



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01120-6
Saksbehandler Anne Berit Bergstad

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg	09.06.2026

GBR. 48/24 – Moy Moner – vedtaksbehandling – Aktivitetshall RC sport – Bjarne Tveit

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår søknad om rammetillatelse for oppføring av aktivitetshall for RC-sport på gnr./bnr. 48/24, Moy Moner. Tiltaket vurderes å være i strid med reguleringsplan for Moåsen, P-100, formål friområde og reguleringsbestemmelse punkt 4.1. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes ikke oppfylt. Det vises til søknad mottatt 04.12.2025 og tilleggskdokumentasjon mottatt 15.05.2026.

Vedlegg

Rammesøknad
Følgelrev 2
Situasjonskart rev 11.11.25
Merknad til nabovarsel 48 24 Moy Moner
Plan, snitt og fasader
Følgelrev
SvarPåNabovarsel_48_7_0

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01120. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Bjarne Tveit
Ansvarlig søker: Center Taks & Prosjekt AS

Sammendrag

Bjarne Tveit søker, på vegne av Grimstad RC-klubb, om å oppføre en aktivitetshall for RC-sport på areal avsatt til friområde/friluftsområde i reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsformål og anbefaler avslag.

Saken legges frem for politisk behandling.

Fakta

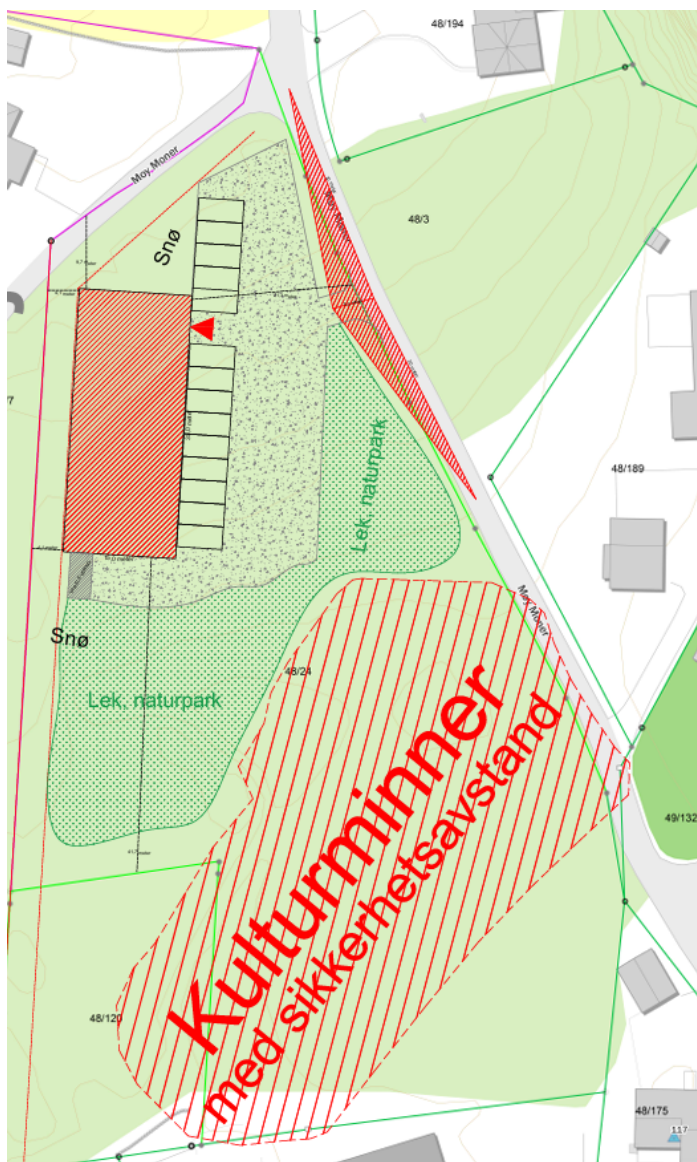
Søknaden

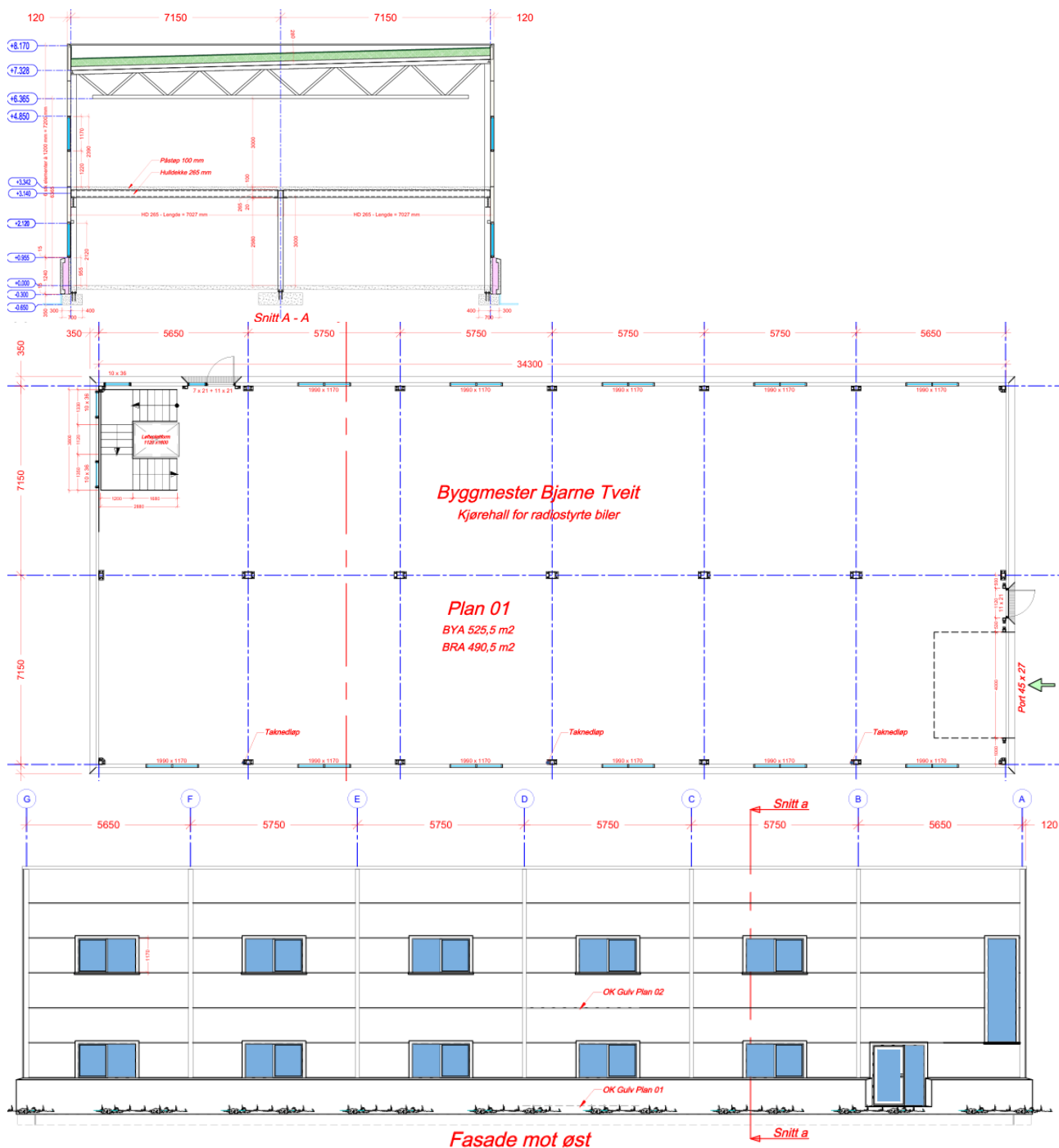
Bjarne Tveit søker, på vegne av Grimstad RC-klubb, om å oppføre en aktivitetshall for RC-sport på areal avsatt til friområde/friluftsområde. Aktivitetshallen går over to etasjer og skal inneholde kjørebane for radiostyrte biler, reparasjonsområde, WC og oppholdsarealer. Hallen har et bebyggt areal (BYA) på 525,5 m², flatt tak og gesimshøyde på 8,1 meter.

I tilknytning til bygget er det også planlagt ny avkjørsel til tomten samt parkeringsplass.

På tomten er det registrert kulturminne. Etter det opplyste er tiltaket plassert slik at kulturminnet ikke berøres.

Det er ikke søkt om dispensasjon, da ansvarlig søker mener at tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsen om «nødvendige bygg og anlegg». Kommunedirektøren vurderer imidlertid at tiltaket ikke kan anses som et nødvendig bygg eller anlegg for området bruk som friområde, og at tiltaket derfor forutsetter dispensasjon eller planendring.





Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til friluftsområde gjennom reguleringsplan for Moåsen, P-100, vedtatt 11.04.1988. Friområdet er markert som 'F1' i arealplankartet.

«4.1 Friområder F1 og F4 skal nyttes til sport og lek. Nødvendige bygg og anlegg for dette kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet hvis det ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Formålet med tiltaket er å oppføre en bygning til bruk for Grimstad RC-klubb, en frivillig forening med aktiviteter innen radiostyrte biler. Klubben har i dag lokaler i Arendal (Stoa) som er under avvikling med noe uvisst tidsperspektiv. Denne søknaden har til hensikt å avklare rammene for å oppføre et eget bygg som vist i denne søknaden. (...) Søknaden inkluderer søknad om avkjøringstillatelse. Situasjonsskartet inneholder et forslag til plassering, men tiltakshaver er åpen for en annen plassering dersom det skulle være ønskelig.

Tomten rommer kulturminner. Disse er tegnet inn på situasjonsskartet, inkludert hensynssoner. Tiltaket påvirker ikke kulturminnene.

Utover areal til parkeringsplasser er det meningen å bruke resten av eiendommen til en aktivitets-/naturpark med ulike konstruksjoner for lek, aktivitet og rekreasjon, jmf situasjonskartet. Dette vil bli detaljert nærmere og mer konkret senere i byggesaken.

Bygningen som omsøkes oppføres i to etasjer. Det meste av det innvendige arealet skal brukes til baner og enkle konstruksjoner til selve aktiviteten som er arealkrevende. Det vil også være arealer til reparasjoner. Disse arealene utgjør storparten av det arealet som oppføres.

Det bygges toalettsoner i hver etasje og det planlegges med en eller lignende i en av etasjene.

Adkomsten er fra bakkeplan og ferdsel mellom etasjene via trapp eller løfteplattform.»

Nabovarsel

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

Merknadene gjelder i hovedsak motstand mot nedbygging av friområdet. Naboer uttrykker også bekymring for at bygget på et senere tidspunkt kan bli søkt bruksendret til næringsformål.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

«Søkers kommentar til naboene er de ikke er relevante. Naboene henviser til at eiendommen er friområde, men dette stemmer ikke med virkeligheten. At noe brukes som friområde endrer ikke på dette.

Bygningen oppføres tilpasset sitt formål, som beskrevet over. Investeringen, som er høyst betydelig for en frivillig organisasjon er selvsagt i et langsiktig perspektiv. Nabos kommentar om at bygningen skal endre bruk i løpet av få år faller på sin egen urimelighet. Det er dessuten reguleringsmessige forhold som hindrer dette.»

Uttalelser fra annen myndighet

Saken ble diskutert på plan og landbruks gruppemøte 27.04. 2026, med følgende uttalelse sendt til saksbehandler:

«Plan ser ikke at det søkte tiltaket er i samsvar med gjeldende arealformål. Plan vil også sannsynligvis komme med en negativ uttalelse til en ev. søknad om dispensasjon. Arealet bør bli friområde. Nedbygging kan ev. drøftes videre hvis det nye arealbruken har stor samfunnsnytte.»

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

«Ansvarlig søker og tiltakshaver mener den omsøkte bygningen treffer reguleringsbestemmelsen med ekstrem nøyaktighet i det bygningen skal benyttes til både sport og lek, og at aktiviteten også treffer begge disse forutsetningene, Bygningen er helt nødvendig for utøvelse av aktiviteten(e).

Det andre premisset, som er at bygningen ikke skal være til hinder for områdets bruk som friområde, er også fullt ut ivaretatt. I motsetning til å være til hinder er det til overmål inntatt å utvikle uteområdet (friområdet) til å innby til opphold og aktiviteter gjennom opparbeidelser og plassering av utstyr for slikt.

Området er planlagt og ment å være både åpent og innbydende for allmennheten.»

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er i strid med reguleringsplanens formål om friområde. Reguleringsbestemmelse punkt 4.1 åpner for sport og lek, og for nødvendige bygg og anlegg dersom disse ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Etter kommunedirektørens vurdering går en aktivitetshall på 525,5 m² BYA, med tilhørende avkjørsel og parkeringsareal, klart ut over det som kan anses som et nødvendig og underordnet anlegg for friområdets allmenne bruk.

Det legges vekt på at bygget etter søknaden i hovedsak skal betjene en organisert klubbaktivitet, og ikke fremstår som et åpent, allment tilgjengelig friområdeanlegg. En hall av denne størrelsen, sammen med asfaltert parkeringsplass og ny avkjørsel, vil etter kommunedirektørens vurdering medføre en vesentlig nedbygging og privatisering av friområdet. Friområdet fungerer også som buffer mellom nærings-/industriområdet på Moy Moner og omkringliggende boliger. Tiltaket vil svekke denne funksjonen.

Ansvarlig søker skriver i «Følgebrev 2» at området er planlagt og ment å være «åpent og innbydende for allmennheten». Kommunedirektøren legger likevel avgjørende vekt på at søknaden

ikke dokumenterer hvordan friområdets allmenne funksjon skal ivaretas når store deler av tomten bebygges eller opparbeides til privat klubbaktivitet, parkering og kjøreareal.

Kommunedirektøren viser også til uttalelsen fra plan og landbruk, hvor det fremgår at tiltaket ikke vurderes å være i samsvar med gjeldende arealformål, og at eventuell nedbygging av friområdet bør vurderes gjennom planprosess dersom ny arealbruk skal åpnes for.

Etter kommunedirektørens vurdering bør eventuell omdisponering av friområdet til denne typen aktivitetshall avklares gjennom reguleringsendring, og ikke gjennom enkeltstående byggesaksbehandling eller dispensasjon. En planprosess vil gi nødvendig helhetlig vurdering av arealbruk, allmenn tilgjengelighet, trafikk, parkering, nabovirkninger, kulturminner og forholdet til eksisterende bolig- og næringsområder.

Dispensasjon:

Dersom tiltaket skal kunne tillates uten reguleringsendring, må det gis dispensasjon fra reguleringsplanens formål og bestemmelser. Vilklårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er kumulative. Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensynet bak reguleringen til friområde er å sikre arealer for sport, lek, rekreasjon og allmenn bruk. Kommunedirektøren vurderer at dette hensynet blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av en større, innendørs aktivitetshall med tilhørende parkerings- og adkomstarealer.

Fordelene ved tiltaket er i hovedsak knyttet til Grimstad RC-klubbs behov for lokaler og aktivitetstilbud. Dette er positive forhold, men de vurderes ikke som klart større enn ulempene ved nedbygging og privatisering av et regulert friområde. Vilklårene for dispensasjon vurderes derfor ikke oppfylt.

Alternativ løsning:

Alternativ løsning er at Teknisk utvalg vurderer tiltaket som et nødvendig bygg og anlegg for sport og lek etter reguleringsbestemmelse punkt 4.1, eller gir dispensasjon fra reguleringsplanens formål og bestemmelser. En slik løsning bør i så fall begrunnes særskilt med hvilke allmenne interesser tiltaket ivaretar, og hvorfor tiltaket ikke er til hinder for områdets funksjon som friområde.

«Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Moåsen, P-100, formål friområde og reguleringsbestemmelse punkt 4.1, for oppføring av aktivitetshall for RC-sport på gnr./bnr. 48/24. Teknisk utvalg legger avgjørende vekt på at tiltaket vil gi et organisert aktivitetstilbud og at utearealene etter søknaden skal opparbeides slik at deler av området fortsatt kan benyttes av allmennheten. Det forutsettes at utomhusplan, parkering, avkjørsel, kulturminnehensyn og allmenn tilgjengelighet avklares før eventuell tillatelse gis.»

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at den omsøkte aktivitetshallen, med tilhørende avkjørsel og parkeringsareal, ikke er i samsvar med reguleringsplanens formål og bestemmelser for friområdet. Tiltaket vil innebære en vesentlig nedbygging og privatisering av et areal som er regulert til sport, lek og allmenn friområdebruk. Fordelene ved tiltaket vurderes ikke å være klart større enn ulempene, og vilklårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.