

Grimstad Kommune

Søknad om riving av eksisterende og oppføring av nytt anneks

Gnr: 169

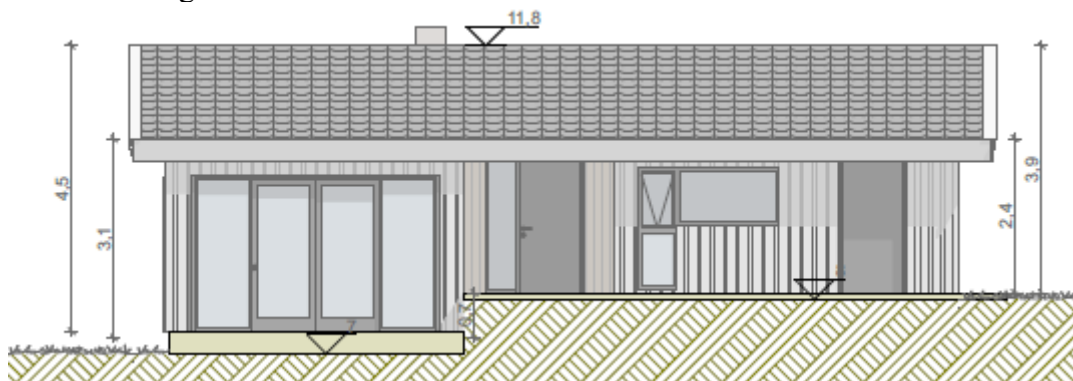
Bnr: 19

Adresse: Havnevågveien 10

Tiltakshaver: Claus L. Eftevaag

Tiltak:

- Anneks: rive eksisterende og oppføre nytt med tilhørende- mindre tilpasning av terreng



Bilde: Utklipp fra vedlagte fasadetegninger

Vurdering av saken:

Regulering:

Tiltaket befinner seg i et område avsatt til LNF formål i kommuneplanens arealdel

Plankrav:

Tiltaket er unntatt plankrav da det befinner seg i et LNF område (ref. k-plan §2.1, bokstav c), pkt. 1.).

Utnyttelse og utforming av tiltaket:

Tiltaket som er et anneks til fritidsboligen ligger i bakkant av fritidsboligen, tilpasset med samme takform/møneretning, men med lavere mønehøyde enn hytta. Det er ønskelig å tilpasse bygget til terrenget og at grunnarbeidet kun krever mindre tilpasninger på tomten. Tilbygget er holdt lavt, med materialer og farger i stil med dagens hytte. Det er viktig for tiltakshaver å ikke skape en uheldig silhuetvirkning sett fra sjøen, eller fra land. Dagens anneks rives og erstattes av et mer moderne anneks som kan imøtese storfamiliens endrede behov. Planlagte utvidelse muliggjør at større deler av familien kan samles på hytten samtidig.

Man trenger flere sengeplasser og oppholdsrom enn dagens løsning.

Tiltaket er utformet i tråd med og tilfredsstillende retningslinjer for tilsvarende tiltak i LNF - Spredt fritidsbebyggelse.

Eksisterende utnyttelse:

- Fritidsbolig:
 - BRA: 56m²
 - BYA: 74m²
- Anneks rives (målt i kart):
 - BRA: 28m²
 - BYA: 32m²
- SUM eksisterende:
 - BRA: 84m²
 - BYA: 106m²

Ny bebyggelse:

- Anneks:
 - BRA: 61,8m²
 - BYA: 74,2m²
- Sum omsøkt utnyttelse:
 - BRA: 117,8m²
 - BYA: 148,2m²

Avstandserklæring:

Det foreligger avstandserklæring for plassering av tiltaket nærmere enn 4m fra eiendomsgrensene

Uteoppholdsareal:

Det er rikelig med uteoppholdsareal på eiendommen

Estetikk:

Eksisterende anneks rives. Nytt og utvidet anneks bygges der dagens anneks er oppført. Annekset er bevisst tegnet av arkitekt, for å minimalisere naturinngrep i terrenget. Nytt tiltak ligger i bakkant av dagens hytte og vil i svært liten grad endre visuell karakter på eiendommen sett fra sjøen. Det legges vekt på å unngå reflekterende glassflater. På taket benyttes matt sort takstein for at bygget skal harmonere med naturen og fjellets farger som ligger bak annekset sett fra sjøen. Annekset er ikke eksponert for innsyn utover dette.

Ansvar:

Etter samtale med ans. for grunnarbeid, er det snakk om gode grunnforhold og å grave av/fylle på med pukk for bygging. Dette er kjente teknikker og vi har dermed vurdert at det ikke er nødvendig å ansvarsbelegge prosjektering av grunnarbeid for dette prosjektet.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet og ved fristens utløp er det ikke mottatt merknader til tiltaket

Dispensasjoner (pbl. §19-1)

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- Kommuneplanens arealdel 2019-2031, LNF formål og hensynssone friluftsliv
 - Hensikten bak bestemmelsen:
*LNF-områder omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk (og reindrift), og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk (og reindrift). Dette fremgår av forarbeidene til loven1.
1 Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 215
Sitat: Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 22.04.2024 (saksnummer 2023/12472)*
 - Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:
I dette området ansees friluftshensynet som er mest aktuelt.
Eiendommen er allerede privatisert og hensikten med bygget er å erstatte det eksisterende bygget med et nytt. Bygget ligger i umiddelbar nærhet til fritidsboligen, tilbaketrukket, plassert inn i terreng og vil ikke beslaglegge friluftsområdet eller allmennhetens tilgang på dette.
Området er bebygget med flere fritidsboliger og man kan tenke at det ville være naturlig å regulere området til et mer passende formål, men dette ville også kunne åpnet opp for utbygging. Slik det er i dag, er alle tiltak avhengig av dispensasjon og kommunens administrasjon har dermed anledning til å gjøre en konkret vurdering i hver enkelt sak.
Nybygget som erstatter det eksisterende, kan ikke sees å skulle tilsidesette hensynet bak LNF formålet med tilhørende hensynssone i vesentlig grad.
 - Fordeler:
 - Tiltaket legger til rette for at tiltakshaver med familie kan bruke eiendommen på en hensiktsmessig måte, med de antall soverom som det er behov for.
 - Tiltaket er utformet i tråd med retningslinjene for fritidsboliger i områder for LNF- spredt fritidsbebyggelse
 - Tiltaket er tilbaketrukket og vil ikke være særlig synlig fra sjøen
 - Tiltaket påvirker ikke landbruks- eller friluftshensyn
 - Annekset erstatter det gamle og er mer energieffektivt
 - Tiltaket vil gi betydelig økt kvalitet og mulighet for rekreasjon
 - Det er gitt dispensasjon for liknende tiltak i Havnevågeveien 31 med saksnummer: 24/00964. Vi mener at denne saken har skapt presedens som vil være gjeldende for denne eiendommen.
 - Ulemper:
 - Eventuell presedensvirkning på andre saker, selv om vi mener at dette allerede er skapt i sak 24/00964.

- Så lenge tiltaket ikke er forstyrrende for friluftsliv eller landbruk, kan vi ikke se de vesentlige eller tungtveiende ulempene ved tiltaket
- Konklusjon:

Annekset er tilbaketrukket, godt plassert i terrenget, det vil ikke utgjøre noen endring eller være til hinder for allmenhetens tilgang til naturen rundt eiendommen, herunder adkomst og rekreasjon i strandsonen. Det vil heller ikke foretas tiltak som vil medføre at landbruk natur og friluftsinnteresser blir skadelidende eller satt til side.

Tiltaket vil ikke endre områdets karakter, eller utvide den private sfæren rundt eiendommen, Dette siden tiltaket er av begrenset størrelse og bygges på område som allerede er privatisert.

Etter en samlet vurdering, vurderes det at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene i dette tilfellet.

s
- **Plan og bygningsloven §1-8**
 - Hensikten bak bestemmelsen:

Hensynet bak plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag er å sikre sjønære arealer mot nedbygging og privatisering. Bestemmelsen skal også sikre at allmennheten får tilgang til slike arealer, og at man unngår nedbygging av hele strandsonen. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Det skal vises stor varsomhet ved å dispensere i områder som er gitt et spesielt vern. 100-meters beltet langs sjøen er gitt et slikt vern gjennom forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Strandsonen er under et stort byggepress og det skal mye til for at det skal gis dispensasjon. Sitat: Kristiansand kommune i vedtak av 19.03.2021 (BYGG-21/00013)
 - Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:

Hensynene i PBL §1-8 er veldig like som hensynene i LNF formålet i dette tilfellet. Friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen er det sentrale. Tiltaket er god tilpasset terreng og området, det er kun en erstatning for eksisterende anneks og vil ikke privatisere fritidseiendommen ytterligere. Eksisterende, allerede privatisert område vil forbli det samme som det er i dag. Tiltaket vil ikke forringe allmennhetens mulighet for ferdsel i området. Tiltaket kan heller ikke sees å skulle påvirke eller tilsidesette andre hensyn bak bestemmelsen om vern av strandsonen.
 - Fordeler:
 - Buffer mellom tiltakseiendom og sjøen vil ikke berøres

Kristiansand, 19. februar 2026

- Tiltaket legger til rette for at tiltakshaver med familie kan bruke eiendommen på en hensiktsmessig måte, med de antall soverom som det er behov for.
 - Tiltaket er utformet i tråd med retningslinjene for fritidsboliger i områder for LNF- spredt fritidsbebyggelse
 - Tiltaket er tilbaketrukket og vil ikke være særlig synlig fra sjøen
 - Tiltaket påvirker ikke friluftsliv/ allmennhetens tilgang til strandsonen
 - Annekset erstatter det gamle og er mer energieffektivt
 - Tiltaket vil gi betydelig økt kvalitet og mulighet for rekreasjon
 - Det er gitt dispensasjon for liknende tiltak i Havnevågveien 31 med saksnummer: 24/00964. Vi mener at denne saken har skapt presedens som vil være gjeldende for denne eiendommen.
- Ulemper:
- Eventuell presedensvirkning på andre saker, selv om vi mener at dette allerede er skapt i sak 24/00964.
 - Så lenge tiltaket ikke er forstyrrende for friluftslivet eller andre hensyn bak bestemmelsen, kan vi ikke se de vesentlige eller tungtveiende ulempene ved tiltaket.
- Konklusjon:
- Etter å ha vurdert tiltakets utforming, plassering og påvirkning på omgivelsene, samt tidligere dispensasjoner i nærliggende områder og at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper for friluftsliv eller allmennhetens tilgang til strandsonen. Fordelene knyttet til økt kvalitet, energieffektivitet og muligheter for rekreasjon veier klart tyngre enn eventuelle ulemper. Det er også avgjørende å se til foregående dispensasjoner i området for tilsvarende saker. Samlet sett er vi kommet frem til at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, fordelene større enn ulempene og at dispensasjon kan innvilges i dette tilfellet.

Ta gjerne kontakt om noe skulle være uklart



Fredrik Bakkevold

(fredrik@molo.no)

Tel: 47621966

Molo Consulting AS
Rådhusveien 35A
4640 Søgne