



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00121-16
Saksbehandler Marius Raael

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

Gbr 88/455/0/0 - Gjørbrøndveien 175b - vedtaksbehandling - dispensasjon - bruksendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynsone bevaring naturmiljø.

Vedlegg

1_Skjema
3_KART_Situasjonsplan_1_Situasjonskart med parkering.
Supplering av søknad
Søknad om dispensasjon fra arealformål
Tidligere omsøkt-Bbygg 02 Fasader
Tidligere omsøkt - Bygg 02 Plantegning Øvre del 2025-11-11
Ny supplering av søknad - Bygg 02 Fasader 2025-11-11
Ny supplering av søknad- Bygg 02 Plantegning 2025-11-11
RIBr 1125 Brannkonsept - Rev A av 19.11.25

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: RDM EIENDOM AS
Ansvarlig søker: Agder Bygg tjenester AS

Sammendrag

Agder Bygg tjenester AS søker på vegne av RDM Eiendom AS om bruksendring av lagerlokale til næringslokale. For å kunne gjennomføre bruksendringen er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynsone bevaring naturmiljø.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

I vedtak datert 05.03.2025 ga Grimstad kommune tiltalelse til å oppføre 2 stk lagerbygninger på gbr 88/455. I samme tillatelse ble det også gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynsone bevaring naturmiljø.

Søknaden

Grimstad kommune har 27.11.2025 mottatt søknad om endring av gitt tillatelse.

Endringene består i bruksendring av seksjon 5 og 6 i lagerbygg 02, samt innvendige endringer og endringer på fasaden.

Lagerbygg 02 oppgis å ha en BYA på 980,6 m² og en BRA på 936m², og består i dag av 12 seksjoner, samt et teknisk rom på 4m². Arealet som nå søkes bruksendret er på 100m².

Det fremgår av søknaden at i forbindelse med etablering av arbeidsplasser i seksjon 5 og 6 søkes det om å bruke fra lagerlokale til næringslokale med arbeidsplasser med 10 ansatte, fordelt på 4 kontormedarbeidere og 6 serviceteknikere.

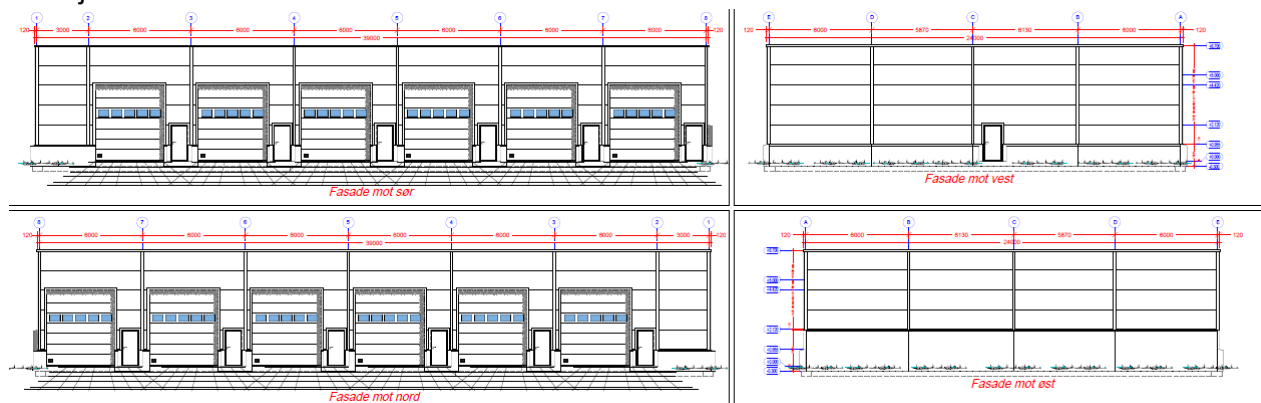
Bedriften som skal drive næringsvirksomhet i seksjon 5 og 6 skal i tillegg disponere seksjon 4 som en lagerseksjon. I den forbindelse vil det bli etablert brannør mellom seksjon 4 og 5.

Da tiltaket skal inneholde arbeidsplasser vil det være krav til spiserom, garderober, WC-fasiliteter og øvrige nødvendige personalrom. Som følge av disse kravene fremgår det av søknaden at det vil gjøres endringer i den innvendige planløsningen, samt etablering av mesanin i øvre del av seksjon 5.

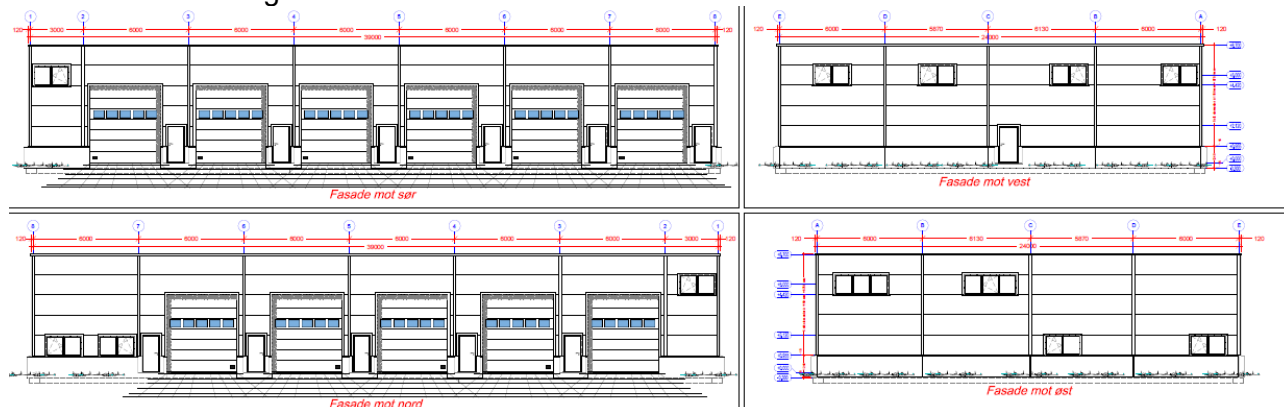
De omsøkte fasadeendringene består av å fjerne en port på fasaden mot nord, for å så erstatte denne med 2 vinduer. I tillegg skal det etableres 1 vindu på fasadens høyre side, 4 vinduer på fasade mot øst, 4 vinduer på fasade mot vest og 1 vindu på fasade mot sør.

Etter ansvarlig søkers vurdering medfører ikke endringene økt ulempe i form av støy, trafikk, innsyn eller annen sjenanse for naboer eller gjenboere, og endrer ikke bruken eller aktiviteten utenfor bygget.

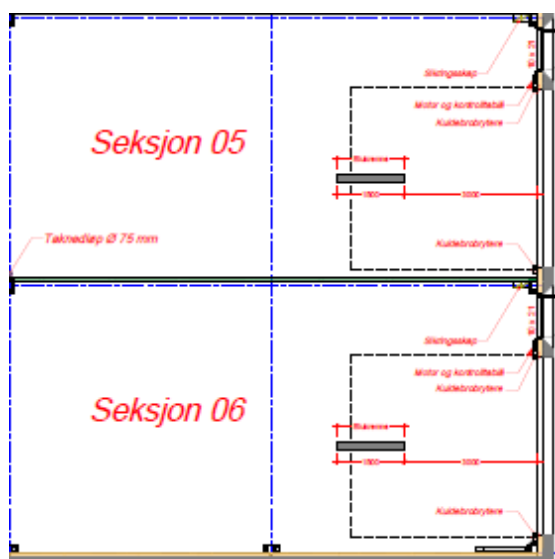
Godkjent fasade



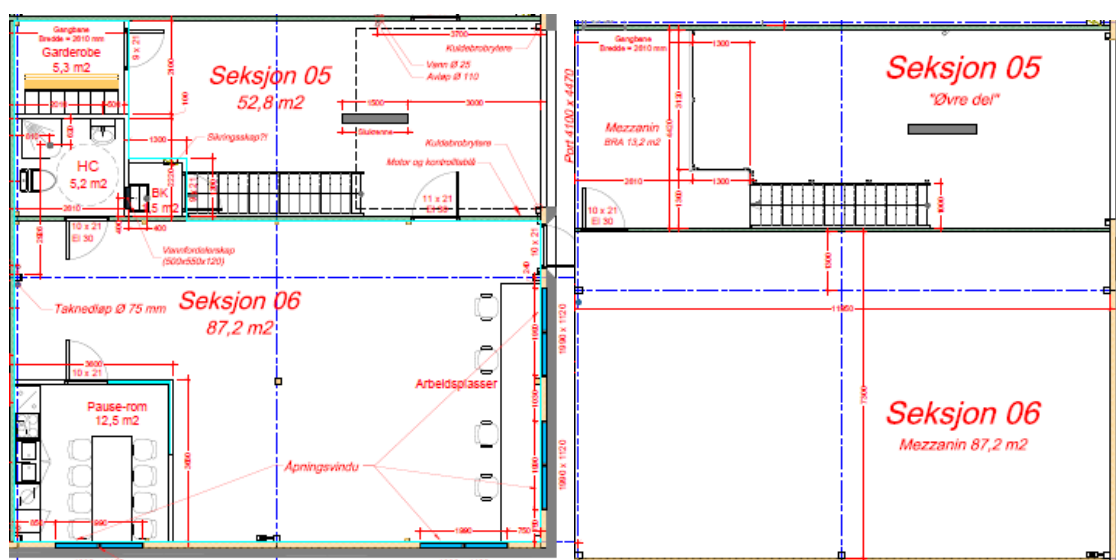
Fasade etter endring



Godkjent plantegning



Plantegning etter endring



Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet vedr den omsøkte bruksendringen til arbeidsplasser.

Bruksendringen er i strid med kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø. Av den grunn er det følgelig søkt om dispensasjon.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til råstoffutvinning gjennom kommuneplanens arealdel (2019-2031) vedtatt 27.10.2020.

Deler av eiendommen er også avsatt til hensynssone bevaring naturmiljø.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til endringssøknad med vedlegg og ettersendelser.

Nabovarsel

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

Uttalelse fra annen myndighet

Søknaden er forelagt Grimstad brann og redning for uttalelse, som uttaler «Grimstad brann og redning har ingen videre kommentarer til dette tiltaket.»

Vurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø. Bruksendringen er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjon

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 ulemperne. 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 arealformålet råstoffutvinning er å sikre at områder som er rike på naturressurser, som mineraler, grus, sand og andre råstoffer, kan utnyttes på en bærekraftig og kontrollert måte.

Som ansvarlig søker skriver er råstoffutvinning i området avvirket, og området benyttes i dag i sin helhet til andre formål enn arealformålet.

I og med at de naturressursene som var i området mer eller mindre er hentet ut, er området ikke egnet til bruk i henhold til arealformålet. Da det allerede er etablert næringsaktivitet i området gjennom lagerhaller, vurderer kommunedirektøren at arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon.

Hensynet bak hensynssone bevaring av naturmiljø er å beskytte og bevare områder med betydelig naturverdi, inkludert biologisk mangfold, økosystemer og landskap.

Som ansvarlig søker skriver i søknaden vil ikke tiltaket medføre noen endringer utenfor byggets yttervegger. Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren at de omsøkte tiltakene ikke vil påvirke natur eller vegetasjon ytterligere, og at det å gi dispensasjon til bruksendring ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak hensynssone bevaring av naturmiljø.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Med bakgrunn i at området ikke lenger kan benyttes i tråd med gjeldende arealformål, ser kommunedirektøren det som en klar fordel at området blir tatt i bruk til andre formål. Da det er etablert lagerbygg på området, så ser kommunedirektøren det som en klar fordel for Grimstad som helhet at det legges til rette for å etablere arbeidsplasser.

Etter en konkret og grundig vurdering kan ikke kommunedirektøren se at det er ulemper av tiltakene som gjør seg gjeldende med styrke.

«Kan»-skjønnnet:

Selv om vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 andre ledd anses oppfylt, må kommunen foreta en selvstendig vurdering av om dispensasjon bør gis, jfr. pbl § 19-2 første ledd.

I denne saken vurderer kommunedirektøren at det å etablere arbeidsplasser i området vil medføre økt belastning på den etablerte infrastrukturen i området. Selv om det å legge til rette for tiltak som kan skape arbeidsplasser er et ønske for kommunen, vurderer kommunedirektøren at dette ønsket må realiseres gjennom prosesser hvor man tenker helhetlig og vurderer konsekvensene både for de aktuelle arbeidstakerne, nærmiljøet og Grimstad. Kommunedirektøren ønsker av den grunn at bruksendring til næringslokaler i dette området gjøres gjennom en planprosess hvor konsekvensene for området vurderes grundig. Det vises også til at det er en risiko for at dette området kan bli til «Østerhus 2» gjennom stadige dispensasjoner og etablering av små foretak uten en helhetlig plan, og at dette er en lite ønskelig utvikling uten en overordnet plan for området.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren derfor at det ikke bør gis dispensasjon i denne saken.

Alternativ løsning:

Teknisk utvalg innvilger søknad mottatt 27.11.2025 om endring av tillatelse for lagerbygg 02 på gnr/bnr 88/455, herunder bruksendring av seksjon 5 og 6 til næringslokale med arbeidsplasser, samt omsøkte innvendige og utvendige endringer, på vilkår som angitt under. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår:

- a) Dispensasjonen og tillatelsen gjelder kun bruksendring innenfor lagerbygg 02 slik omsøkt (seksjon 5 og 6, totalt ca. 100 m²) og med tilhørende nødvendige personalrom.
- b) Det tillates ikke utvidelse av arbeidsplassintensiv virksomhet utover omsøkt omfang uten ny søknad og ny dispensasjonsvurdering.
- c) Parkering og adkomst skal løses innenfor eksisterende opparbeidet areal.
- d) Eventuelle krav fra Arbeidstilsynet og brannmyndighet skal oppfylles før ferdigattest/brukstillatelse.

Begrunnelse:

Teknisk utvalg legger til grunn at omsøkte endringer i hovedsak er interne og fasademessige tilpasninger for et begrenset areal i et bygg som allerede er godkjent oppført ved dispensasjon. Tiltaket innebærer ikke nye bygg, og det er ikke påvist negative virkninger for naturmiljøet fordi tiltaket ikke forutsetter inngrep utenfor eksisterende bygningskropp. Nabovarsling er gjennomført uten merknader, og relevante fagmyndigheter har ikke fremmet innsigelser. Hensynene bak planformål og hensynssone anses ikke vesentlig tilsidesatt ved en begrenset bruksendring innenfor eksisterende lagerbygg i et område som allerede er utbygd med lagerhaller. Fordelene (økonomisk aktivitet og arbeidsplasser i eksisterende bygningsmasse, uten ytterligere arealbeslag) vurderes som klart større enn ulempene, som gjennom vilkårene begrenses til et avgrenset omfang og uten utendørs intensivering.

Teknisk utvalg forutsetter at ytterligere omdanning mot mer arbeidsplass- og publikumsintensiv virksomhet i området vurderes samlet gjennom plan, og at denne dispensasjonen ikke skal forstås som presedens for trinnvis etablering av ny næringsstruktur uten helhetlig vurdering.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg i medhold av plan-bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø.

