

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 29.9.25.

### 46/4 - Søknad om fradeling og oppføring av bolig (rammetillatelse) mm

**Tiltakshaver:** Ingebjørg Konnestad og Glenn Ronny Myrvang, Vessøyveien 55, 4870 Fevik.

**Eiendom og planstatus:** Parsell av GNR 46, BNR 4, Liaveien 4870 Fevik.  
Arealformål er Nåværende boligbebyggelse.  
Del av landbrukseiendom, 4,5 dekar.

#### Bakgrunn

Parsellen eies av Ingebjørgs familie og de har fått anledning til å overta denne som en del av arv. Landbrukseiendommen er på totalt 175 dekar. Gårdens bygninger og det meste av eiendommens arealer ligger på Lia. Den omsøkte parsellen ligger på Fevik ca 1,12 km unna. Det er ingen direkte vei eller forbindelse mellom hovedeiendommen og parsellen.

#### Søknad

Det søkes om tillatelse til å fradele parsellen og rammetillatelse til å bygge bolig, med tilhørende infrastruktur som vei, vann og kloakk, samt opparbeidelse av uteområde inkl. biloppstilling og garasje.

#### Utdrag fra «statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet»

3.4 Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. [Fortetningspotensialet i boligområder](#) og andre utbygde arealer skal kartlegges og [bør utnyttes før](#) det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.

Tiltaket er i tråd med disse statlige anbefalingene.

#### Oppstart av kommunedelplan for Fevik

Vi er kjent med at det pågår planarbeid for ny kommunedelplan for Fevik. Men vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke dette arbeidet.

#### Natur

**Følgende er undersøkt og ikke funnet i umiddelbar nærhet:**

- Kulturminner
- Naturvernområder
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap
- Rødlistede arter.
- Nasjonale arter
- Naturtyper

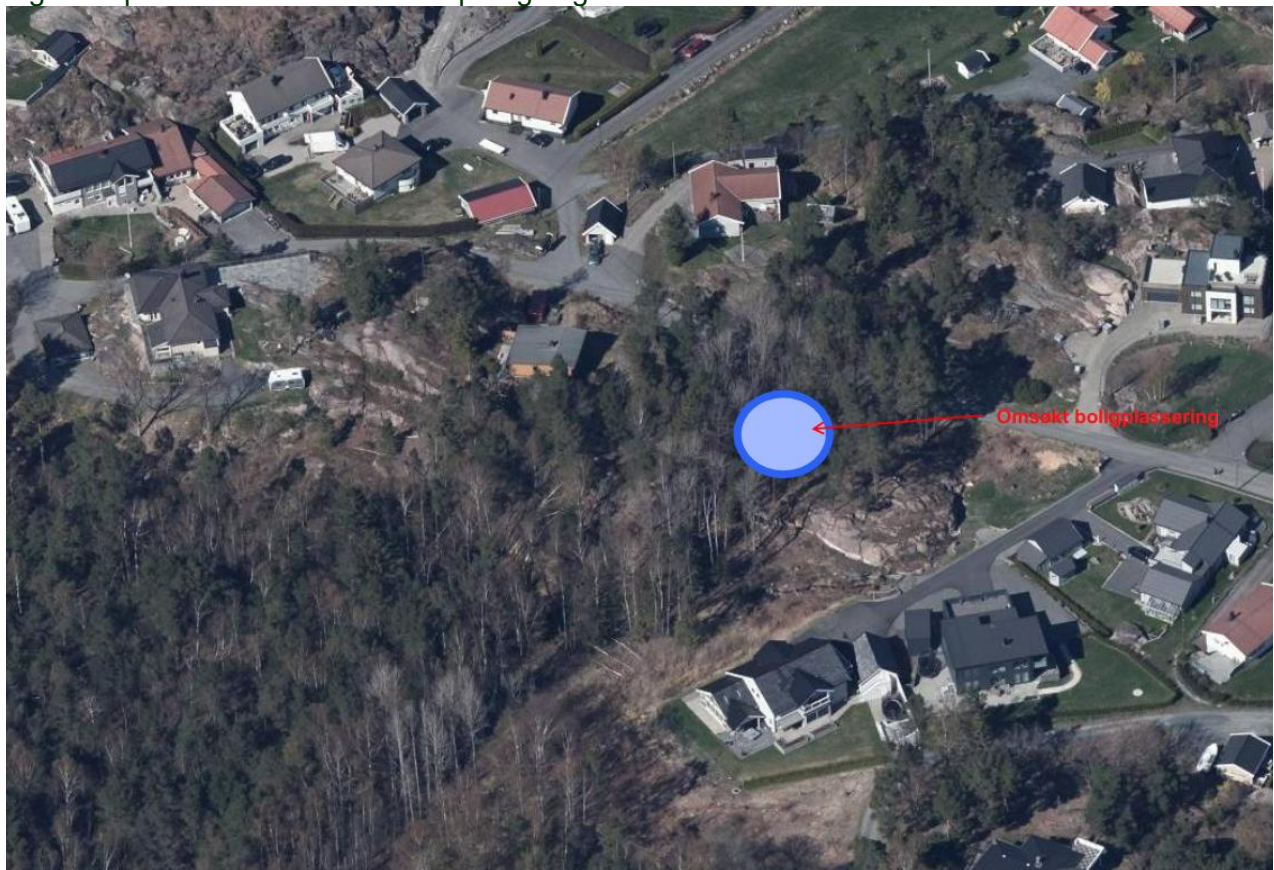
### Tiltakets virkning på naturen

Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som i urimelig grad kan påvirkes av tiltaket. Omkringingliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert og som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket.

På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener vi å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende. NML §§ 10-12 er følgelig ikke relevant.

### Estetikk/ utforming.

Som det fremgår av skråfoto under, finnes det ikke noe ensartet byggeskikk i området. Her finnes boliger fra 1 – 2,5 etasjer, flate tak, tak med valm og saltak. Men det er en overvekt av større av boliger med 2 etasjer og saltak. Tiltakshaver har i samråd med arkitekt utformet en bolig og garasje som generelt passer til området. Videre er det hensyntatt topografi for plassering. Det er lagt vekt på å redusere behov for sprengning.



**Nabovarsling.** Vi har varslet nærmeste naboer og en gjenboer, men kan ikke se at tiltaket berører interessene til øvrige naboer og gjenboere. Jfr. PBL § 21 – 3 annet ledd har vi vurdert det til ikke å være behov om varsling av disse.

Vi har mottatt en felles merknad fra 3 naboer og en separat merknad fra annen nabo.

Tiltakshaver har valgt å innfri en av merknadene ved å fjerne varslet støyskjerm. Vi kan ikke se at det er noe som tilsier at naboenes øvrige merknader skal ivaretas. Merknadene er vedlagt i sin helhet med søker kommentarer.

## **Behandling av fradeling etter jordloven**

I henhold til jordlovas §2 gjelder den ikke når det er avsatt til bebyggelse.

### **Aktsomhetsområde**

Det er registrert et aktsomhetsområde for kvikkleireskred delvis over parsellen (se egen situasjonsplan). Bolig, garasje og uteområde er plassert utenfor aktsomhetsområdet eller vil bli liggende på fjellgrunn. En liten bit av avkjørsel og deler av VA grøft vil berøre aktsomhetsområdet. Det er ingen kjente opplysninger som tilsier at det ikke kan graves grøft for VA eller etablere avkjørsel gjennom aktsomhetsområdet. Det vil bli erklært ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk og det vil bli gjort tilstrekkelig undersøkelser av geolog i forbindelse med detaljprosjekteringen.

### **Vei**

Selv om dette er en fradeling skal det ikke opprettes en ytterligere ny tomt som medfører at eksisterende veirett må utvides. Det er hele parsellen som skal fradeles og eksisterende veiretter videreføres i dette.

### **Vann og avløp**

Det er fremført private vann og avløpsledninger i eksisterende tomtегrense. Det er inngått avtale med ledningseier om å påkoble disse.

### **Ikke dispensasjon for etablering vann og avløpsledninger.**

#### **Plankrav**

Kommuneplanen § 2.1 b) gir unntak for plankrav for vann og avløpsledninger.

### **Dispensasjon**

Tomten ligger i arealformål nåværende boligbebyggelse og tiltaket vil i utgangspunktet kunne behandles under kommuneplanens unntaksbestemmelse § 2.1 c) pkt 4. Men størrelsen på omsøkt bebyggelse overskrider unntaksregelen om at bebyggelsen ikke kan overstige 225 m<sup>2</sup> BRA.

Jfr pbl §19-1 søkes det dispensasjon fra:

- Kommuneplanens § 2.1 Plankrav.

### **Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.**

#### **PBL § 19- 2, andre ledd**

#### **Kommuneplanens § 2.1 Plankrav**

Hovedhensynet bak plankrav er hensynet til at eiendommens påvirkning av arealene skal vurderes i en større sammenheng. Det skal ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

- o Området er i stor grad allerede utbygd og det er oppført flere store eneboliger like i nærheten uten at kravet til plan er blitt gjennomført. Vi kan ikke se at det er spesielle forhold rundt dette tiltaket som tilsier at det ikke kan gjennomføres ved dispensasjon. Konsekvensene av tiltaket har mange åpenbare fordeler som det lett kan tas stilling til uten å bruke plan som verktøy. Det er kun størrelsen på bebyggelsen som utløser plankravet.

### **Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.**

#### **PBL § 19-2, andre ledd, andre punktum. Begrunnelser for dispensasjonen, avveining av fordeler og ulemper:**

- + Området er en del av lokalsenteret Fevik og vil dermed bidra til målsettingen i arealstrategien om at 80% av kommunes vekst ønskes lokalisert i slike områder.
- + En svært god løsning som innebærer små terrenginngrep som sprengningsarbeider, men gir flott boenhet.
- + En fordel og dele på allerede etablert infrastruktur som veivedlikehold og lignende.
- + Bedre utnyttelse av fellesanlegg som vann og avløp, renseanlegg, strømløpninger, kollektiv, etablerte gangveier osv.

- + Området har en rekke flotte turveier, stier (både mot sjøen og i skog), badeplasser, «Raet», mulighet for båt plass i nærområdet, idrettsarenaer osv.

Alt dette tilsier en stor fordel å fortette her.

**I dette tilfellet er det ingen negative konsekvenser for de forhold bestemmelsene skal ivareta. Fordelene er helt klart større enn ulempene.**

**Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1.** *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.*

Søknaden og dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket er tilpasset formålsbestemmelsen. En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å innfri ønsker på en god måte. På samme måte har en hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å gjennomføre en ønsket fortetting i tråd med lokale og nasjonale mål. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til plan og bestemmelser. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert til ikke å inneha nye konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er ivaretatt og forbedret.

**Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir tilsidesatt i det hele tatt, og i hvertfall ikke vesentlig.**

#### **Fare for presedens ved å gi tillatelse**

Som beskrevet i dispensasjonsvurderingen er området i stor grad bebygget. Faren for presedens ved å gi dispensasjon fra plankravet er derfor liten.

«Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet» har en klar målsetning om at fortetningspotensiale skal utnyttes.

Dette har kommuneplanen tatt et aktivt standpunkt til ved arealformålet bebyggelse.

Vi har lagt til grunn at kravet for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Det virker da svært motstridende å skulle bruke fare for presedens som en argumentasjon for ikke å gi nødvendig dispensasjon og dermed nekte noe som er ønskelig både fra sentralt og lokalt hold.

#### **Sammendrag**

På landsbasis er det i dag et stort problem at reguleringsprosesser tar alt for lang tid. Fra kommunaldepartementet jobbes det aktivt med å få til forenklingsprosesser for å få ned tidsbruket å nå målet om å bygge flere boliger. Regjeringen har derfor nylig sendt ut et brev til alle kommuner om en felles innsats for å nå dette målet.

Å kreve at plankravet skal opprettholdes for å få tillatelse til dette tiltaket er en ressursbruk som er helt unødvendig og ikke står i rimelig forhold til hva man vil kunne oppnå ved en reguleringsplan. Og ikke minst vil det oppta ressurser som ellers kan gå til nettopp regjeringens mål om flere og riktige boliger.

Innbyggertall i Grimstad har vært i netto vekst hvert eneste år de siste 50 årene. Prognoser for fremtiden er også at det forventes å fortsette.

Kommunen har i sin arealstrategi oppgitt at 80% av veksten skal komme innenfor prioriterte områder.

Fevik er en del av det som er vedtatt å være et lokalsenter og etablering av en boenhet som dette vil støtte opp om å nå den kommunale målsettingen og i tråd med nasjonal strategi.

Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring. Vi ber om at saksbehandlere/ politisk utvalg befarer eiendommen sammen med søker/ tiltakshaver dersom det foreligger negativ innstilling til vedtak.

*Med vennlig hilsen  
Esben Gilje*

*Gilje Byggrådgivning AS  
924 25 096  
esben@giljebyggrådgivning.no*