



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00955-5
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk Utvalg	10.03.2026

31/30/0/0 - Sandumveien 59 - Vedtaksbehandling - riving av bygg og oppføring av ny bolig - Per Olav Pettersen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, LNF, og fra pbl § 1-8, - forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø for riving og gjenoppføring av bolig. Det vises til søknad mottatt 05.11.2025.

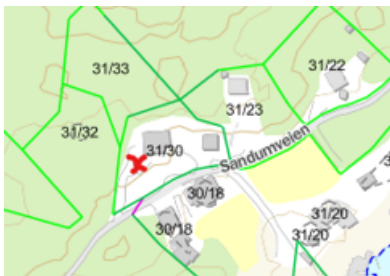
Vedlegg

Rammesøknad
A.200.10.001 Situasjonsskart
A.200.42.101 Fasader farger
A.200.42.001 Illustrasjon eksisterende og nytt
A.200.20.001 Plan 1
A.200.20.002 Plan 2
A.200.20.003 Plan U1
A.200.20.004 Plan U2
A.200.40.001 Snitt A
A.200.40.002 Snitt B
A.200.40.003 Snitt C
A.200.40.004 Snitt D
A.200.40.005 Snitt E
A.200.43.001 3D
A.200.43.002 3D Nytt og gammelt
31-30_arealberegninger
Gjennomføringsplan

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00955 og 24/3368. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Per Olav Pettersen

Ansvarlig søker: Pollen Bygg & Eiendom AS



Kart viser tiltakseiendommen.

Sammendrag

Pollen Bygg & Eiendom AS søker på vegne av Per Olav Pettersen om dispensasjon for riving og oppføring av ny bolig. Tillatelse er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, og fra 100-metersbeltet til sjø, jf. pbl § 1-8, for å kunne gjennomføres. Kommunedirektøren viser til tidligere behandling av svært lik søknad, som ble avslått i Teknisk utvalgs møte den 28.01.2025, sak nr. 25/7. Forskjellen på tidligere avslått søknad og den som her fremmes, er at garasjebygget er fjernet. Ellers ingen vesentlige endringer. Kommunedirektøren anbefaler å avslå dispensasjonssøknaden.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Det ble i søknad mottatt 09.02.2024 og tilleggsopplysninger 02.05 og 13.11.2024, og 10.01.2025, søkt om riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig og garasjebygg. Søknaden ble fremmet for behandling i Teknisk utvalg den 28.01.2025, og ble her avslått ved votering, 5 mot 2 stemmer. Avslaget ble ikke påklaget.

Rammesøknaden

I søknad mottatt den 05.11.2025, søkes det om å rive eksisterende bolig, og oppføre ny bolig på samme sted. Bebygd areal som søkes revet er på 110m² BYA. Ny bolig får et bebygd areal på 268m² (med eksisterende garasje i sum 320m² BYA), og et bruksareal på 473m² over 4 etasjeplan hvorav de to nederste blir delvis innsprengt i terrenget. I tillegg er det en garasje på eiendommen med et areal på 86m². I tillegg et åpent bruksareal under tak på 22m². I sum vil eiendommen få et totalt bruksareal på 560m².

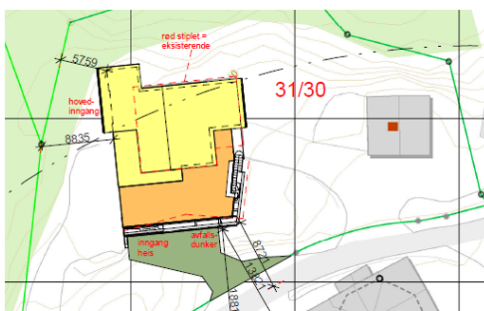
Gesimshøyden blir på 5,1m, målt fra eksisterende terreng, og mønehøyden blir på 9m, målt fra gjennomsnittsterreng. Takvinkel blir på 27°. I den nederste av etasjene, er det oppgitt skal inneholde verksted. Det er ikke oppgitt hva slags verksted.



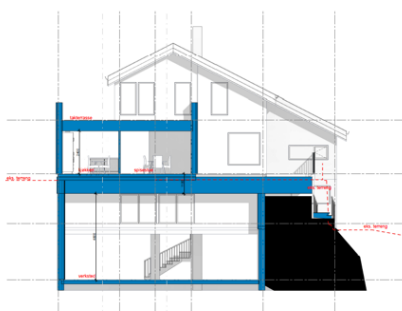
Fasade Sør



Fasade øst.



Søknadens situasjonsplan.



Snittegning mot kyststien (mot syd)

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 320m² BYA. Retningslinje iht. kommuneplanbestemmelsene er 225m² BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplanens arealdel (2019 – 2031).

Fra kommuneplanens retningslinje, siteres her flg.:

Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a)

e) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. BYA for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom er maksimalt 225 m² eks. parkering i friluft.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Søknad og nabovarsel gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig som vist på tegninger og situasjonsplan. Prosjektet er omarbeidet og nedskalert i forhold til forrige søknad som ble avslått av Grimstad kommune.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon for bygging i 100-metersbeltet langs sjø og i LNF-område.

Begrunnelse

Eiendommen er bebygget fra før, og omsøkte bolig erstatter bolig som rives. Eksisterende bolig er i dårlig forfatning, og fremstår som estetisk lite tiltalende. Ny bolig vil i form og volum skille seg lite fra dagens bolig, og gli fint inn i landskapet. Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene, en eldre bolig med høyt energiforbruk og til dels lav bokvalitet erstattes av en moderne familiebolig med svært lavt energiforbruk og høy bokvalitet. Dette er objektive fordeler som ikke er knyttet til hvem som bruker boligen. Vi kan ikke se noen ulemper knyttet til å innvilge dispensasjon i dette tilfellet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden ble oversendt Statsforvalteren i Agder for uttalelse til tiltaket den 03.11.2025. Pr. d.d. foreligger ikke en slik uttalelse.

Vurderinger:

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd. Tiltaket er i strid med forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, LNF. Videre er det motstrid mot retningslinje for spredt boligbebyggelse i LNF-områdene, ved at tiltaket langt overgå utnyttelsen som der er retningsgivende.

Videre ligger omsøkt tiltak tett på kyststien som går langsmed Sandumveien, og denne er meget trafikkert av turgåere og andre, bl.a. for å ta seg frem til badeplasser ved Drottningvika. Fire etasjers boligbygg vil virke svært ruvende over denne veien.

For nederste underetasje, er det på planløsningen oppført «verksted», uten at det er definert videre. Skal det være for hobby, eller kommersielt bruk. Dette sier søknaden ingenting om. Videre vil utgraving av denne etasjen, medføre sprenging av fjell, og fjerning av et større antall m³ med masser.

Tiltaket er underlagt krav til gitt dispensasjon i medhold av pbl § 19-2, for å få tillatelse.

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. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen, pbl § 1-8, er bl.a. å ivareta allmennhetens rett til fri tilgang til sjøen, og rekreasjonsområder i sjønære arealer. Dette hensynet gjør seg også gjellende i områder avsatt til LNF, hvor F står for friluftsliv. Tiltaket vil virke svært «ruvende» over kyststien som går langsmed Sandumveien, da det altså skal sprenges ned i terrenget for etablering av «U2», - nederste underetasje. Videre legges det opp til en ytterligere adkomst til boligen, som vil medføre ytterligere sprenging av fjell i dagen. Det vises til skråfoto av dagens situasjon:



Kyststien markert med rød strek nederst i bilde.

Videre vises det til en sammenligning av tidligere avslått søknad, og søknaden som her fremmes:



Bilde til venstre viser tidligere avslått søknad, og til høyre ny søknad. Fasadene er mot kyststien. (fasade syd).

Det fremkommer ikke av søknaden om riving av eksisterende boligs tilstand, annet enn «*dårlig forfatning, og fremstår som estetisk lite tiltalende*». Det foreligger ikke en tilstandsrapport som viser at eksisterende bolig er kondemnabel, og bør rives. Ut fra overstående skråfoto, kan det heller ikke sies at dagens bolig «*fremstår som estetisk lite tiltalende*». Uttrykket til dagens bolig er langt mindre ruvende enn det som her omsøkes, og også langt mindre eksponert mot sjøsiden.

Ved vurdering av presendenshensyn, at andre kan påberope seg likhetsbehandling, skal en være forsiktig med å tillate omfattende masseuttak og terrengendringer i strandsonen. I dette tilfellet kan det ikke sies at fordelen er større enn ulempen, da fordelen kun vil ligge hos tiltakshaver. Kyststien

langs Sandumveien, er som sagt mye brukt av turgåere og andre eiendommer. En tillatelse kan fort medføre at andre i området vil gjøre noe tilsvarende.

Konklusjon

Kommunedirektøren må, på bakgrunn av vurderingene ovenfor, anbefale Teknisk utvalg å avslå søknad om dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Kommunedirektøren finner ikke at de rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Når de kumulative dispensasjonsvilkårene ikke foreligger, har kommunen ikke adgang til å gi dispensasjon slik det er søkt.

Kommunedirektøren vurderer videre at et tiltak av den typen og omfanget som her omsøkes, bør avklares gjennom ordinær planprosess. Alternativt kan tiltakshaver vurdere å søke om hovedombygging av eksisterende bolig for å øke funksjonalitet og energieffektivitet innenfor gjeldende rammer.

Det understrekes at sprengning og fjerning av masser i et så betydelig omfang som omsøkt, som et klart utgangspunkt bør unngås i 100-metersbeltet langs sjøen, av hensyn til de areal- og miljøinteresser bestemmelsen skal ivareta.