



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00305-5
Saksbehandler Konrad Pannier

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

200/16/0/0 - Arendalsveien 26A -Vedtaksbehandling - tilbygg Grimstad Brannstasjon – Grimstad kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (formål boligbebyggelse) og veglova § 29 (vedrørende krav til avstand til senterlinje kommunal vei) for tilbygg til Grimstad Brannstasjon.

Det vises til søknad mottatt 09.04.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 15.04.2026

Vedlegg

Brannstasjonen ombygning - plan 1-etg m påbygg_25.03.26
Brannstasjonen ombygning - plan 1-etg m påbygg fasader_25.03.26
Redegjørelse for disp fra kommunal vei_Grimstad kom.tek
Ettrinnssøknad

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00305, Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: GRIMSTAD KOMMUNE
Ansvarlig søker: GRIMSTAD KOMMUNE

Sammendrag

Grimstad kommune søker om dispensasjon for oppføring av tilbygg til Grimstad brannstasjon på gnr./bnr. 200/16. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (formål boligbebyggelse) og fra veglova § 29 om avstand til vei for å kunne gjennomføres.

Tiltaket er nødvendig for å oppfylle krav fra Arbeidstilsynet om etablering av skille mellom skitten og ren sone ved brannstasjonen.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune søker om oppføring av et tilbygg til Grimstad brannstasjon i det sørøstlige hjørnet av eksisterende bygg. Tilbygget skal benyttes til etablering av skitten sone for å oppfylle krav fra Arbeidstilsynet om adskillelse mellom skitten og ren sone i arbeidsprosesser som innebærer helsefarlige stoffer.

Tiltaket omfatter et tilbygg på ca. 81 m² BYA. Avstanden fra nybyggets yttervegg til senterlinje kommunal vei er litt under 15 meter og er avhengig av dispensasjon fra veglova § 29

Eksisterende bygg har vært benyttet som brannstasjon siden 1989.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031 vedtatt i kommunestyret, 21.10.2019.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Tiltakshaver opplyser at tilbygget er nødvendig for å oppfylle krav fra Arbeidstilsynet. Manglende skille mellom skitten og ren sone er påpekt som avvik, og tiltaket er nødvendig for å sikre forsvarlige arbeidsforhold ved brannstasjonen.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Tiltakshaver viser til at eiendommen over tid har vært benyttet til offentlige formål, og at området i praksis ikke fremstår som et boligområde. Det anføres at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak arealformålet, da eksisterende bruk videreføres.

Videre vises det til at avviket fra byggegrense mot vei er marginalt, og at forhold knyttet til trafiksikkerhet er vurdert av kommunalteknisk avdeling.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet. Det er vurdert at tiltaket i liten grad berører naboers interesser, jf. pbl. § 21-3.

Uttalelser fra annen myndighet

Arbeidstilsynet

Det foreligger tidligere avvik fra Arbeidstilsynet knyttet til manglende skille mellom skitten og ren sone ved brannstasjonen.

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til det omsøkte tiltaket som løsning for å lukke avviket.

Kommunaltekniske tjenester

Kommunaltekniske tjenester har vurdert forholdet til vei. Det er påpekt at avstanden til senterlinje er marginal i forhold til kravet på 15 meter, og at tiltaket forutsetter at området ikke beplantes eller

benyttes på en måte som hindrer sikt eller snøopplag. Det er utover dette ikke fremmet innsigelser til tiltaket.

Vurderinger:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg til eksisterende brannstasjon. Formålet med tiltaket er å etablere skitten sone for å oppfylle krav fra Arbeidstilsynet om adskillelse mellom skitten og ren sone i arbeidsprosesser som innebærer helsefarlige stoffer.

Eiendommen er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er dermed ikke i samsvar med gjeldende arealformål og er avhengig av dispensasjon.

Eiendommen er imidlertid allerede bebygd med brannstasjon, og har vært benyttet til offentlige formål over lengre tid. Tiltaket gjelder et mindre tilbygg til eksisterende bygg og innebærer en videreføring av etablert bruk.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel (formål boligbebyggelse) og veglova § 29, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og 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 oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, 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 utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynene bak bestemmelsene

- **Arealformål**
Hensynet bak arealformålet boligbebyggelse er å sikre arealer til boligformål, herunder gode og trygge bomiljøer, samt å hindre etablering av tiltak som er uforenlige med boliginteresser.
- **Veglova**
Hensynet bak veglova § 29 er å sikre trafiksikkerhet, tilstrekkelig sikt, samt drift, vedlikehold og eventuell fremtidig utvidelse av veien.

Vurdering - Arealformål

Eiendommen er allerede bebygd med brannstasjon, og området fremstår i dag ikke som et boligområde, men benyttes til offentlige og driftsrelaterte formål. Tiltaket gjelder et mindre tilbygg til eksisterende bygg og innebærer ikke etablering av ny bruk, men en videreføring av eksisterende bruk.

Etter administrasjonens vurdering vil tiltaket ikke vanskeliggjøre en fremtidig planavklaring av området eller i vesentlig grad undergrave hensynet bak arealformålet.

Hensynet bak bestemmelsen anses etter dette ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering – Veglova § 29

Tiltaket plasseres med en avstand på ca. 14,6 meter fra senterlinje kommunal vei, og innebærer et mindre avvik fra kravet på 15 meter. Avviket er marginalt.

Kommunalteknisk avdeling har vurdert forholdet til vei, og har påpekt at tiltaket forutsetter at området ikke beplantes eller benyttes på en måte som hindrer sikt eller snøopplag. Det er utover dette ikke fremmet innsigelser til tiltaket.

Etter administrasjonens vurdering vil tiltaket ikke påvirke trafiksikkerhet, siktforhold eller drift og vedlikehold av veien i vesentlig grad.

Hensynet bak bestemmelsen anses etter dette ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved tiltaket er at det legger til rette for å oppfylle krav fra Arbeidstilsynet og sikrer forsvarlige arbeidsforhold ved brannstasjonen. Tiltaket er nødvendig for videre drift og ivaretar hensynet til samfunnssikkerhet og beredskap gjennom opprettholdelse av en sentralt plassert beredskapsfunksjon.

Når det gjelder avviket fra arealformålet, innebærer tiltaket en videreføring av eksisterende bruk, og ulempene knyttet til dette vurderes som begrensede.

Når det gjelder avviket fra veglova § 29, er avviket marginalt og vurderes ikke å ha vesentlig betydning for trafiksikkerhet eller veidrift.

Etter en samlet vurdering anses fordelene klart større enn ulempene.

Nabomerknader og uttalelser

Det foreligger ikke nabomerknader i saken.

Det legges vekt på at Arbeidstilsynet har gitt samtykke til tiltaket som løsning for å lukke avvik, samt at kommunalteknisk avdeling ikke har fremmet innsigelser til tiltaket utover forutsetninger knyttet til sikt og bruk av arealet.

Alternativ løsning

Alternativ løsning er å avslå søknaden om dispensasjon.

Et avslag vil innebære at tiltaket ikke kan gjennomføres som omsøkt. Dette kan medføre at avvik fra Arbeidstilsynet ikke blir lukket, og at det må vurderes alternative løsninger for brannstasjonen. Dette kan innebære bl.a. ny planlegging eller ombygging av eksisterende bygg, eller flytting av funksjoner til annen lokasjon.

Et avslag kan begrunnes med at tiltaket er i strid med gjeldende arealformål og at hensynet til planstyring tilsier at endringer bør avklares gjennom planprosess.

«Grimstad kommune avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (formål boligbebyggelse) og veglova § 29 for oppføring av tilbygg til Grimstad brannstasjon på gnr./bnr. 200/16, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det legges til grunn at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og/eller at fordelene ikke er klart større enn ulempene.»

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket gjelder et tilbygg til eksisterende brannstasjon, og er nødvendig for å oppfylle krav fra Arbeidstilsynet knyttet til etablering av skille mellom skitten og ren sone. Tiltaket anses som viktig for å sikre forsvarlige arbeidsforhold og opprettholde en sentralt plassert beredskapsfunksjon i kommunen.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel (formål boligbebyggelse) og veglova § 29. Etter en samlet vurdering anses hensynene bak bestemmelsene ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Det er lagt vekt på at eiendommen allerede er bebygd med brannstasjon, og at tiltaket innebærer en videreføring av eksisterende bruk. Videre er det lagt vekt på at avviket fra byggegrense mot vei er marginalt.

Tiltaket er nødvendig for å oppfylle krav fra Arbeidstilsynet og sikre forsvarlig drift av brannstasjonen.

Fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene.
Kommunedirektøren anbefaler derfor at dispensasjon innvilges.