



Grimstad

Byggesaksenheten

BELER AS

Myrullvegen 6
6652 SURNADAL

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00116
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
08.09.2025

25/00116 - 142/2 - Opplandsveien 374 - Vedtak - Avslag for garasje/lagerbygg - Anders Blom

Eiendom (gnr/bnr): 142 / 2
Ansvarlig søker: BELER AS
Tiltakshaver: Anders Blom

Vedtak

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra kommuneplan arealformål avsatt til LNF formål i forbindelse med søknad om garasje/lagerbygg.

Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 må innbetales.

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

Fakta

Historikk

Eiendommen er i dag bebygd enebolig med BYA på 158,2m² og BRA på 254,6m². Det er også satt opp en garasje med BYA på 57,6m² og BRA 80m². Det ble innvilget tillatelse til oppføring av ekstra garasje i sak 16/16578-14 på 202,4m² i 2017. Denne bygningen ble aldri oppført. Det søkes nå på nytt om en større garasje/lager på samme plass.

Søknaden

Grimstad kommune mottok komplett søknad for oppføring av garasje/lager i tilknytning 07.05.2025. Bygget skal benyttet til lagring av privat båt, gravemaskin, traktor, div utstyr og til oppbevaring av bi-røktning utstyr m. m.

BYA for nytt bygg er oppgitt å være 441m² og BRA på 605m² fordelt over 2 etasjer med to stykk mesaniner på 87m² hver. Bygget er prosjektert med mønehøyde på 8,305m og gesimshøyde 5,225m. Taket er prosjektert som saltak og med et takfall på 22 grader.

Eiendommen som ønskes bebygd er en mindre landbrukseiendom på ca 45,7dekar. Eiendommen har registret ca 3,5 dekar med dyrket mark og 18 dekar produktiv skog. Bygget plasseres ca 60m fra vannkanten mot Rorevann som er drikkevannskilde for Grimstad og Arendal kommune. Nedslagsfeltet til Rorevannet er vist som hensynssone for drikkevannskilde på kommuneplankartet og hele tiltaket ligger innenfor hensynsonen.

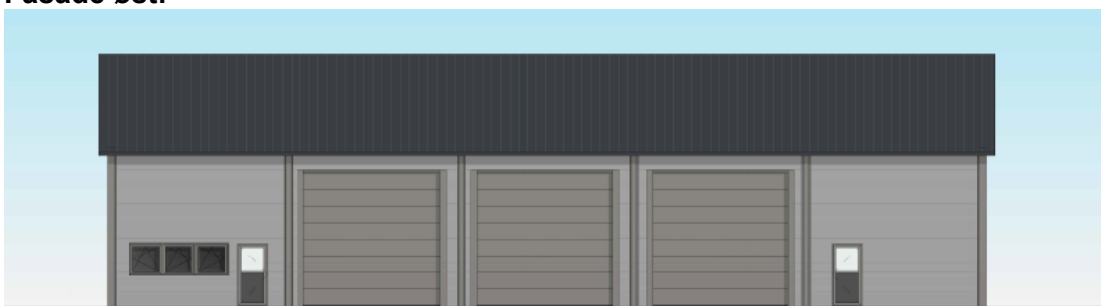
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

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

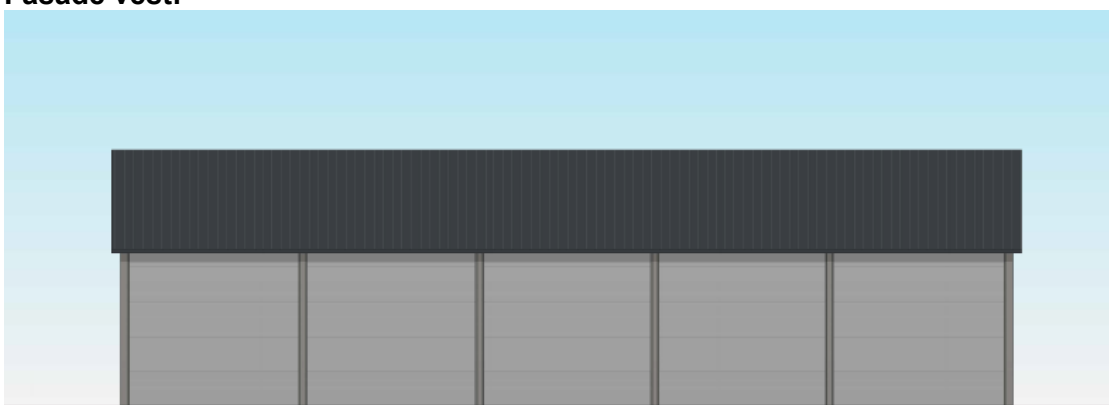
Illustrasjon:



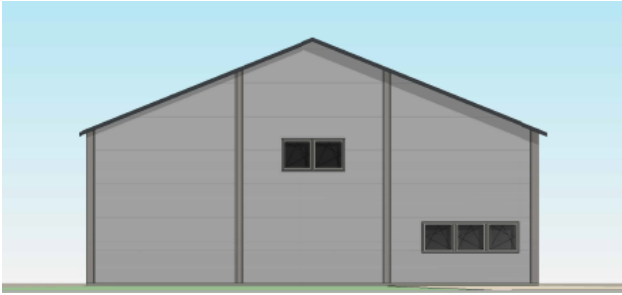
Fasade øst:



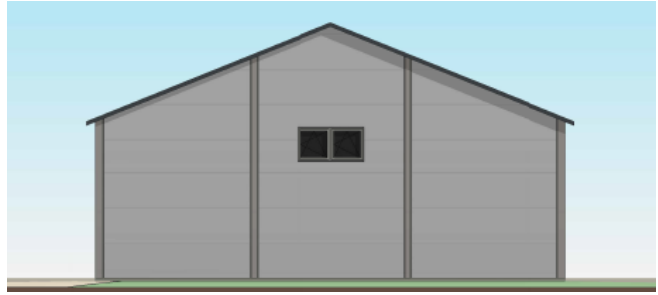
Fasade vest:



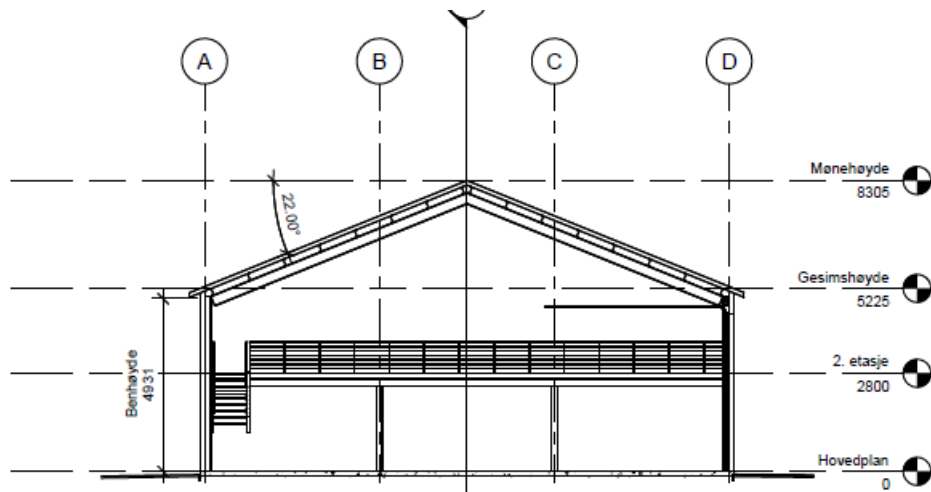
Fasade sør:



Fasade nord:



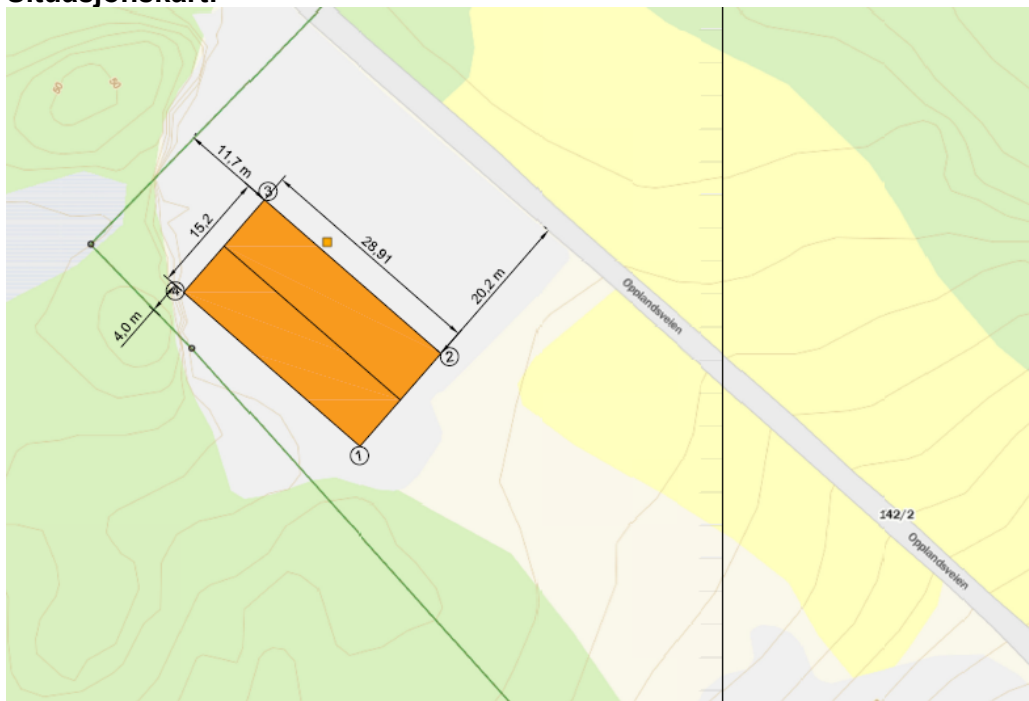
Snitt:



Flyfoto av eiendommen:



Situasjonskart:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen øker med 441 m² BYA og 605m² BRA fordelt over 2 etasjer.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF området gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Utdrag fra relevante bestemmelser i kommuneplanen:

«4.1.2 Utenfor regulert område skal det ikke bygges eller etableres nye boenheter i sikringssonen til drikkevannskilden.

4.1.4 I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak uten ansvarsrett såfremt tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen (jf. gjeldende pbl §§ 20-4 og 20-5). Alle søknader om tiltak i nedslagsfeltet til Rorevannet forelegges i tillegg til implisert fagmyndigheter (herunder kommuneoverlegen og Mattilsynet), også til Arendal kommune for uttalelse.

4.1.7 Det tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av eksisterende industri/næring med risiko for forurensning i sikringssonen til drikkevannskilden. Normal jordbruks- og skogbruksdrift tillates innenfor sikringssonen, med de begrensninger som følger av Roreskjønnet og næringens egne lover/forskrifter.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om tillatelse til oppføring av garasje / lagerbygg.

Det ble i 2017 godkjent tillatelse til oppføring av garasje sammen med ny bolig på eiendommen. Garasjen ble ikke bygd den gangen, og tiltakshaver ønsker nå å sette opp en større garasje på samme sted.

Formålet med bygget er lagring av maskiner og annet utstyr. Bygget er derfor kalt redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg. Tiltakshaver har blant annet en god del utstyr for birøkting / bikuber. Dette er plasskrevende og bør lagres innendørs når det ikke er i bruk. Det planlegges også å lagre egen båt i vinteropplag i bygget.

Traktor, maskiner, tilhengere (både bil og traktor), brøyte og strø-utstyr, samt annen redskap er plasskrevende utstyr, og bør lagres inne for å ivareta det bedre. Det er også miljøvennlig bedre at dette står inne, i stedet for ute og forfaller og blir ødelagt. Tiltakshaver har også både sommer- og vintervedlikeholdet på veien til huset, og i den forbindelse ganske kraftig brøyte- og strøutstyr for å kunne holde veien kjørbær gjennom hele vinteren for både søppelbiler, og eventuelle utrykningskjøretøy om det skulle være behov.

Arealet redskapshuset / uthuset / garasjen / lagerbygget er tenkt satt opp på er det samme som det tidligere er gitt igangsettelsestillatelse (IG) på, den 21.sept 2017, deres referanse 16/16578-14. Den gangen ble det gitt IG på BYA/BRA på 202,4/195,2 m².

Det søkes nå om å plassere bygget 90 grader i forhold til tidligere gitt IG. På grunn av behov for å plassere / parkere mer maskiner / redskap og utstyr innendørs søkes det om større bygg. Det kan ikke sees å ha negativ påvirkning i forhold til dagens bruk av arealet, heller positiv, da det vil medføre et ryddigere og penere område. Og utstyret snør ikke ned om vinteren og blir ødelagt. Birøkerutstyr må lagres innendørs.

Det er ikke planlagt lagt inn vann og kloakk i bygget, dermed ikke utslipp fra bygget.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Søknad om dispensasjon for oppføring av redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg

Det søkes herved om dispensasjon fra gjeldende arealformål i kommuneplanen (LNFR) for å oppføre et redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg på ovennevnte eiendom.

Tiltaksbeskrivelse og bakgrunn:

Det planlagte tiltaket gjelder oppføring av et redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg med bebyggt areal (BYA) på 434 m². Bygget er tenkt benyttet til lagring av birøkerutstyr, traktor, landbruksmaskiner samt brøyte- og strøutstyr. Bygget vil støtte opp under driften av eiendommen og dets landbruksrelaterte aktivitet.

Bygget er planlagt plassert på en eksisterende, planert og gruset parkeringsplass. Området er ikke dyrket mark, og det er heller ikke vurdert som dyrkbart. Det er dermed ingen konflikt med jordverninteresser eller behov for ytterligere terrenginngrep.

Det er verdt å nevne at det i 2017 ble gitt byggetillatelse til en garasje med BYA 202 m² på samme eiendom. Dette bygget ble imidlertid aldri oppført. Lagerbygget som nå søkes oppført har et større areal (434 m²), men hensikten er tilsvarende: lagring av maskiner og utstyr til bruk i landbruk og birøkt. Størrelsesøkningen reflekterer et økt behov knyttet til utstyrspark og driftsomfang.

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket anses å være i tråd med eiendommens bruk og formål innenfor LNFR-kategorien. Det legges ikke beslag på dyrket eller dyrkbart areal, og tiltaket vil bidra til å sikre god og effektiv drift av eiendommen. Redskapshuset / uthuset / garasjen / lagerbygget gjør det mulig å lagre utstyr innendørs og beskytte verdier mot vær og slitasje.

Plasseringen av bygget er valgt med hensyn til eksisterende terreng og arealbruk, og det medfører ingen negative konsekvenser for landskapet eller nærliggende eiendommer. Det er ikke behov for ytterligere infrastruktur, og tiltaket vurderes som lite inngripende.

Fordeler ved dispensasjonen:

- Redskapshuset / uthuset / garasjen / lagerbygget vil effektivisere og sikre gårdsdriften.
- Støtter landbruksrelaterte aktiviteter, herunder birøkt.
- Plasseres på areal uten landbruksverdi (hverken dyrket eller dyrkbart).
- Reduserer behovet for å plassere utstyr synlig eller spredt på eiendommen.
- Bygget er en videreføring av tidligere godkjent tiltak, men tilpasset reelt behov.

Mulige ulemper:

- Økt størrelse i forhold til tidligere godkjent bygg.
- Visuelle konsekvenser i landskapet.
- Tiltaket må vurderes opp mot LNFR-restriksjoner og eventuelle presedenshensyn.

På bakgrunn av ovenstående vurderes tiltaket som forenlig med overordnede hensyn i plan- og bygningsloven, og det antas at fordelene ved dispensasjonen klart overstiger eventuelle ulemper.»

Nabovarsel

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

Uttalelser fra Statsforvalteren i Agder

«For øvrig prioriterer vi ikke å uttalelse oss til den aktuelle saken med bakgrunn i kapasitet.»

Uttalelser fra Agder Fylkeskommune

«Viser til oversendt henvendelse, søknad om oppføring av lagerbygg i nedslagsfeltet til Roregann, gnr 142 bnr 2 Opplandsveien 374 i Grimstad kommune

Saken har blitt sendt på parallell gjennomgang til avdeling for samfunn, plan og miljø som har ansvar for vannmiljø. Jeg har ikke mottatt svar fra denne avdelingen. Når det gjelder forholdet til arkeologi har vi ingen merknader. Området hvor lagerbygget er tenkt plassert fremstår som planert på flyfoto, og vi anser derfor potensialet for funn av arkeologiske forminner til å være lavt.

Vi vil derfor ikke stille krav om å foreta en arkeologisk registrering, men vi vil minne om den generelle varslingsplikten. Om det under arbeidets gang skulle avdekkes noe av arkeologisk interesse, skal arbeidet stanses umiddelbart og Avdeling for kulturarv i Agder fylkeskommune kontaktes.»

Uttalelser fra Mattilsynet

«Tiltaket det søkes om er i strid med hensynssonebestemmelsene til Rorevann, og dermed også drikkevannsforskriftens § 4 forbud mot forurensning. Vi vurderer at tiltaket isolert sett ikke vil utgjøre en stor risiko for forurensning av drikkevannskilden, men mange søknader om dispensasjon for tiltak i sikringssonen til Rorevann kan samlet føre til en dårligere beskyttelse av drikkevannet.

Det søkes om dispensasjon fra hensynssonebestemmelsene til drikkevannskilden Rorevann for å oppføre en lagerbygning på egen eiendom som ligger i sikringssonen til Rorevann. Tiltaket plasseres cirka 60 meter fra strandlinjen til Rorevann.

Rorevann er råvannskilde for både Grimstad og Arendal vannverk, som leverer drikkevann til en stor befolkningsgruppe. Rorevann er derfor en drikkevannskilde det er viktig å beskytte mot forurensning. Vannverkene som bruker Rorevann har ingen reservevannkilder. Denne situasjonen tilsier økt beskyttelsesbehov og som utgangspunkt en streng håndhevelse av hensynssonebestemmelser.

Når Mattilsynet skal vurdere om et tiltak kan medføre fare for forurensning av drikkevannet, er det to forhold vi anser som sentrale: I. Vil tiltaket i seg selv vil kunne utgjøre en forurensningsrisiko ved etablering og i bruk, og representerer dette i så fall en økt forurensningsbelastning utover det som er dagens situasjon? II. Kan tiltaket utgjøre en kilde til akkumulert forurensning? Det vil si at summen av flere relativt mindre forurensningskilder samlet sett kan medføre fare for forurensning, og i denne sammenheng må mulighet for å skape presedens for fremtidige søknader om tiltak innenfor hensynssonen tas med i vurderingen.

Kommunen har vedtatt hensynssonebestemmelser som skal beskytte vannkilden mot forurensning. Ifølge hensynssonebestemmelse 4.1.4, kan det i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse tillates

tiltak uten ansvarsrett, så lenge tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen.

Tiltak som kan utføres uten ansvarsrett er blant annet "Oppføring av en enkel frittliggende bygning som ikke skal benyttes til beboelse, og hvor hverken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 70m². Bygningen kan oppføres i inntil en etasje og kan i tillegg være Side 4 av 5 underbygget med kjeller. Mindre frittstående bygning på under 70kvm i BYA og BRA, for eksempel garasje eller bod".

Lagerbygget det søkes om er 431 m². Bygget er dermed vesentlig større enn det som inngår i tiltak uten ansvarsrett, og oppfyller dermed ikke forutsetningene i hensynssonebestemmelse 4.1.4.

Tiltakshaver uttrykker et behov for innendørs lagring av utstyr for birøkting / bikuber, egen båt, traktor, maskiner, tilhengere (både bil og traktor), brøyte og strø-utstyr, samt annen redskap. Dette er plasskrevende utstyr som "bør lagres inne for å ivareta det bedre". En del av disse eiendelene kan utgjøre en fare for forurensning i form av lekkasje/ avrenning av kjemikalier, drivstoff o.l., men ifølge søknaden har tiltakshaver allerede disse eiendelene. Et lagerbygg vil dermed heller føre til en redusert risiko for forurensning enn en økt risiko. I søknaden står det også at "bygget er planlagt plassert på en eksisterende, planert og gruset parkeringsplass" og at "det er ikke planlagt lagt inn vann og kloakk i bygget, dermed ikke utslipp fra bygget".

Mattilsynets vurdering av forurensningsfare/ konflikt med hensynssonen, er at tiltaket ikke legger til rette for vesentlig endring av bruk eller aktivitet på eiendommen utover dagens situasjon. Vi kan derfor ikke se at risiko for forurensende avrenning fra eiendommen til Rorevann vil øke ved gjennomføring av tiltaket, i alle fall etter at lagerbygget står ferdig.

Bygget er tenkt plassert relativt nært drikkevannskilden (cirka 60 meter fra strandlinje). Vi forutsetter at bygging gjennomføres på en slik måte at det ikke er fare for forurensning/ avrenning til grunn i forbindelse med arbeidet.

Selv om vi vurderer at tiltaket i seg selv ikke medfører en større økning av risiko for forurensning av Rorevann, registrerer vi at det er stor aktivitet i sikringssonen til Rorevann. Det søkes årlig om flere dispensasjoner fra hensynssonebestemmelsene.

Foruten faren for økende forurensningsbelastning som følge av tiltakene i seg selv, kan det være fare for akkumulert forurensning. Det vil si at mindre forurensning fra flere kilder samlet resulterer i uheldig påvirkning av råvannskvaliteten i drikkevannskilden.

Vi frykter at respekten for vannkildens sikringssone etter hvert kan bli mindre, dersom kommunen velger å gi dispensasjon til flere av søknadene. Det bør være særlige grunner for å Side 5 av 5 gi dispensasjon til et tiltak i en sikringssone. Dersom kommunen gir dispensasjon i et flertall av sakene, kan dispensasjon nærme seg en regel fremfor et særlig tilfelle, noe som kan svekke bestemmelsene for hensynssonen.

For å beskytte en viktig drikkevannskilde mot forurensning, ber vi kommunen gjøre en grundig vurdering av hver enkelt dispensasjonssøknad med tanke på å ivareta egne hensynssonebestemmelser og hindre akkumulert forurensning.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om å føre opp et større lagerbygg. Bygget skal brukes til oppbevaring av div utstyr som for eksempel båt, gravemaskin og traktor og for oppbevaring utstyr knyttet til bi røkting. Bygget er vurdert å ikke være i tråd med LNF formålet og er derfor avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

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

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanen og ligger i hensynsone for drikkevannskilden til Grimstad og Arendal kommune og er derfor avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet, og byggeforbudet i kommuneplan §4-1 Sikringsone drikkevann – Rorevann, 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 i hensynsone for drikkevann.

Bygget som ønskes oppført er av en betydelig størrelse på hele 441m² BYA og BRA på 605m² fordelt over 2 etasjer og fremstår mer som et lager/industribygg en naturlig driftsbygning i tilknytning til et lite gårdsbruk. Bygget plasseres tett på strandlinjen med en korteste avstand til Rorevann på ca 60m. Bygget vurderes å være ruvende og vil være synlig for omgivelsene. Størrelsen og plasseringen i seg selv er vurdert å vesentlig tilsidesette deler av formålet i kommuneplan da det vurderes at en bygning av denne størrelsen vil medføre at landskapsmessige forhold endres. Ved å tillate et bygg av en slik størrelse vil visuelle og landskapsmessige kvaliteter som arealformålet er ment å ivareta bli skadelidende og vurderes å vesentlig tilsidesette arealformålet.

Det foreligger ingen byggegrense mot vassdrag i kommuneplan, men da tiltaket ligger under 100m fra Rorevann skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser når saken vurderes. Dette kommer frem av blant annet plan- og bygningsloven §1-8. Byggesaksenheten vurderer at tiltaket ikke er tråd med intensjonen bak pbl

§1-8 da etablering av et slikt bygg ikke tar særlig hensyn til verken drikkevannskilden eller natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I vurderingen av denne saken vil det også være naturlig å ta med vurderingen som Mattilsynet har gjort i forbindelse med tiltaket. Selv om tiltaket på egenhånd ikke nødvendigvis utgjør en stor fare for drikkevannskilden vil det å gi tillatelse i denne konkrete saken, legge til rette for at det åpnes opp for å at det kan tillates større garasjer/lagerbygninger langs Rorevann som samlet sett vil være en reel fare for drikkevannskilde. Mattilsynet ønsker ikke at områdene rundt drikkevannskilden blir ytterligere nedbygd.

Eiendommen er en liten landbrukseiendom med ingen produksjon utover birøkting. Det er ikke redegjort for hvilket plassbehov som reelt er nødvendig knyttet til landbruksdriften. Bygget er av en størrelse og omfang som er vurdert å strekke seg langt ut over hva som er nødvendig med tanke på landbruksdriften av eiendommen. Det samme gjelder om man vurderer bygget som en privat garasje uten tilknytning til driften av gården. Eiendommen er alt bebygd med en stor garasje og det er lite ønskelig å legge til rette for at man kan sette opp garasjer på flere hundre kvadratmeter for privat bruk når det reelle behovet knyttet til landbruksdriften kunne vært løst med en vesentlig mindre bygning.

Byggesaksenheten vurderer at ved å gi tillatelse til et nytt lager bygg vil man vesentlig tilsidesette arealformålet i kommuneplan.

Da et av vilkårene som kreves for å få tillatelse er ikke tilstede, vil det ikke være nødvendig å vurdere fordeler opp mot ulemper. Byggesaksenheten velger likevel å gi en kort vurdering av fordeler og ulemper i denne saken.

Fordelene i denne saken vurderes i all hovedsak å være personlige. Det å gi tillatelse vil gi tiltakshaver personlige fordeler som for eksempel økonomisk vinning og 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.

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 for presedensvirkninger. Det å gi tillatelse vurderes å kunne legge føringer for hvilke forventninger andre gårdbrukere 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 bygg av denne størrelsen når det er vurdert at det ikke er et reelt behov for dette i gårdsdriften. 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 kommune generelt.

De kumulative vilkårene som kreves for å gi dispensasjon er dermed ikke til stede, da arealformålet 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.

Dispensasjon fra hensynsone drikkevann jf kommuneplan §4.1.2:

Da det ikke er gitt dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan er ikke dispensasjon fra byggeforbudet knyttet til hensynssonen vurdert. Bygningsmyndigheten ønsker likevel å gjøre noen refleksjoner.

Bygget anses ikke som nødvendig for gårdsdriften og bygget kan legges til rette for annen bruk, som for eksempel næring eller industri. Dette strider mot bestemmelsene for hensynssonen og kan medføre økt risiko for forurensning. Det vurderes som en reell fare for at bygget tas i bruk til annet formål uten søknad noe som kan gi økt risikoen for fremtidig forurensning.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart mindre enn ulempene.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Da nødvendig dispensasjon ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve tiltaket eller øvrige dispensasjonsforhold.

Behandlingsgebyr

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

<u>Søknad om dispensasjon</u>	kr.17.000, -
-------------------------------	---------------------

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

I henhold til Grimstad kommunes gebyrregulativet skal det beregnes fullt behandlingsgebyr uavhengig om søknad godkjennes eller avslås.

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

Fredrik Melgaard
Byggesaksenheten

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Anders Blom
GK Matrikkel
MATTILSYNET
STATSFORVALTEREN I AGDER

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.