



Grimstad

Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/01029-18
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

51/1 - Storesandveien 70 - Vedtaksbehandling - Fradeling, oppføring av enebolig og garasje med boenhet - Tore Nilsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje med egen boenhet. Det vises til søknad mottatt 25.09.2024 og endret situasjonsplan mottatt 06.10.2025.

Kommunedirektøren anbefaler at tiltaket gjennomføres gjennom en planprosess.

Vedlegg

Supplering av søknad
Situasjonsplan 1 500 rev 100925
Nabovarsel-1-20250918-1332
Svar på nabomerknad fra Sigve Fast
Merknad-til-nabovarsel-1-20251002-SIGVE-FAST
Merknad til nabovarsel
Ettrinnssøknad
2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan 1 500
3_TEGN_TegningNyFasade_Fasader garasje 1 100
4_TEGN_TegningNyFasade_Fasader
5_TEGN_TegningNyFasade_Profiler 1 100
6_TEGN_TegningNyPlan_Plan 1 etg og loft garasje 1 100
7_TEGN_TegningNyPlan_Plan 1 etg og loft
8_TEGN_TegningNyPlan_Plan u etg
9_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt Garasje 1 100
10_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt A-A og Snitt B-B
11_KORR_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjonssøknad

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-24/01029. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Tore Jarl Nilsen
Ansvarlig søker: Stærk & Co AS

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for fradeling og oppføring av bolig med tilhørende garasje med egen boenhet på Fevik. Søknad forutsetter dispensasjon for å kunne gjennomføres. Saken vurderes å ha prinsipiell betydning, da en innvilgelse kan skape presedens for fortetting i Fevik området. På denne bakgrunn legges saken frem for politisk behandling.

Tiltaket vurderes å bryte med hensynene bak plankravet, og det foreligger ikke fordeler som klart oppveier ulempene. Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankravet i medhold av pbl. § 19-2.

Fakta

Historikk

Stærk & Co AS søkte på vegne av tiltakshaver om fradeling samt oppføring av enebolig og garasje med egen boenhet på eiendommen gnr. 51 bnr. 1. Saken ble behandlet i Teknisk utvalg den 16.09.2025, men ble sendt tilbake på bakgrunn av nye opplysninger.

Søknaden

Supplerende dokument ble sendt 06.10.2025. Endringen innebærer at **enebolig flyttes 5 meter mot sørøst** med tilhørende ny situasjonsplan.

Eksisterende boligtomt har et areal på 7978 m². Den fradelte teigen vil ha størrelse på 3067 m².

Boligen planlegges oppført i 3 etasjer (hovedetasje, loft og kjeller) med et areal på 130 m²-BYA / 274 m²-BRA. Takform er et kombinert saltak med 36 grader takvinkel. Mønehøyden er oppgitt til 6,8 m og gesimshøyden til 3,7 m. Topp møne har kotehøyde på +31,1, mens terrengnivå oppgis å bli på kote +24,3. Boligen planlegges plassert 13,8 m fra eiendomsgrensen mot vest og 7,5 m fra grensen mot øst.

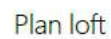
Garasjen prosjekteres i 2 etasjer med et areal på 129 m²-BYA / 195 m²-BRA. Bygget får et kombinert saltak, hvor mønet er lagt i kryss, også her med en takvinkel på 36 grader. Garasjen har mønehøyde på 7,6 m og gesimshøyde på 4,6 m. Topp møne ligger på kote +30,1, mens ferdig planert terreng er på +22,5. Garasjen planlegges plassert 4 m fra østlig og 4,2 m fra sørlig eiendomsgrense.



Diagram showing a cross-section of a house with the following dimensions and labels:

- Topmøne: 31.1
- Roof slope: 36.00°
- Mannehøyde (Man height): 6.8
- Staircase width: 2.4
- Room width: 2.4
- Room width: 2.1
- Staircase height: 3.7
- PL = 24.3
- IK = 22.1
- PL Kjeller = 21.6
- Basement floor level: 8400

Snitt tegning av boligen

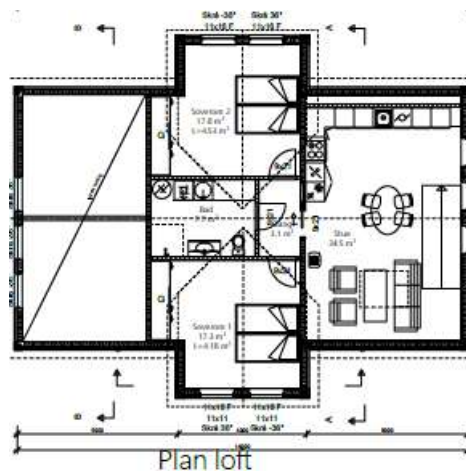
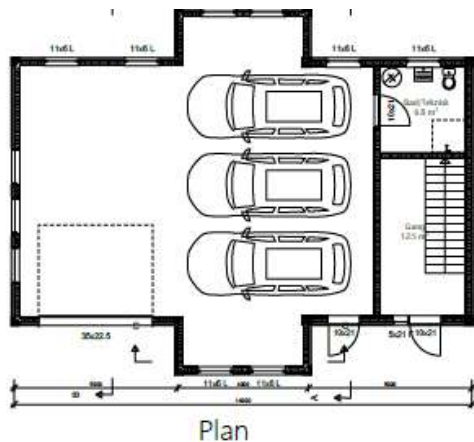


The diagram illustrates the cross-section of a roof structure. Key dimensions and components include:

- Top rafter:** 30.1
- Roof slope:** 36.00°
- Horizontal distance between rafters:** 5750
- Vertical distance from eave to ridge:** 7.6
- Vertical distance from eave to ceiling:** 1.9
- Vertical distance from ceiling to floor:** 2.4
- Vertical distance from floor to eave:** 4.6
- Horizontal distance from eave to ridge:** 600
- Horizontal distance from ridge to eave:** 600
- Horizontal distance from eave to wall:** 350
- Labels:** Monomoxide (on the left), Garmoxide (on the right), and PL= 22.5 (at the base).

FASADE NORD





Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Fevik, P-132, vedtatt 14.10.1996. I planen er det ikke oppgitt noen bestemmelser som gjelder fortetting eller oppføring av nye boligbebyggelser i området.

Bestemmelsene til kommuneplans arealdel 2019-2031, vedtatt 27.10.2020, gir **plankrav** til tiltak jf. pbl § 20-1 bokstav a) og m) for oppføring av nytt bygg og opprettelse av grunneiendom, jf. § 2.1.

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) 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.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Fradeling og oppføring av ny enebolig og garasje med boenhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon fra plankrav

Vi kan ikke se at plankravet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt, da dette er en gammel reguleringsplan fra 1954, og nye nasjonale føringer har kommet til etter dette. Spesielt når det gjelder fortetting i eksisterende byggeområder. I forhold til nasjonale føringer er fortetting av boligområder å foretrekke fremfor å ta i bruk urørte områder. Vi kan heller ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Slik sett er fradelingen, med ny bolig og garasje i tråd med nasjonale føringer. Og i tillegg er det et generelt plankrav i kommuneplanens arealdel at etablering av to boenheter på en eiendom er unntatt plankrav. Men i dette tilfellet er det en reguleringsplan fra 1954 som gjør at denne eiendommen ikke kan unntas plankravet i kommuneplanens arealdel, slik kommunen tolker det. Vi kan ikke se at en reguleringsplan vil avklare forhold som ikke fremkommer i byggesøknaden. En dispensasjon i denne saken vil heller ikke ha noen betydning for en eventuell fremtidig regulering området. Slik vi ser det er ulempene små og fordeler for tiltakshaver bør kunne tillegges noe vekt.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vil få noen negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Arealet som skal bebygges er i gårdskart registrert som dyrket mark. Arealet er hagearealet til 51/1 og blir ikke dyrket i dag, men består av plen og enkelte frukttrær. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan, og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og vil derfor ikke kreve behandling etter jordloven.

Som nevnt i opprinnelig søknad er ansvarlig søkers vurdering er at tiltaket harmonerer godt med området rundt med en god landskapsmessig utførelse. Eiendommen er på 7978 m2 og det bør dermed ligge godt til rette for å fradele en tomt til enebolig og garasje. Bolig og garasje ligger på tomtas laveste punkt og er innenfor maks tillatt byggehøyder i reguleringsbestemmelsene, og vi mener byggene er godt tilpasset øvrig bebyggelse og omgivelser. Dersom eiendommen hadde blitt regulert for flermannsboliger med en mye høyere tetthet, ville dette kunne forringe situasjonen for nabolaget i mye større grad. Og selv om fordelene synes størst for tiltakshaver tilsier vurderingene over at fordelene er større enn ulempene i dette tilfellet.

Adkomst til eiendommen vil være på en av dagens 2 tilkomster til eiendommen.

Boligen er prosjektert med tilgjengelighetskrav i hovedetasje. Boligen er videre prosjektert med tilrettelegging av vannbåren varme for å sikre en alternativ energiløsning.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i to runder i henhold til pbl. § 21-3. Det foreligger merknader fra Sigve Fast, eier av eiendommen gnr.51 bnr. 25 etter den andre varslingsrunden, som er tatt til vurdering.

- *Plassering av garasje. Garasje plasseres kun 4,2 m unna vår tomt og 10,4 m unna vårt hus.*
- *Utleieleilighet i garasjen. Garasje planlegges bygget i 2 etasje med boenhet. Dette er i strid med reguleringsplanens bestemmelser. Dette medfører også ulemper som økt aktivitet, innsyn og støy nær vår eiendom.*
- *Tap av utsyn og romfølelse. Garasjen med slik størrelse, høyde og plassering fremstår dominerende tett inntil vår eiendom. Dette ikke oppfyller gode visuelle kvaliteter og ikke tilpasser omgivelser. Dette forringer bokvaliteten og opplevelsen av privatliv, spesielt siden den vil bli benyttet som utleieenhet og har vindu med utsyn til vår hage. Ulempene for naboer er stor.*
- *Terreng og overvann. Takvann fra garasje vil kunne foreårsake vannsig mot vår eiendom, da garasjen ligger høyere i terreng.*

Vi vil oppfordre tiltakshaver og kommune til å vurdere om garasjen kan plasseres anneleders på tomte for å redusere konflikten. En plassering av garasjen lenger unna felles grense (eller eventuelle integrert i boligen) ville dempe mange av de nevnte ulempene for oss. Slik den nå er tegnet inn nå fremstår løsninger som lite nabovennlig.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Nabomerknaden fra Sigve Fast kommer ikke med noen nye momenter i saken.

Ansvarlig søker belyser at overvannsnettet på Fevik har god kapasitet og godt utbygd, og med en tilkobling på overvannsnettet vil takvann ledes vekk og vil dermed ledes forsvarlig bort fra naboeiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet

Kommunaltekniske tjenester, datert 07.11.2024:

Offentlig vann og avløp i området har kapasitet til 2 nye boenheter.

Planavdelingen, datert 13.11.2024:

Eiendommen/bebyggelsen er regulert inn som eksisterende bebyggelse (markert som lilla i kartet). Dette uten at det er oppgitt noen bestemmelser som medfører at det kan fortettes eller oppføres nye boenheter eller annet på tomten.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelser til trebebyggelse (markert gult i kartet). Disse bestemmelsene gjelder ikke for den gitte eiendommen, og det er derfor feil grunnlag for en dispensasjonssøknad.

- KPA §1.2 a) sier at der det er motstrid eller mangler vurdering i en reguleringsplan gjelder kommuneplanen foran.
 - Her mangler det vurderinger for nye tiltak – KPA gjelder foran reguleringsplanen, trolig på alle nevnte punkter med unntak av bestemmelser om skilting.
- Da det ikke finnes noen vurderinger, trer plankravet i KPA §2.1 inn.
- Tiltaket som omsøkes vil ikke falle inn under noen av unntakene i §2.1
- Vises videre til pbl §20-1 bokstav a, som medfører plankrav.

Eiendommen ligger innenfor Fevikplanen, hvor vi blant annet skal se på fortetningspotensialet innenfor eksisterende strukturer. Som et utgangspunkt er det positiv holdning til en høyere utnyttelse av store eiendommer, men denne vurderingen må gjøres gjennom plan. Vår tilbakemelding er at dette må vurderes gjennom kommunedelplan for Fevik (fevikplanen), eller som en detaljregulering. Dersom det likevel skulle være slik at tiltakshaver ønsker å søke dispensasjon fra plankravet vil vi vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak jf. Pbl kp 13.

Vurderinger:

Søknaden og dispensasjonsforhold

Det søkes om fradeling og oppføring av en bolig og en garasje med egen boenhet. Eiendommen ligger innenfor Fevikplanen og er regulert til eksisterende bebyggelse (markert lilla i plankart) uten bestemmelser som åpner for fortetting eller nye tiltak. Når det ikke foreligger slike bestemmelser, kommer bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.1 til anvendelse, som fastsetter plankrav før nye tiltak kan gjennomføres.

Dispensasjon

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.

Vurdering av vilkår 1 -hensyn bak

Hensynet bak plankravet er blant annet å sikre godt utredede og veloverveide avgjørelser for fremtidig utbygging, forebygge uønskede presedensvirkninger, avklare usikkerhet og sikre området som et fremtidig boligområde med gode kvaliteter. Planprosessen er det oversiktlige og presise styringsverktøyet som sikrer at eiendommen vurderes i en større sammenheng, og at alle berørte parter får anledning til å uttale seg. Videre vil en planprosess, som det legges opp til i kommunedelplanen, sikre at alle berørte interesser utredes og vektas opp mot hverandre på en forsvarlig måte.

Ansvarlig søker mener at da tiltak er i et etablert og utbygd boligområde vil tiltaket isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, og tiltak er i tråd med kommunens fortetting i sentrumsnære områder.

Kommuneplanen har fortettingsstrategi for sentrum jf. § 3.1.4 i kommuneplan. Retningslinjene gir føringer om hvor i kommunen det skal åpnes for fradeling og fortetting. Det omfatter ikke området i Fevik. Det vil si at omsøkte fradeling ikke er omfattet av fortettingsstrategien i kommuneplanen.

Tiltaket gjelder fortetting med 2 boenheter i Fevik. En dispensasjon vil åpne opp for en annen utnyttelse av så vel den konkrete eiendommen som de øvrige eiendommene i boligområdet. Det foreligger ikke et juridisk bindende styringsdokument som fastsetter at området skal være gjenstand for fortetting, eller nærmere på hvilken måte et eventuelt ønske om fortetting skal gjennomføres. Tiltaket bryter på vesentlige punkter med bebyggelsesstrukturen på naboeiendommene og i resten av boligfeltet. Saken vil skape presedens, og det fremstår påregnelig at flere eiendommer i området kan tenkes fradelte og utnyttet på samme måte. Ytterligere fortetting i området vil kunne få betydning for bl.a. infrastruktur, og dermed underbygger hensynene bak plankravet.

Vurdering av vilkår 2- fordeler og ulemper

Ansvarlig søker anfører at tiltaket innebærer en hensiktsmessig utnyttelse av eiendom, med bebyggelse som er tilpasser terreng og omgivelse. Det vises videre til at tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Kommunedirektøren vurderer at en mulig fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken første og fremst vil være å unngå en ressurskrevende planprosess. Kommunen skal imidlertid ikke vektlegge prosessøkonomi i dispensasjonsvurderingen eller valg av prosess. De fordelene søker viser til fremstår som private ønsker og ikke som planrelevante eller allmenne, samfunnsmessige objektive fordeler. Slike private fordeler, vurderinger og ønsker kan endre seg over tid eller med nye eiere, og skal tillegges svært begrenset vekt.

Det foreligger nabomerknader som anføres at garasjen vil påvirke sol- og lysforholdene, utsyn og romfølelse negativt. Selv om naboer i mange tilfelles må tåle visse ulemper ved utbygging i samsvar med plan, gjelder dette ikke i samme grad ved søknad om tillatelse med dispensasjon. Når tiltaket krever dispensasjon, skal reelle ulemper for naboer og omgivelse tillegges vekt i vurderingen. Det at flere naboer har merknader taler også mot å innvilge dispensasjon, da slike interesseavveininger bør foretas i plan. Når det kommer til naboenes krav til forutsigbarhet gjennom

Ulempen ved å gi dispensasjon inkluderer at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk vurdering som gjennom en reguleringsprosess. I tillegg er det et visst faremoment knyttet til kvikkleire i området, noe som en planprosess bedre vil belyse i en større sammenheng enn en enkel dispensasjon.

I uttalelsen fra plan frarådes det å gi dispensasjon til deling og fortetting gjennom enkel byggesøknad. Forholdet til omgivelsene skal avklares før tomter kan få fradeling. Kommunedirektøren er enig i denne vurdering og mener at slik deling og fortetting på Fevik bør skje gjennom planprosess.

På bakgrunn av ovennevnte, vurderer kommunedirektøren at hensynene til plankrav i kommuneplanen anses som vesentlig tilsidesatt og at fordel ved å gi dispensasjon ikke er større enn ulemper. Jf. pbl § 19-2 andre ledd kan dermed dispensasjon ikke gis.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje med egen boenhet.

Kommunedirektøren anbefaler at tiltaket gjennomføres gjennom en planprosess.