

##### **§8. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER**

*Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for to ulike fortettingsstrategier.*

*Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologiske mangfold.*

*§8.1 Strategi 1 gjelder i de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.*

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjonen  
Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

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

Hjemmelshaver av gbr 200/535 har følgende merknad  
*Plassering av Garasje for nærmere felles tomtegrense.*

Hjemmelshaver av gbr 200/539 har følgende merknad  
*Boligene området har lave hus med lav utnyttelsesgrad, Med unntak av en eiendom som ble fortettet for ca. 15 åssiden. Det å gi dispensasjoner for dette området enkeltvis er risikabelt for både samfunnet og oppsittere. Dette fordi det er både skoler og barnehager i området. Det har vært tidligere formidlet at fortetning ikke skal skje ved enkeltvedtak, men som en helhetlig plan for området. En plan øker forutsigbarheten. Etter min vurdering er det viktig å ha en god oversikt og vurdering over biltransporten i området da det er både skole og barnehagevei. Som vi leser søknaden gir en evt dispensasjon en vesentlig høyere bygningsmasse, noe som vil ta både lys og utsikt fra min eiendom. Det fremstår som hus B blir 7,3 meter høyt. Dette er etter min vurdering dobbelt så høyt som eksisterende bebyggelse. Dette er en ulempe for meg.*

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søker har følgende redegjørelse til merknad fra hjemmelshaver av gbr 200/535  
*Det tillates normalt at garasjer kan ligge 1 meter fra nabogrense, og minsteavstand fra grense til aktuelle garasje er 2 meter (hjørne sydøst), videre skrår garasjen bort fra aktuelle grense som medfører gradvis større avstand mot felles grense. Planlagte garasje bør således kunne tillates med omsøkte plassering.*

Ansvarlig søker har følgende redegjørelse til merknad fra hjemmelshaver av gbr 200/539  
*Det åpnes for at slike små fortetningstiltak kan gjennomføres uten utarbeidelse av plan, og omsøkte tiltak faller inn under slike fortetningstiltak, vi er derfor uenig med klager, og mener klart at trafikk og andre forhold vil få nødvendige avklaringer i byggesaken. Planlagte bebyggelse er lavere enn hva pbl tillater, og både klagers bolig og omsøkte boliger ligger mer enn 4 meter fra felles grense, og det er dermed mer enn 8 meter mellom disse boligene. Ellers nevnes at eiendommen er gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel, jmf vedtak datert 26.01.2022, saksnr. 22/190. Med bakgrunn i dette kan det ikke ses at tiltaket medfører særlig ulempe for klager, og omsøkte tiltak bør således kunne gis dispensasjon og tillatelse.*

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er oversendt til både Grimstad kommunes planavdeling og Grimstad kommunes fagansvarlig vei for uttalelse.

Grimstad kommunes fagansvarlig vei uttaler at både utforming og utvidet bruk av dagens avkjørsel godkjennes.

Grimstad kommunes planavdeling uttalelser

*Generelt er vi skeptiske til «eplehagefortettinger» på enkeltstående tomter. Jo mer sentralt/tett på rikt tjenestetilbud, desto mer viktig er være kritisk til eplehagefortettinger. Tomten er en del av et uregulert område, med relativt store eneboligtomter. Området burde vært vurdert i en større sammenheng, hvor eksempelvis de fire tomtene på vestsiden av Furuliveien vurderes som ett utbyggingsområde. Vi ser samtidig at dette kan være vanskelig å få til for en og en utbygger, samtidig som kommunen heller ikke har ressurser til å kjøre slike prosesser. Imidlertid, fra et planfaglig perspektiv, mener vi likevel at dette bør være kommunens holdning i denne og tilsvarende saker. En felles plan vil kunne gi gode fellesløsninger (lek, parkering, renovasjon, avkjørsler, uteareal, m.m.) samtidig som en får vurdert effektiv utnyttelse av tomta/området. Dette vurderes nok som strengt og på mange måter «mot sin hensikt» all den tid vi ønsker flere beboere sentralt, men på lang sikt mener vi at det er viktig å «maksimere» fortetningspotensialene som ligger i eksisterende bebygde områder.*

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med arealplankartets arealbruk og utnyttelsesgrad, reguleringsplanens plankrav og kommuneplanens bestemmelser om parkering. De omsøkte tiltakene er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, 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 ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

### Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsene om utnyttelsesgrad og arealbruk er å bestemme bebyggelsens tillate størrelse og plassering på eiendommer innenfor et gitt område og på den enkelte eiendom. Videre skal disse bestemmelsene være med på å sikre at bestemmelser overholdes vedr lys, luft, uteoppholdsareal på egen eiendom, krav til brannsikkerhet mellom bebyggelse og naboers forventning om ubebygd areal innenfor aktuelt område.

Når det gjelder dispensasjon fra arealplankartets utnyttelsesgrad og plassering av bebyggelsen, så vil de omsøkte tiltakene være i strid med disse forholdene.

Aktuell reguleringsplan åpner riktignok for at aktuelt område kan fortettes, dersom områdets småhuskarakter opprettholdes og småhusområdets kvaliteter styrkes. De omsøkte tiltakene har en fasade og utforming som er i tråd med øvrig bebyggelse i området. I tillegg vil utnyttelsesgraden for eiendommen være under 30%, noe som medfører at eiendommens utnyttelsesgrad er i tråd med kommuneplanens føring for fortetningstiltaks utnyttelsesgrad. Kommunedirektøren vurderer med bakgrunn i dette at hensynene bak bestemmelsene om utnyttelsesgrad og arealbruk ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak plankravet er å sikre at en sak blir tilstrekkelig avklart m.h.t. ulike samfunnsinteresser, helse, miljø, sikkerhet, energi, naturmessige forhold m.v. og at dette skjer etter reglene om offentlighet, samråd og medvirkning.

Grimstad kommunes planavdeling har kommet med en negativ uttalelse som gjelder å gi dispensasjon fra planbestemmelsen. Deres uttalelse begrunnes i stor grad med at utvikling av området må ses i en større sammenheng, og at dette gjøres best igjennom en planprosess. Som nevnt i avsnittene over åpner reguleringsplanen opp for fortetning i tråd med omsøkte tiltak. Å se utvikling av et område i en større sammenheng vil etter kommunedirektørens syn i mange sammenhenger være det mest gunstige løsningen for et området, men også for kommunen som helhet. Men da det i dette tilfellet søkes om tiltak som er i tråd med reguleringsplanens fortetningsstrategi, det er kun er søkt om et fortetningstiltak, omkringliggende eiendommer er bebygd og det foreligger ikke planer om fortetningstiltak på disse omkringliggende eiendommene. Så vurderer kommunedirekten at de omsøkte tiltakene ikke svarer til den bruk av ressurser som en reguleringsprosess krever.

Riktignok er en uttalelse fra planmyndigheten en faglig uttalelse som skal tillegges vekt. Av den grunn vurderer kommunedirektøren at å innvilge dispensasjon fra planbestemmelsen vil være en tilsidesettelse, men at det ikke innebærer en vesentlig tilsidesettelse av planbestemmelsen.

Hensynet bak bestemmelsene om parkering er å sikre at boliger har parkering på egen eiendom og tilrettelegge for at enhver eiendom også har tilstrekkelig uteoppholdsareal.

I det aktuelle området har de aller fleste eiendommene etablert parkering på egen tomt gjennom biloppstillingsplass og frittstående garasje. Kommunedirektøren vurderer med bakgrunn i dette at det er etablert en praksis, og dermed en presedens, for en parkeringsløsning i tråd med de omsøkte tiltakene. Av den grunn vil det å gi dispensasjon fra parkeringsbestemmelsen etter kommunedirektørens syn dermed ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak denne bestemmelsen.

#### Vurdering av fordeler og ulemper

I Grimstad kommune er det behov for flere sentrumsnære boliger. Aktuell eiendom er nært plassert til skole, idrettsanlegg og øvrige fasiliteter i Grimstad sentrum. Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren det som tungtveiende fordel for kommunen som helhet at eiendom som er egnet til fortetningstiltak benyttes til dette.

I denne saken foreligger det merknader fra to naboer, som etter kommunedirektørens syn er tilfredsstillende besvart av ansvarlig søker. Med bakgrunn i dette, og etter en konkrete og nøye helhetsvurdering, kan kommunedirektøren ikke se at det er ulemper av tiltaket som gjør seg gjeldende med styrke.

#### Nabomerknader og uttalelser

Som nevnt i avsnittene over foreligger det i denne saken både merknader fra nabo og negativ uttalelse fra kommunens planavdeling.

Når det gjelder nabomerknadene er disse tilfredsstillende besvart av ansvarlig søker, og kommunedirektøren vurderes at momentene i nabomerknadene ikke er relevant for dispensasjons vurderingen.

Den negative uttalelsen fra kommunens planavdeling vedr dispensasjon fra plankravet, vurderes å være relevant. Egenskaper ved tiltaket, området og aktuell eiendom medfører etter kommunedirektørens vurdering at denne uttalelsen tillegges vekt. Men ikke nok vekt til å kunne medføre at en dispensasjon fra plankravet skal kunne vurderes som en vesentlig tilsidesettelse av formålet bak bestemmelsen.

#### «Kan»-skjønn

I denne saken vurderes det at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensert fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større en ulempene. Med bakgrunn i en forventning om økning i kommunens innbyggertall, og et politisk ønske om flere boenheter i Grimstad sentrum, vurderes det å innvilge dispensasjonene å medføre en ønsket utvikling i aktuelt område. Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren at kommunen i denne saken kan innvilge de omsøkte dispensasjonene.

#### **Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg i medhold av plan-bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir dispensasjon fra arealplankartets arealbruk og utnyttelsesgrad, reguleringsplanens plankrav og kommuneplanens bestemmelser om parkering