

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN – OG BYGNINGSLOVENS § 1-8 KJEKSTADVEIEN 62 GNR. 167 BNR. 14

Bakgrunn

Tiltakshaver ønsker å oppgradere og renovere eksisterende bolig på eiendom med gnr. 167 bnr. 14. Tiltaket vil innebære noe tilbygg, samt en hagestue og forstøtningsmur mot gnr. 167 bnr. 82.

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen. Tiltaket vil videre også være avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for Grimstad kommune.

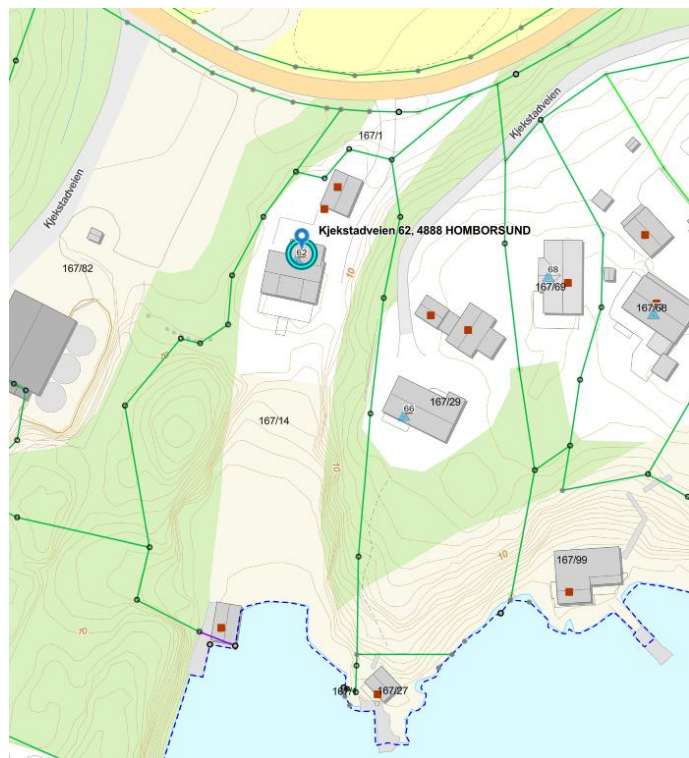
Fakta

Den aktuelle eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet i strandsonen. Totalt areal på eiendommen er 4489,2 m². Eiendommen er i dag bebygd med enebolig, garasje og bryggeanlegg.

Tiltaket vil innebære en moderat utvidelse av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av en uisolert hagestue, som ikke skal benyttes til overnatting.

Planlagt forstøtningsmur vil i hovedsak ikke være synlig fra sjø. Med unntak av en mindre hagestue, vil det ikke etableres nye, frittstående bygg.

Det foreligger nabosamtykke fra gnr. 167 bnr. 82, som er Grimstad kommune, for plassering av forstøtningsmur og tilbygg nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense.



Gjeldende plangrunnlag

Den aktuelle eiendommen er uregulert og gjeldende plangrunnlag Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 for Grimstad kommune, vedtatt 21.10.2019. Arealformålet er bebyggelse og anlegg.

Relevante bestemmelser fra plan:

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

a) 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.



Søknad om dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra plankrav

Hensynet bak bestemmelsen

Det fremkommer av kommuneplanen at det er et krav for utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 i dette området, og en godkjenning av søknaden vil derfor kreve dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vi er av den oppfatning at tiltakets omfang og karakter, ikke er av en slik størrelsesorden at en reguleringsplan vil være nødvendig for å avklare beslutningsgrunnlaget for det omsøkte tiltaket. En reguleringsprosess vil være uforholdsmessig ressurskrevende og kostbar med tanke på tiltakets omfang.

Eiendommen er i dag allerede bebygd, noe som innebærer at infrastrukturen allerede er avklart. Vei, vann og avløp er etablert og tilpasset dagens bebyggelse på eiendommen. Tiltaket som omsøkt vil derfor ikke medføre behov for ytterligere og nye tekniske løsninger som vil være avhengig av en helhetlig planavklaring.

Vi vurderer i dette tilfellet at plankravets formål og hensyn vil bli tilstrekkelig ivaretatt igjennom en ordinær byggesaksbehandling. En ny planprosess vurderes ikke å avdekke nye forhold utover det som vil bli belyst i byggesaken, samt heller ikke bedre beslutningsgrunnlaget i dette tilfellet.

Vurdering av fordeler og ulemper

I dette tilfellet vil et eventuelt krav om en reguleringsplan være uforholdsmessig ressurskrevende sett opp mot tiltakets omfang, samt at et plankrav vil heller ikke gi et bedre beslutningsgrunnlag.

En klar fordel ved dispensasjonen er at en innvilgelse av dispensasjonen, vil gjøre det mulig å oppgradere eldre bebyggelse, samtidig som man bidrar til å bevare eksisterende bolig fremfor forfall. Tiltaket er begrenset i omfang, og en oppgradering av eksisterende bygningsmasse vil videre fremme en mer bærekraftig arealforvaltning ved at man unngår at nye områder tas i bruk.

Vi kan ikke se at det vil være ulemper av avgjørende betydning som tilsier at dispensasjon ikke kan gis i denne saken. Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn eventuelle ulemper, og vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt.

Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-8 at det gjelder et generelt forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Det kan imidlertid gis dispensasjon etter § 19-2 dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og dersom fordelene også er større enn ulempene.



Hensynet bak bestemmelsen

Hensynene bak byggeforbudet som er gitt i Pbl. § 1-8 er blant annet å ivareta viktige samfunnsinteresser i strandsonen, herunder særlig hensynet til allmennhetens tilgang, natur- og miljøverdier og landskapsestetikk. Byggeforbudet i strandsonen skal videre sikre at strandsonen forblir tilgjengelig og ubebygd, ved at man hindrer privatisering og nedbygging av områder i strandsonen. Byggeforbudet har også til hensyn å sikre bevaring av biologisk mangfold, friluftsliv og kulturmiljø.

Eksisterende bolig på eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen, men boligen og øvrig bebyggelse har vært lovlig etablert på eiendommen over mange år. I dette tilfellet mener vi at tiltaket ikke vil medføre en ytterligere økt privatisering av strandsonen. Eksisterende bolig skal kun oppgraderes og tilpasses mer dagens standard. Tiltaket vil som helhet vil kun videreføre eksisterende bruk, samtidig som kvaliteten på bebyggelsen forbedres.

Det er videre ikke registrert noen naturverdier, biologisk mangfold eller andre vesentlige miljøforhold som kan bli berørt av tiltaket. Det er heller ikke registrert kulturminner som vil bli berørt av tiltaket.

Vi kan ikke se at formålet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det er videre et vilkår at fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene.

Oppgraderingen av eksisterende bolig vil gi en bedre og tryggere boligstandard, som vil være mer tilpasset dagens bruk. Det vurderes som en klar fordel at man kan bevare og oppgradere eksisterende bygningsmasse, fremfor forfall og nybygg.

Når det gjelder presedens vil denne kun være begrenset, da tiltaket gjelder videreføring av eksisterende boligbruk. Tiltaket vil ikke gi presedens for ny utbygging i strandsonen. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper av avgjørende betydning som vil kunne berøre naboer, allmenne eller miljømessige interesser.

Fordelene vurderes etter dette for samlet sett å være klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Oppsummering

Konklusjon

På bakgrunn av en helhetlig vurdering av saksopplysningene, vurderes det at hensynene bak både plankravet og byggeforbudet i § 1-8, ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Da tiltaket ikke vil berøre allmenn ferdsel, biologisk mangfold eller andre friluftsverdier, samt at tiltaket oppføres på allerede bebygd eiendom, vurderes det at fordelene er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vi mener etter dette at det kan innvilges dispensasjon i henhold til § 19-2 fra de nevnte dispensasjonsforholdene.