



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01057-8
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

200/1433 - Tønnevoldsgate 29 - Saksframlegg for vedtaks behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2, søknad om dispensasjon fra næringsformålet i reguleringsplan i forbindelse med etablering av 2 nye leiligheter i et næringslokale i 1.etg. Teknisk utvalg støtter de faglige vurderinger om at det vil bli gjort tiltak som gjør at leilighetene vil passe godt inn sammen med eksisterende boligsameiet og få en god tilpasning til omgivelsene.

Vilkår til dispensasjonen:

Det stilles som vilkår at krav til støy i Veileder T-1442 oppfylles, og at leilighetene sikres tilstrekkelig mot støy og støv. Brorparten av soverommene i leiligheten ut mot veien må plasseres på stille side eller i gul støysoner. Det må gjennomføres tiltak for å sikre god bokvalitet slik at blant annet soverom og uteplass for leiligheten skjermes for støy/svevestøv og er innafor grenseverdiene som er tillatt.

Vedlegg

Søknad om dispensasjon – bruksendring fra næring til bolig_ Tønnevoldsgate 29 (gnr_ 200 bnr_ 1433

Soknad_dispensasjon_Tonnevoldsgate29_NY

Tønnevoldsgate 29 - Tilbakemelding fra tiltakshaver

Tønnevoldsgate 29 - Vurdering av støyforhold

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01057. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: BRAVE GRUPPEN AS, Storgaten 90, 4877 Grimstad

Ansvarlig søker BRAVE GRUPPEN AS, Storgaten 90, 4877 Grimstad

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra næringsformålet i reguleringsplan i forbindelse med ombygning av et næringslokale i 1. etg til to nye boenheter i Tønnevoldsgate 29. Da tiltaket ikke er i tråd med reguleringsplan som er avsatt til næringsformål er tiltaket avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse til bruksendring fra næring til boligformål.

Saken legges fram for politisk behandling.

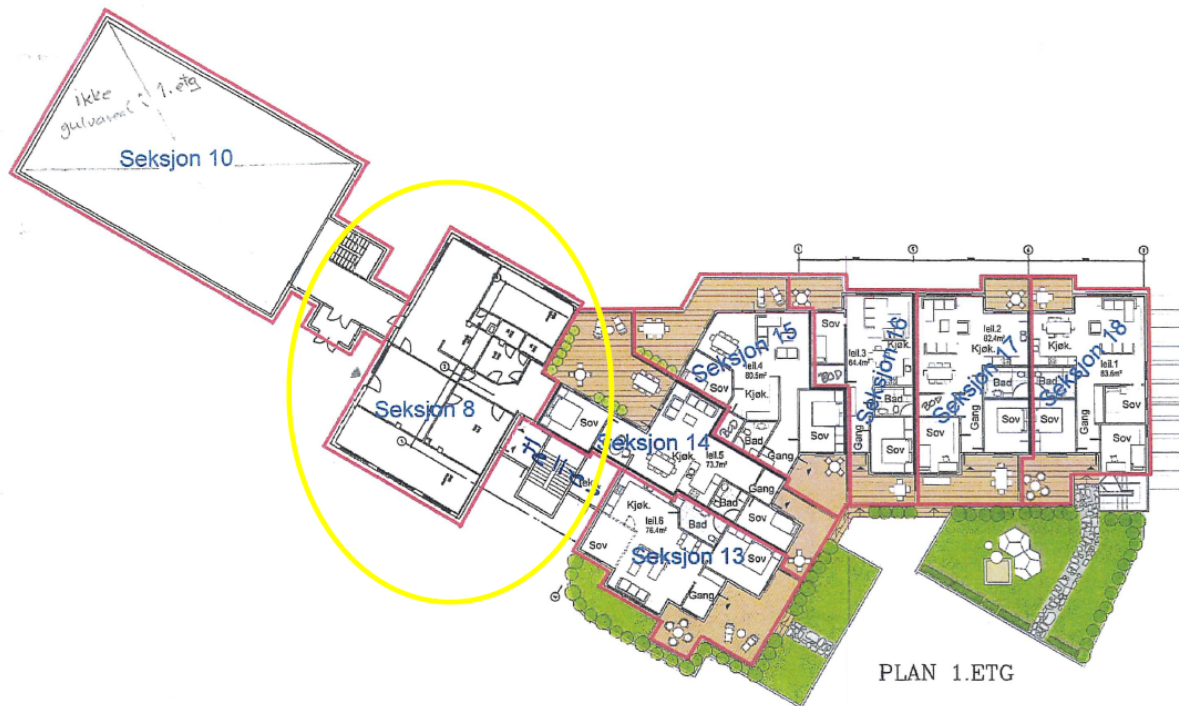
Fakta

Søknaden

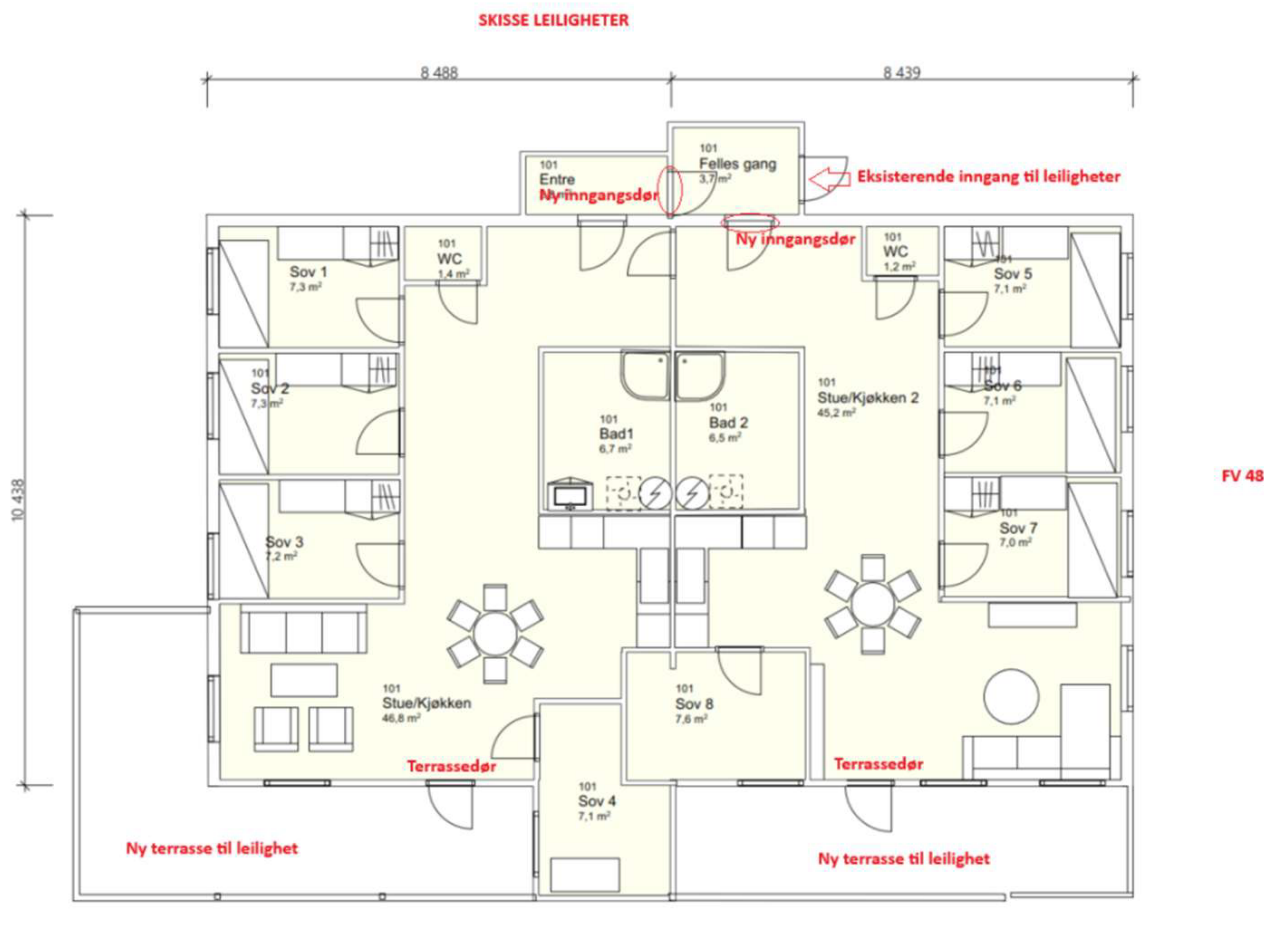
Grimstad kommune mottok komplett søknad om dispensasjon fra næringsformålet avsatt i reguleringsplan den 13.02.2026. Tiltakshaver ønsker å bruke nærløkalet i 1. etg til boligformål og det er foreslått at 1. etg. bygges om til 2 leiligheter. Bygget innehar i dag 2 leiligheter i 2. etg. og henger sammen med et eksisterende boligsameie. Det er planlagt at leiligheten skal benyttes seg av adkomst og fasiliteter i sameiet. Inngangspartiet flyttes over til boligsameiet og det legges til rette for parkering i tilknytning til leilighetene løses i eksisterende parkeringsanlegg som er etablert for boligsameiet.

Deler av næringsseksjonen ligger i rød- og gulstøysone. Det kommer frem av søknaden at det vil bli gjennomført nødvendige tiltak for å sikre at leilighetene tilfredsstiller krav som utløses med tanke på støv/svevestøv fra vei.

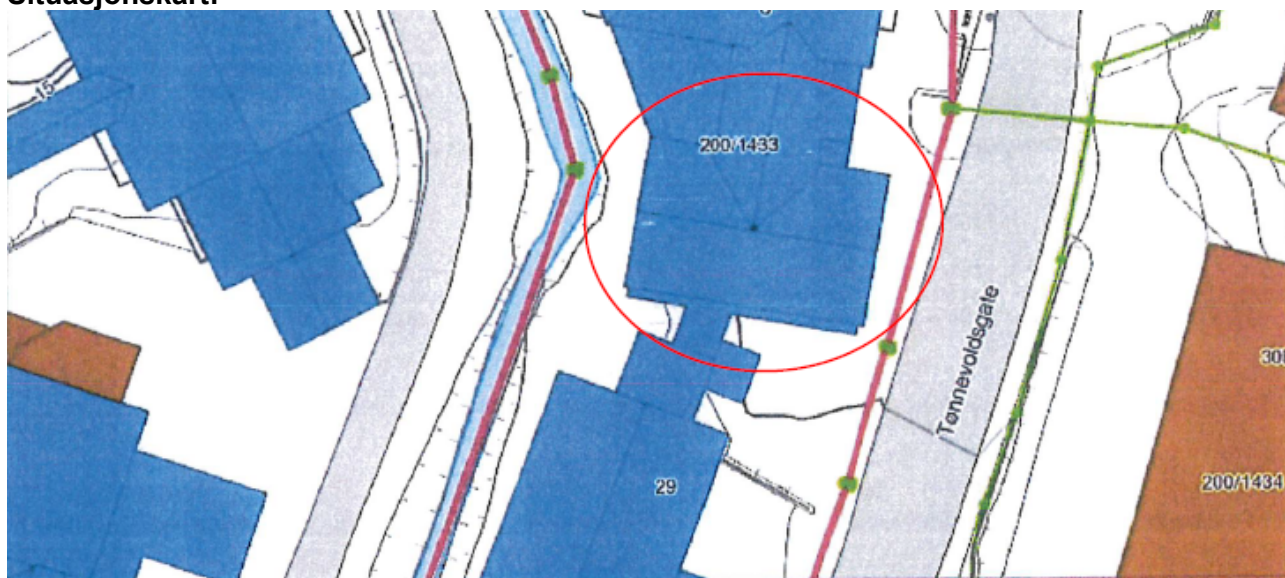
Plan 1.etg:



Foreslått planløsning (endringer kan forekomme i byggesaken):



Situasjonskart:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir som før da det her er tale om endring av bruk av eksisterende bygningsmasse.

Gjeldende plangrunnlag

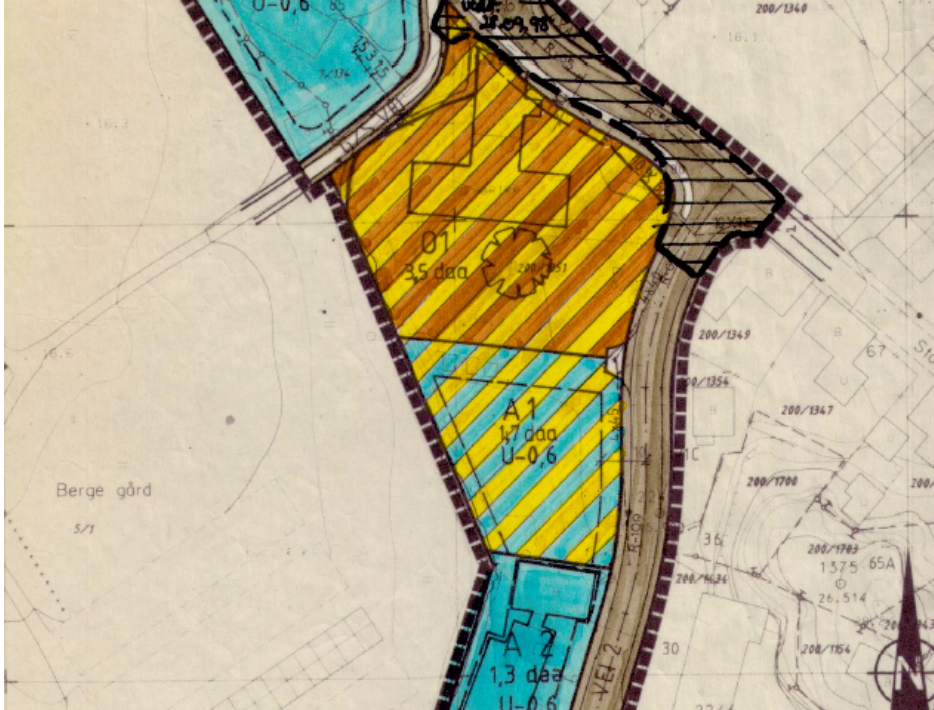
Eiendommen er avsatt til forretning/kontor gjennom reguleringsplan for STORGATEN 71. Planidentifikasjon: 63. Ikraftsatt, 31.08.1988. Eiendommen ligger i område A2.

Utdrag fra relevante bestemmelser i plan:

5.1 Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse for forretninger og kontorer.

6.2 Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiens plan.

Plankart:



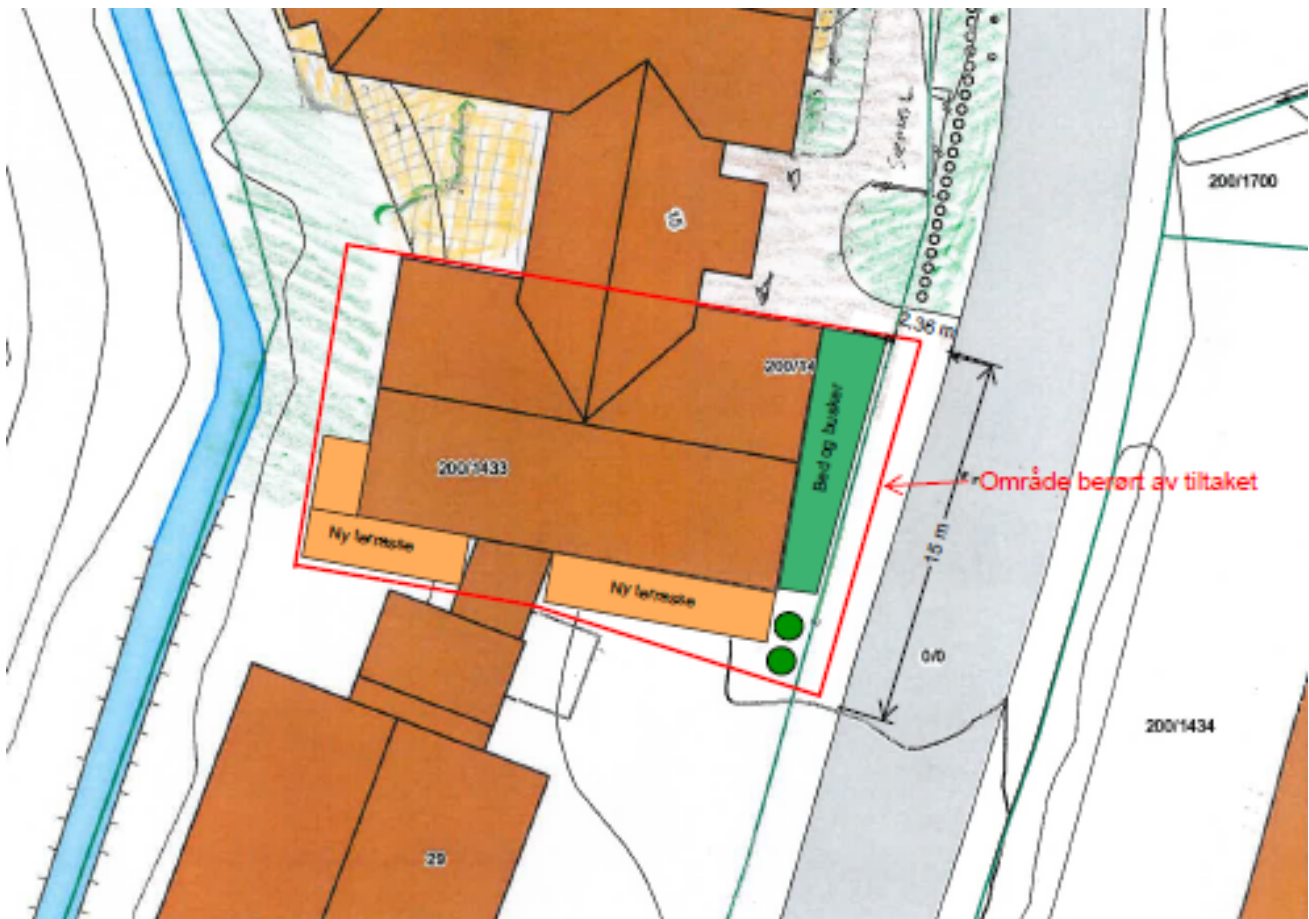
side 4 av 11



Næringsdel

Boligdel

Utenomhusplan ved bruksendring til bolig:



Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 5.1 (område A2 og A3), slik at eiendommen kan benyttes til boligformål. Området A2 er i dag regulert til forretning/kontor, men det fremgår av gjeldende kommuneplan at området er lagt inn som boligformål. Det er derfor ønskelig å tilpasse bruken av eiendommen til kommuneplanens føringer. Eiendommen har en beliggenhet og utforming som gjør den godt egnet til boligformål, og tiltaket vil være i tråd med overordnede planer og bidra til ønsket byutvikling. Tiltaket medfører ingen ulemper for nærliggende eiendommer eller virksomheter, og vil kunne styrke bomiljøet og gi et helhetlig preg i området.

Vi søker herved Grimstad kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruksendring fra næring til bolig for seksjon nr. 8 på eiendommen Tønnevoldsgate 29 (gnr. 200 bnr. 1433). Seksjon 8 ligger innenfor område A2 i reguleringsplanen for Storgata 71, hvor reguleringsformålet er forretning og kontor. Dispensasjon søkes fra denne planbestemmelsen (plankravet), ettersom eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse, og ønsket bruk av seksjon 8 er boligformål.»

Begrunnelse:

- **Helhetlig bruk og likebehandling:** Seksjon 8 er i dag den eneste delen av bygget som formelt har næringsformål, mens øvrige seksjoner allerede benyttes til boligformål. For å sikre likebehandling av seksjonseierne og en helhetlig bruk av bygningen, er det ønskelig at også seksjon 8 får boligformål.
- **Minimal konsekvens for reguleringsplanens formål:** Reguleringsplanens hensikt med å avsette område A2 til forretning/kontor antas å være å sikre arealer for næringsvirksomhet i sentrum. En omgjøring av seksjon 8 til bolig vil imidlertid ikke vesentlig tilsidesette dette hensynet.
- ****Ingen fysiske endringer:** Det er ikke planlagt noen større bygningsmessige endringer av seksjon 8 i forbindelse med bruksendringen. Den aktuelle seksjonen vil beholde sin nåværende utforming og størrelse.
- **Fordeler klart større enn ulemper:** Fordelene ved å innvilge dispensasjon anses å være

klart større enn eventuelle ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene inkluderer at eiendommen kan utnyttes i tråd med dagens faktiske bruk og behov, samt at tiltaket støtter opp under kommunens mål om boligutvikling og fortetting i sentrumsområdet.

- I tråd med kommuneplanens intensjoner: Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse nåværende, og dispensasjon vil derfor være i samsvar med overordnede planer og ønsket utviklingsretning.*
- Tiltaket vil som planen viser rydde opp i parkering, samt inn- og utkjøring langs denne seksjonen. Det vil være ca 15 m av den mest uoversiktlige delen mot fylkesveien som vil bli utilgjengelig for biler, og tilrettelagt for en evt fremtidig etablering av fortau /gs-vei. Viser til vedlagt utenomhusplan.*

Faglig vurdering av støytiltak:

«I forbindelse med byggesøknaden vil støyprosjektering ansvars belegges. Det legges opp til at det skal gjennomføres tiltak slik at nye boenheter tilfredsstiller alle kravene til lyd og ventilasjon med tanke på støy/svevestøv fra vei. Viser til vedlagt dokument.»

Kort oppsummering av vurderingen:

- Eksisterende fasade i pusset lettbetong har allerede tilstrekkelig demping til å ivareta krav til innvendig lydnivå.*
- Vinduer mot fylkesvei må antagelig byttes slik at krav ivaretas*
- Minst ett soverom må ligge på stille / dempet side*
- Uteareal må ha innglassing / tett rekkverk slik at disse blir tilstrekkelig skjermet*

Viser til vedlagt dokumenter for utfyllende informasjon.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra planenheten i Grimstad kommune

«Det anbefales ikke å gi dispensasjon fra plankravet for å etablere leiligheter i dagens næringslokaler. Hele eiendommen gnr/bnr 200/1433 bør reguleres samlet for å avklare forhold mellom bolig, næring og trafikk i området.

Hovedbegrunnelser:

- 1. Tidligere boligvurderinger kan ikke brukes i dag
Trafikksituasjonen er betydelig endret siden 2. etasje ble etablert som bolig, og dagens krav til trafikksikkerhet krever en ny vurdering.*
- 2. Uoversiktlig og trafikkfarlig adkomstsituasjon
– Bolig- og næringsadkomst flyter sammen i et udefinert parkerings-/kjøremønster.
– Stor, uregulert avkjørsel mot fylkesveien (ca. 55 m bred) gir dårlig trafikksikkerhet.
– Flere boliger vil øke parkeringspress og forverre situasjonen.*
- 3. Utdatert renovasjonsløsning
– Søppelanlegget står delvis på fylkeskommunal grunn.
– Dårlig tilgjengelighet for renovasjonsbil uten å stoppe i fylkesveien.
– Reguleringsplan bør sikre lokalisering av nedgravd fellesløsning med egen hentelomme.*
- 4. Behov for helhetlig regulering av adkomst, parkering og framtidig veiløsning
– Store deler av dagens brukte areal (parkering, avkjørsel, adkomst) ligger på fylkeskommunal grunn.
– Området kan trenge i framtiden til fortau, sykkelfelt eller annen trafikksikkerhetsutbedring.
– Reguleringsplan må sikre at slike tiltak kan gjennomføres og tydelig skille veiformål fra bolig/næring.»*

«Når det nå søkes bruksendring til annet formål (bolig) enn det reguleringsplanen fra 1988 gir hjemmel til (forretninger/kontor), vil slik bruk være i strid med formålet i A2 og også i strid med adkomsten til A2, ettersom man kan vurdere at etablering av bolig i praksis vil generer ny trafikk (i det minste fra gjester) direkte fra fylkesveien til parkeringsplassen som ligger mot veien

For å kunne utelukke dette, bør det etableres et fysisk skille som hindrer slik avkjøring/gjesteparkering. Dette bør gjøres gjennom regulering. Man kan tenke seg at man kan bruke den eksisterende byggegrensen i A2 mot fylkesveien som en grense for etablering av et slikt fysisk skille, men denne byggegrensen er jo en byggegrense som er trukket for det regulerte næringsformålet, ikke for et boligformål. Det er nærliggende at man gjennom en planprosess vil vurdere byggegrense for næring og bolig som forskjellig, og det er også nærliggende at man ved fastsetting av byggegrenser til fylkesvei i dag vil vurdere dette annerledes enn for nesten 40 år siden.

Videre bør det også redegjøres rundt støyproblematikk da deler av bygget ligger i rød støysone, mtp uteplasser, soverom og oppholdsrom m.m.»

Oppsummering av kommentar til Planenhetens uttalelse

«Trafikk og trafikksikkerhet:

Dagens bruk (forsamlingslokale og barnefotograf) skaper mye og uforutsigbar trafikk tett på fylkesveien. Boligformål vil redusere trafikkmengde, fjerne publikumsaktivitet og gi mer forutsigbar trafikk. Inngang mot fylkesvei fjernes, og parkering flyttes bort fra fylkesveien.

Tiltaket forbedrer trafikksikkerheten og frigjør areal som kan brukes til fremtidige GS-tiltak/fortau.

Inngang og parkering:

Denne fjernes og erstattes av inngang via eksisterende boliginngang i fra boligsameiet.

Parkering flyttes til sameiets parkeringsplasser og parkeringskjeller – trygg atkomst for gående.

Renovasjon:

Bruksendringen påvirker ikke renovasjonsområdet som benyttes i dag.

Sameiet vurderer uansett forbedring av løsningen.

Forhold til reguleringsplan:

Planenheten viser til tidligere reguleringsarbeid, men dette omfattet hele næringsområdet, ikke denne ene seksjonen. Tiltaket gjelder kun en seksjon, uten endringer i volum eller byggets ytre. Krav om full reguleringsplan anses som uforholdsmessig.

Planfeil (A1/A2)

Bygget ble godkjent i 1957 som bolig + forretning. I 1988-planen havnet seksjon 8 feilaktig i A2 (kun næring), mens identiske deler av samme bygg ligger i A1 (bolig/kontor/forretning).

Bruksendringen harmoniserer med historisk bruk, fysisk struktur og området rundt.

Viser til vedlagt uttalelse for utfyllende informasjon.

Vurderinger:

Det søkes om dispensasjon for å gjøre om et mindre næringslokale i Tønnevoldsgate 29 til boligformål. Bygget inneholder i dag to leiligheter i 2.etg og ligger inntil et eksisterende boligsameiet. Etter ombyggingen vil hele bygget være en ren boligseksjon. Da tiltaket utløser dispensasjon fra reguleringsplan søkes det dispensasjon fra avsatt arealformål som er forretning/næring.

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 kulant 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.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsene i en reguleringsplan/kommuneplan er blant annet utformet for å sikre at man har definert rammer for hva som kan tillates oppført innenfor planområdet. Å ha en samordnet forståelse for hvordan et område skal utnyttes gir forutsigbarhet for alle som ønsker å bebygge eiendommene sine innenfor planområdet. Reguleringsplanen kan være et godt styringsverktøy som gir forutsigbart og likebehandling for alle innenfor samme planområde. Videre vil naboer innenfor samme område også kjenne til forutsetningene i reguleringsplanen slik at man vet hvilke, tiltak, volumer og utforming man kan forvente at blir oppført på omkringliggende naboeiendommer.

I denne saken søkes det om å bruke en næringsseksjon som ligger i et boligsameie til boligformål.

Formålet i planen blir åpenbart tilsidesatt, men ikke vesentlig etter kommunedirektørens samlede vurdering:

Reguleringsplanen er eldre og fremstår som mangelfull sett med dagens øyne. Bygget som søkes bruke er oppført flere tiår før reguleringsplanen ble til og det er nærliggende å vurdere at bygget ble lagt inn som næringsformål da bygget var benyttet til et kombinasjonsbygg med både næring og bolig når planen ble til. Seksjonen som nå ønskes endret ligger i praksis i et boligsameie. Det er begrenset med utvendig parkering/uteareal som denne seksjonen disponerer, noe som er upraktisk med tanke på næringsdrift og gjør lokalet mindre egnet som et attraktivt næringslokale. Da seksjonen også ligger i et boligsameie vurderes det som naturlig at også denne seksjonen benyttes til boligformål. Bygget er eldre, og en ombygning vil medføre at bygget tilpasses boligdelen i sameiet og vil fremstå som en naturlig del av boligsameiet etter ombygning.

Det er også relevant å nevne at i kommuneplan er området avsatt til boligformål og tiltaket vurderes å være i tråd med fortetningsstrategien i Grimstad sentrum.

Det vurderes som urimelig å pålegge tiltakshaver en uforholdsmessig stor kostnad ved å kreve regulering av en mindre seksjon i et eksisterende bygg som gjøres om til bolig. Spesielt når det ikke er tale om en større utbygning/utvidelse av bygningsmassen, men kun gjenbruk av et eksisterende lokale.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordeler ved innvilgelse av dispensasjon vurderes å være i stor grad sammenfallende med plan- og bygningslovens formålsparagraf. En bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner er fortetting av allerede eksisterende boligområder med nærhet til kollektivtilbud og i nærhet til sentrum. På denne måten vil arealene bli utnyttet på en samfunnsøkonomisk god måte.

Det er flere fordeler med tiltaket. Det sees på som positivt at eksisterende bygningsmasse gjenbrukes og oppgraderes. Dette er positivt sett med tanke på miljøavtrykket en slik endring medfører.

Videre er det positivt at sameiets eksisterende fasiliteter tas i bruk. Inngangsparti, parkering, fellesareal og håndtering av renovasjon legges til eksisterende sameiet. Det legges opp til at nye boliger skal benytte seg av blant annet parkering og andre felles fasiliteter i boligsameiet. Adkomst mot eksisterende næringsbygg på samme tomt fjernes slik at det blir et tydelig skille mellom det selvstendige bygget som benyttes til næring og boligsameiet.

Det vurderes som positivt at det gjøres tiltak for å skjerme boligene fra vei/støy og at det blant annet etableres et grøntområde som en buffer mot veien.

Ulemper ved tiltaket er at deler av bygget ligger i rød- og gul støysoner.

Rød sone er nærmest støykilden (trafikk) og regnes som lite egnet for støyfølsomme formål som for eksempel soverom eller utearealer for bolig. En reguleringsplan ville gått mer i dybden for å vurdere forhold rundt støy og stil strenge krav til en eventuell gjennomføring en hva en enklere dispensasjonsvurdering ofte gjør.

Samlet sett vurderes det likevel under tvil at det i denne konkrete saken er en overvekt av fordeler fremfor ulemper ved å gi tillatelse.

Nabomerknader og uttalelser:

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

Planenheten er hørt i saken og vurderer at en slik endring bør gjennomføres via en planendring slik at saken blir bedre belyst en hva som hovedregel er tilfellet via en dispensasjon. Det er ønskelig med tanke på å legge til rette for at trafikale forhold langs fylkesvei sikres bedre, tar hensyn til fremtidig gangvei forbi eiendommen, legge opp til bedre håndtering av avfall en dagens situasjon gjør. Planenhetens uttalelser skal vektlegges i saken, men sett opp imot andre forhold vurdert i denne saken, veier fordelene ved gi tillatelse tyngre uttalelsene fra planenheten. Det er også politisk vilje til fortetning og etablering av boliger i sentrumsområder som vurderes å være viktigere enn å holde liv i et utdatert næringslokale.

«Kan»-skjønn:

Da vurderingen er at reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er flere fordeler enn ulemper ved å gi tillatelse, er de kumulative vilkårene til stede for å gi dispensasjon.

Her har kommunen adgang til å benytte seg av sitt frie skjønn for å vurdere om en slik dispensasjon er ønskelig å innvilge. I denne saken er det argumentert for mange positive sider som veier tungt.

Tiltaket vurderes også være i tråd med fortetningsstrategien i sentrum og med den bakgrunn er det naturlig å innvilge dispensasjonen.

Kommunedirektøren ønsker likevel å utdype på generelt grunnlag at det er å foretrekke at slike endringer av formål gjennomføres via en planendring. Med bakgrunn i at det i denne saken er tale om en mindre ombygning av eksisterende bygningsmasse, vurderer kommunedirektøren under tvil at det er akseptabelt at denne saken løses ved å innvilge dispensasjon som normalt er ment å være en snever unntaksbestemmelse.

Alternative løsninger

Teknisk utvalg vurderer at tiltaket vesentlig tilsidesetter formålet i reguleringsplanen og vurderer at momentene angitt i planenhetens vurderinger skal veie tyngre enn de andre momenter i saken.

Da det er vurdert at reguleringsplanen vesentlig tilsidesettes er det ikke anledning til å innvilge dispensasjon fordi et av de kumulative vilkårene ikke er tilsted. Det vil derfor ikke nødvendig å foreta ytterligere vurderinger. Teknisk utvalg ber om at tiltaket løses med en planendring slik at byggesak kan fatte et administrativt vedtak i tråd med ny plan.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen i dette konkrete tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen som omsøkt. En planendring vil kunne gi et nytt oppdatert og bedre styringsverktøy. Men i denne saken vurderes det å være uforholdsmessig stor kostnad

og tidkrevende prosess å kreve omregulering i forbindelse med bruksendring av en mindre seksjon i tilknytning til et boligsameie.

Det å innvilge dispensasjoner er en snever unntaksbestemmelse som kun unntaksvis kan benyttes når de kumulative vilkårene er til stede og kommunen har vurdert at enn kan gi dispensasjon. Kommunedirektøren vurderer at det er i slike tilfeller som her det er fornuftig å innvilge dispensasjon når forutsetningen i loven legger til rette for det.

Nødvendige dispensasjon fra areal formålet i reguleringsplan innvilges med hjemmel av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2.

Vilkår til dispensasjonen:

Brorparten av soverommene i leiligheten ut mot veien må plasseres på stille side eller i gulstøysone. Det må gjennomføres tiltak for å sikre god bokvalitet slik at blant annet soverom og uteplass for leiligheten skjermes for støy/svevestøv og er innafor grenseverdiene som er tillatt.