



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00672-19
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

GBR. 48/24 - Strandtoppen - vedtaksbehandling - deling og opprettelse av 2 boligtomter - Bjarne Mørland Tveit

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra plankrav for deling og opprettelse av to boligtomter, samt dispensasjon fra boligformålet for etablering av adkomstvei. Teknisk utvalg vurderer at tiltaket bør avklares gjennom reguleringsplan, slik at forhold og alle interesser kan vurderes i en helhetlig sammenheng.

Vedlegg

SvarPåNabovarsel_48_13_0
48-24-disp-plankrav
Merknad-48-248_Sodeland-Aune
Merknad-49-299_Risbakk
SvarPåNabovarsel_49_299_0
SvarPåNabovarsel_48_246_0 (1)
SvarPåNabovarsel_48_246_0 (2)
SvarPåNabovarsel_48_246_0 (3)
SvarPåNabovarsel_48_246_0
SvarPåNabovarsel_48_247_0
SvarPåNabovarsel_49_79_0 (1)
Rammesøknad
48-24-Strandtoppen_Situasjonsplan-avtale-48-143-165 A4_250
48-24-Strandtoppen_Situasjonsplan A3_250-nabovarsling
J_Projekt_Niels_0_Grimstad_48-24_ØvreHausland25_Strandtoppen_48-24-Strandtoppen_Situasjonsplan A3_250 (1)
J_Projekt_Niels_0_Grimstad_48-24_ØvreHausland25_Strandtoppen_48-24-Strandtoppen_Situasjonsplan A3_500 (1)
SvarPåNabovarsel_48_164_0
SvarPåNabovarsel_48_82_0
SvarPåNabovarsel_48_37_0
SvarPåNabovarsel_49_79_0
Gjennomføringsplan
SV_Angående dispensasjon fra plankrav - 48_24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00672. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Bjarne Mørland Tveit, Øvre Hausland 16, 4870 FEVIK

Ansvarlig søker: Pollen Bygg & Eiendom AS, Kirkebakken 13, 4836 ARENDAL

Sammendrag

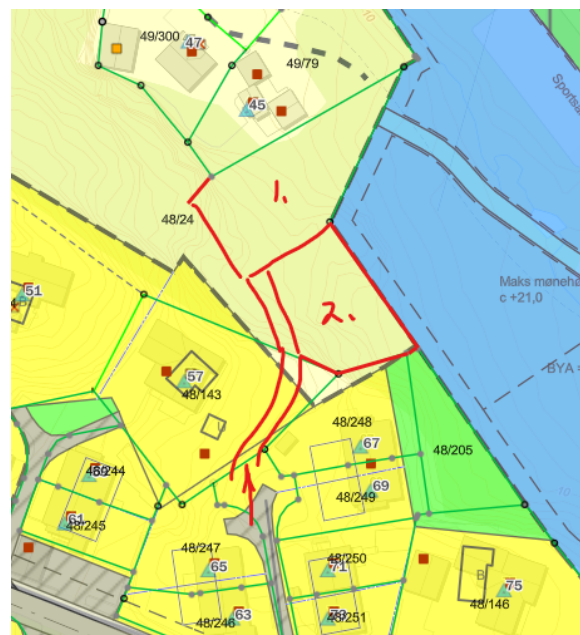
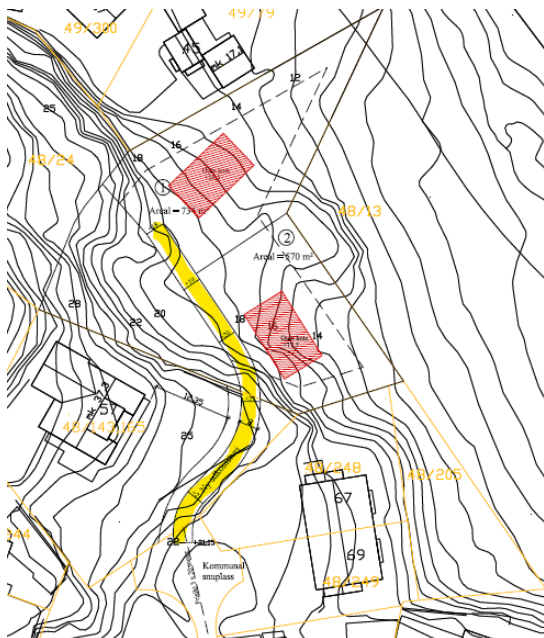
Pollen Bygg as har på vegne av tiltakshaver søkt om dispensasjon fra plankrav for deling og opprettelse av to boligtomter, samt dispensasjon fra boligformål for etablering av adkomstvei. Søknad er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Det søkes om fradeling og opprettelse av to boligeiendommer fra en del av en teig av eiendommen 48/24, samt etablering av adkomstvei fra Strandtoppen. De planlagte tomtene vil ha et areal på henholdsvis 734 m² og 570 m². Tiltaket utløser krav til dispensasjon fra plankrav for fortetting, samt dispensasjon fra regulert boligområdet for etablering av adkomstvei.



Gjeldende plangrunnlag

Omsøkte areal er avsatt til nåværende boligbebyggelse gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- 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.

Areal for planlagt adkomstvei har kombinerte formål i kommuneplanen innenfor nåværende boligbebyggelse, og er i reguleringsplan for Strandtoppen, P-102, vedtatt 01.11.1990, avsatt til eneboligformålet.

Gjeldende dispensasjonsforhold

- Plankrav:

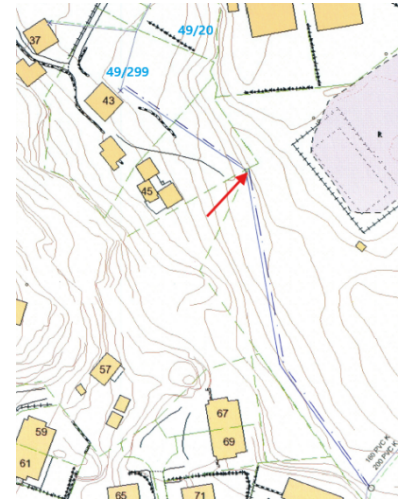
Tiltaket ligger innenfor et område avsatt til nåværende boligområde i kommuneplan. Området er av en slik størrelse (ca. 2 250 daa) at det ikke kan unntas fra plankravet. Fradeling forutsetter derfor dispensasjon fra plankrav.

- **Arealformål – bolig:**

Planlagte adkomstvei berører naboeiendom regulert til boligformålet. Etablering av vei for to boliger er ikke i samsvar med arealformålet, og tiltaket utløser derfor krav til dispensasjon fra boligformålet.

Planlagte løsning for vann og avløp

Tiltakshaver innsendte en tinglyst rettighet fra 2024 for påkobling til vann- og avløpsledninger fra eiendommen 49/20 (Lillevei 41). Rettigheten baserer seg på en tidligere avtale fra 2011 mellom eiendommene 49/20 og 48/13 (Strand Hotel i Fevik), som ga rett til anlegg av vann- og avløpsledninger.



Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra regulert arealformål – bolig for etablering av adkomstvei (på eiendommen 48/143 og 48/205). Den prosjekterte adkomstveien krysser nabetomt regulert til boligformål, og tiltaket er dermed i strid med gjeldende reguleringsplan, Dette avviker utløser krav om dispensasjon.

- Hensynene i lovens formålsbestemmelse, nasjonale eller regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Veien er godt terrengtilpasset og beslaglegger ikke arealer som har noen vesentlig verdi sett opp mot bruken som hjemles av boligformålet.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil bli etablering adkomst til to attraktive boligtomter. Vi kan ikke se noen påregnelige ulemper knyttet til å innvilge dispensasjon.

Dispensasjon fra plankrav

- Etter vurdering av kommuneplanens bestemmelse § 2.13 fra a) til w), kan vi se at tiltaket ligger ved et etablert boligstrøk med infrastruktur. Forholdene til miljø, kollektivakse, barneinteresser og energibruk er ivaretatt.
- Nye tomter ligger nær grøntområder og lekeplasser samt badestrand i Strandtoppen, og disse ressurs er tilgjengelig.
- Grunnundersøkelse sikrer mulig bruk av byggegrunn.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene. Tiltaket er i tråd med nasjonal arealpolitikk og kommunens fortetting strategi. Videre er alle forhold som er detaljplan er undersøkt. En annen fordel er redusert ressursbruk for tiltakshaver og offentlig administrasjon. Ulempe kan bli økning av trafikk i adkomstveien, men denne er rett og oversiktlig.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger total 11 merknader til søknaden.

Hjemmelshaver Bjørn Tallak Bakken, eiendommen 49/79, Lillevei 45

- *Utbygging vil føre til store naturinngrep, og ny bolig vil kunne gi innsyn til min eiendom.*
- *Adkomstveien fra Strandtoppen må etableres før arbeid med byggetomtene starter.*

Hjemmelshaver Kristoffer Næs, eiendommen 48/164, Strandtoppen 51

Vi protesterer på adkomstveien fra Strandtoppen. Adkomstveien vil medføre terrenginngrep. Det er merkelig at adkomst ikke tilknyttes til Lillevei.

Hjemmelshaver Ann Margrete Knutsen, eiendommene 48/82 og 48/158, Lillevei 35

Jeg synes det er synd med en fortetning av hus i dette området. Særlig med tanke på kvikkleire. Og så lurer jeg på hvordan tilgangen til disse husene skal være.

Hjemmelshaver Jørn Harald Tunsberg, eiendommen 48/37

- *Situasjonsplan gir mangelfull informasjon*

- *Byggherre har vist interesse for videre utbygging mot nordvest langs Strandtoppen boligfelt. Det bør vurderes å se tiltaket i sammenheng med en helhetlig utvikling av området.*

Hjemmelshaver Hallvard Rimereit, eiendommen 49/300, Lillevei 47

All trafikk til veibygging og tomtene må brukes fra Strandtoppen og ikke Lillevei.

Fester Kari Sodeland og Rita Aune/Vidar Aune på 48/248, Strandtoppen 67

Adkomstveien må ligge minst en meter fra eiendomsgrensen. Vi ber også om at det tas hensyn til problemfri utkjøring fra vår parkeringsplass ved anlegg av veien.

Hjemmelshaver Jan Kåre Risbakk på 49/299, Lillevei 43

- *Området er under marin grense og aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Grunnforhold må ha vurdering inkludert påvirkning til naboeiendommer, herunder Lillevei 43.*
- *Be om tilstandsbeifaring og varslingsrutine samt kontaktperson dersom prosjektet omfatter sprengning*
- *Det bes redegjort og konsekvenser for trafikk og snuplass, samt overvannshåndtering.*

Fester John Olve Andersen, eiendommen 48/246, Strandtoppen 63:

Vi er sterkt kritiske pga. økt trafikk inn en liten vei. Vi bor ved innkjørselen og opplever hensynsløs kjøring som gjør det farlig for barnebarn og leke/være på utsiden. Har allerede presisert skriftlig (5 desember 2025) til Bjarne Tveit om at vi forutsetter ikke mer enn en/1 boenhet pga. trafikk økning (fare for barn og voksne å ferdes) og uavklart brøyteforhold på vinteren som gjør at det utrivelig å bo i begynnelsen av veien.

Hjemmelshaver Johan Konnestad, eiendommene 48/246, 247, 249, 250 og 251:

Jeg tillater ikke ny vei over mine tomter.

Fester John Arne Halvorsen, eiendommen 48/247, Strandtoppen 65:

- *Adkomstveien vil føre økt trafikk forbi min eiendom (gnr. 48 bnr. 247), med negative konsekvenser for trafiksikkerhet, støy og bomiljø i et etablert boligområde. Videre fremgår ikke alternativ løsning for adkomstvei, f.eks. fra Strand Hotel eller Lillevei.*
- *Adkomstveien vil tilknyttes til privat vei. Dette er ikke i tråd med pbl § 19-2.*
- *Dersom det får tillatt adkomst fra Strandtoppen, må det følge avtale med grunneier for vedlikehold, drift og bruk av veien.*

Hjemmelshaver Strand Hotel Fevik Eiendom As, eiendommen 48/13, Nedre Hausland 80

Om det er behov for å gå gjennom vår eiendom med anleggsmaskiner og annet, så må vi ha en god avtale slik at vi slipper ulemper for hotellet og hotellets gjester i anleggsfasen.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Kommentar til merknader, datert 24.06.2025:

- *Adkomstvei og tomter er planlagt for å unngå for store inngrep i terrenget. Utforming og plassering av boliger vil ikke bli sjenerende innsyn til nabo.*
- *Vi har ingen plan å bygge videre mot nord. Adkomstveien gjelder 2 boligtomter.*
- *Nye boliger anlegges utenfor fareområde for kvikkleire.*

Kommentar til merknader, datert 13.01.2026:

- *Situasjonsplan er nå revidert, og kurvaturen på adkomstveien er marginalt endret slik at avstanden er overholdt også ved tilslutning til snuplass. Utkjøring fra nabos parkeringsplass vil bli hensyntatt.*
- *Alle de forhold han lister opp er enten avklart eller vil bli vurdert gjennom saksbehandlingen.*
- *Det ligger avtale for bruk av Strandtoppen for to nye boliger.*

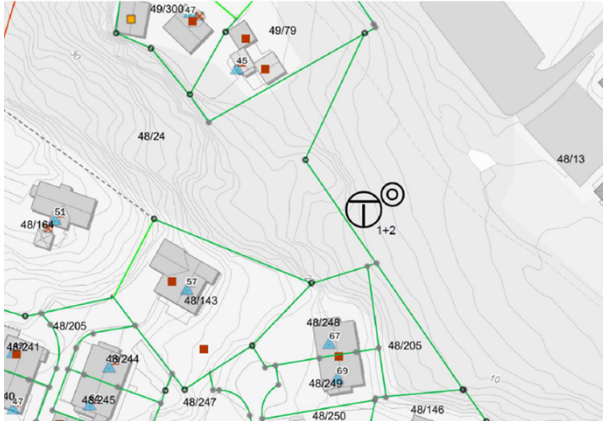
Kommentar til merknader, datert 20.02.2026:

Det bemerkes at anleggsdriften vil foregå fra Strandtoppen og ikke fra nedsiden ved Lillevei.

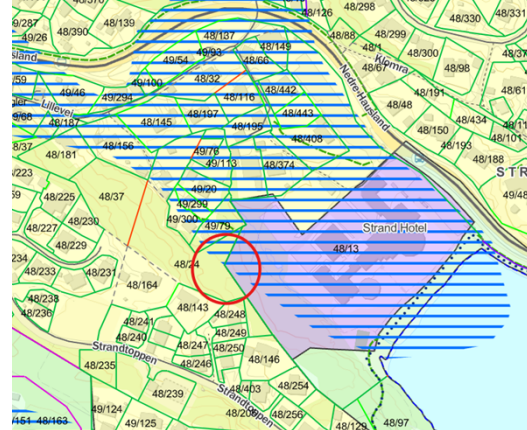
Notat om grunnforhold

Det er gjennomført undersøkelse av grunnforhold i september 2025, bestående av 2 totalsonderinger og 1 jordprøve. Sonderinger viser faste sandige masser under et topplag av mold og humus, og det er ikke funnet kvikk leire eller sensitive løsmasser. Undersøkelsen er tatt i nedre del av område som skal bebygges og det er ikke trolig at det finnes kvikk leire lenger oppe i terrenget.

- **Sonderinger:** Totalsonderingene viser at det under et lag av mold og humus er faste finkornige masser ned til fjell. Dybde til fjell er 2,0 til 2,3 meter.
- **Jordprøve:** Prøver er tatt ved pkt 1. Det er et lag av mold og humus ned til 0,6 meter. Under dette er det sand med noe økende innhold av silt med dybden.



Plan for boring med 2 borepunkter



Aktsomhetsområder for marine avsetninger i kommuneplan

Uttalelser fra annen myndighet

Planenheten har påpekt at området ikke kan unntas fra plankravet. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra plankrav og arealformålet for å kunne gjennomføres.

Vurderinger:

Det søkes om fradeling og opprettelse av to boligtomter, samt etablering av adkomstvei fra Strandtoppen.

Fradeling forutsetter dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Adkomstveien planlegges tilknyttet privat vei med videre tilknytning til kommunal vei Strandtoppen. Etablering av adkomstvei over naboeiendom utløser krav om dispensasjon fra arealformålet boligformål.

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 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.

Kommunens mulighet til å kreve reguleringsplan før tiltak kan godkjennes, følger av plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1. I lovens forarbeider står det at:

«er gis det hjemmel for å stille krav om at det må utarbeides og foreligge reguleringsplan for enkelte arealer eller for enkelte tiltak før det gis byggetillatelse eller før det gjennomføres tiltak. [...] Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer at det utarbeides områdevis reguleringsplaner. Disse skal gi helhetlige planløsninger for områder der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer. Dette vil gi nødvendige rammer for planlegging av enkeltprosjekter, både private og offentlige.»

Hensynet bak bestemmelsen:

Det søkes om dispensasjon fra plankravet for å fradele to boligtomter i et område med eksisterende boligbebyggelse. De omsøkte tomtene har ikke egen adkomst. Det er planlagt å etablere adkomst via naboeiendom, med tilknytning til en privat vei som benyttes i dag av seks bruksenheter, og videre forbindelse til den kommunale veien Strandtoppen.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkt deling og fortetting er planlagt plassert ved siden av uregulert boligfelt i Lillevei, med etablering av adkomst fra det regulerte boligfeltet i Strandtoppen. Verken delingen eller adkomstveien er i samsvar med gjeldende plan.

Dispensasjon fra plankravet:

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.

Etter kommunedirektørens vurdering vil en dispensasjon i denne saken tilsidesette hensynene bak plankravet. Det vises da særlig til at på andre siden av veien er det forsøkt et tilsvarende tiltak og der måtte tiltakshaver utarbeide en reguleringsplan før gjennomføring. Tiltaket som er omsøkt innebærer etablering av nye boligtomter i bratt terreng, hvor spørsmål knyttet til landskapet, terrengstabilitet, grøntområder og samlet utnyttelse av området ikke er tilstrekkelig avklart. Dette tilsier at hensynet til en helhetlig og forsvarlig planavklaring ikke blir ivaretatt. Videre medfører manglende planprosess at ikke alle berørte parter gis anledning til å uttale seg.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, og at tiltaket ikke er tilstrekkelig utredet til å kunne behandles gjennom dispensasjon.

Videre kan tiltaket skape en presedens for lignende saker i området. I Lillevei har det vært flere saker som viser at utbyggingspresset er relativt stort, noe som underbygger behovet for en helhetlig plan for fortetting. Et slikt område bør utvikles med en samlende planprosess, og ikke ved enkeltvis dispensasjoner. Ved å gi dispensasjon for tiltaket i denne saken vil det, etter kommunedirektørens vurdering, kunne danne presedens for tilsvarende fradelinger og fortetting uten overordnet planavklaring. Dette kan føre til en bit-for-bit-utbygging som vanskeliggjør en helhetlig utvikling av området, herunder hensiktsmessig boligstruktur, grøntområder og teknisk infrastruktur.

Videre vises det til at Strandtoppen 44 har vært gjennom en lignende prosess, hvor det først ble gitt dispensasjon til oppføring av enebolig, før ble denne omgjort av Statsforvalteren og tiltakshaver utarbeidet en reguleringsplan som hjemlet boligen. Disse to sakene er direkte sammenlignbare og er kun noen få hundre meter fra hverandre og innenfor samme planområde. En tillatelse i denne saken vil virke åpenbart urimelig for tiltakshaver i Strandtoppen 44 og vil kunne være en usaklig forskjellsbehandling.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil i hovedsak være av privat karakter, ved at tiltakshaver får mulighet til å fradele og bebygge to nye boligtomter. Dette vil kunne gi en viss utnyttelse av eiendommen og økonomisk gevinst for tiltakshaver. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket i vesentlig grad ivaretar allmenne interesser. Selv om tiltaket innebærer en begrenset fortetting i området, vurderes dette ikke tilstrekkelig til å oppveie de hensyn som ligger bak plankravet. Ulempene ved tiltaket knytter seg til manglende planavklaring, usikkerhet knyttet til terreng,

landskap, og samlet utnyttelse av området, samt risiko for uheldige presedensvirkninger og bit-for-bit-utbygging.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra boligformålet:

Hensynet bak boligformålet, og ikke ferdselsformål, er å sikre gode bomiljøer med begrenset trafikkbelastning, samt å ivareta trygghet, støyforhold og bokvalitet.

Når det gjelder dispensasjon fra arealformålet for etablering av adkomstvei, vurderer kommunedirektøren at etablering av adkomstvei fra to nye boligtomter i et etablert boligfelt i seg selv ikke er i strid med boligformålet. Tiltaket vil imidlertid medføre økt trafikk og belastning for berørte eiendommer, og gi ulemper knyttet til bokvalitet og trafiksikkerhet. Veien er planlagt over et område hvor Strandtoppen 67 og 69 i dag har parkering og snuhammer. Dette vil åpenbart medføre ulemper og parkeringsproblemer.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynene bak boligformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, men at tiltaket likevel medfører betydelige ulemper for de eksisterende eiendommene som inngår i den samlede dispensasjonsvurderingen. Bortfall av parkeringsplasser og bortfall av eksisterende snuhammer anses å være vesentlig ulemper for Strandtoppen 67 og 69.

Nabomerknader og uttalelser:

Nabomerknader fokuserer i hovedsak på forhold knyttet til kvikkleire og terrengstabilitet, samt etablering av adkomstvei både fra Lillevet og Strandtoppen.

Kommunedirektøren vurderer at de forhold som tas opp i nabomerknadene er relevante og understøtter behovet for en nærmere avklaring gjennom planprosess. Når det gjelder grunnforhold, terrengstabilitet, mulig kvikkleire og trafikkløsninger, er det ikke tilstrekkelig utredet i enkel dispensasjon.

Etter en samlet vurdering vises det til at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, og at tiltaket ikke er tilstrekkelig utredet til å kunne behandles gjennom dispensasjon. Fordelene ved tiltaket er i hovedsak av privat karakter, og vurderes ikke å være klart større enn ulempene.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankravet for deling og dispensasjon fra boligformålet for etablering av adkomstvei. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltaket reiser flere forhold som bør avklares gjennom en helhetlig planprosess, slik at alle berørte interesser blir tilstrekkelig utredet og vurdert.