



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00146-7
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

169/19 - Havnevågveien 10 – Anneks og terrasse til fritidsbolig - Saksframlegg for vedtaks behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §20-3, jf §20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse til oppføring av anneks med tilhørende terrasse til fritidsbolig.

Teknisk utvalg gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen jf pbl. §1-8, og dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan som er avsatt til LNF-formål.

Vedlegg

Situasjon_Havnevågveien 10
Fasade_Havnevågveien 10
Plan_Havnevågveien_10
Snitt_Havnevågveien 10
F_Følgebrev og søknad om dispensasjon
Uttalelse Statsforvalteren i Agder

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av anneks med tilhørende terrasse. Tiltaket ligger i området avsatt til LNF-formål i kommuneplan og tiltaket i sin helhet ligger innenfor byggeforbudet i 100m-beltet, jf pbl. §1-8. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra nevnte bestemmelser for å kunne få tillatelse.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Det søkes om riving av eksisterende anneks/bod og erstatte denne med nytt anneks i tilknytning til eksisterende hytte.

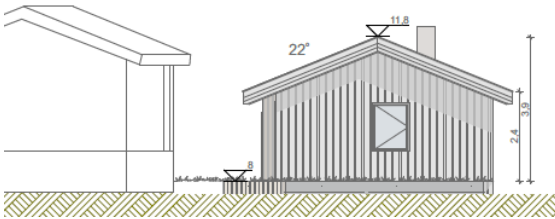
Anneks er opplyst å få et BYA på 74,2m² og BRA på 61,8m². Annekset er prosjektert med mønehøyde 4,5/3 og gesimshøyde 3,1/2,4m målt fra omkringliggende terreng. Taket er utformet som saltak og har takfall på 22 grader.

Annekset plasseres delvis i bakkant av eksisterende hytte bort fra sjøen og vil ligge inntil eksisterende terreng og lavere enn hovedhytten. Mellom eksisterende hytte og anneks etableres en uteplass/terrasse på bakkeplan. Totalt BYA for eiendommen etter tiltaket er beregnet til 148,2m².

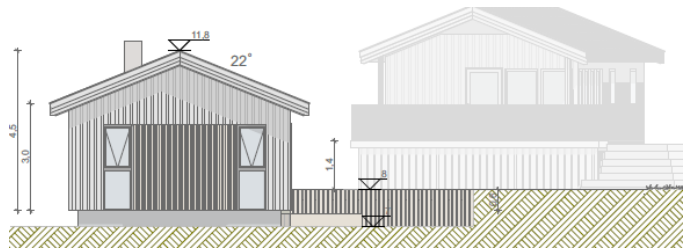
Det foreligger signert avstandserklæringer fra 2 av de nærmeste naboene for plassering av tiltaket nær deres eiendomsgrenser.

Tegninger:

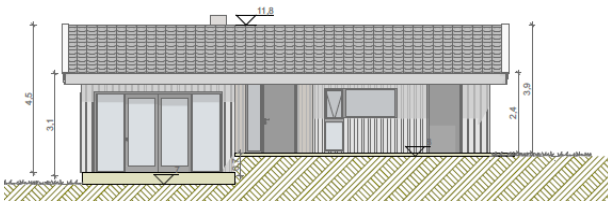
Fasade Nord



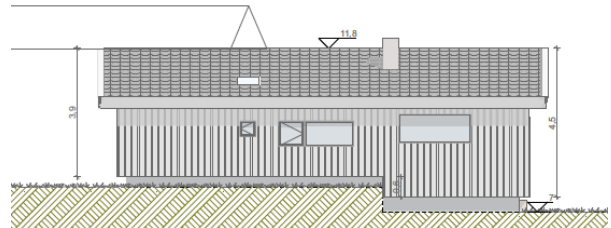
Fasade Sør



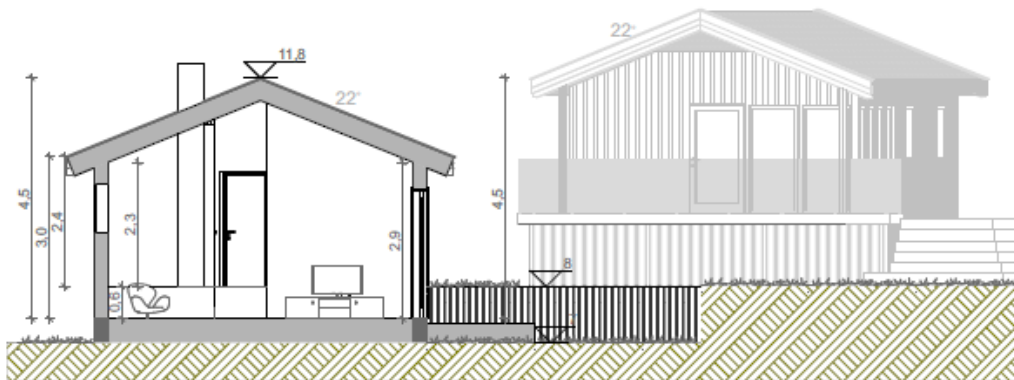
Fasade Øst



Fasade Vest

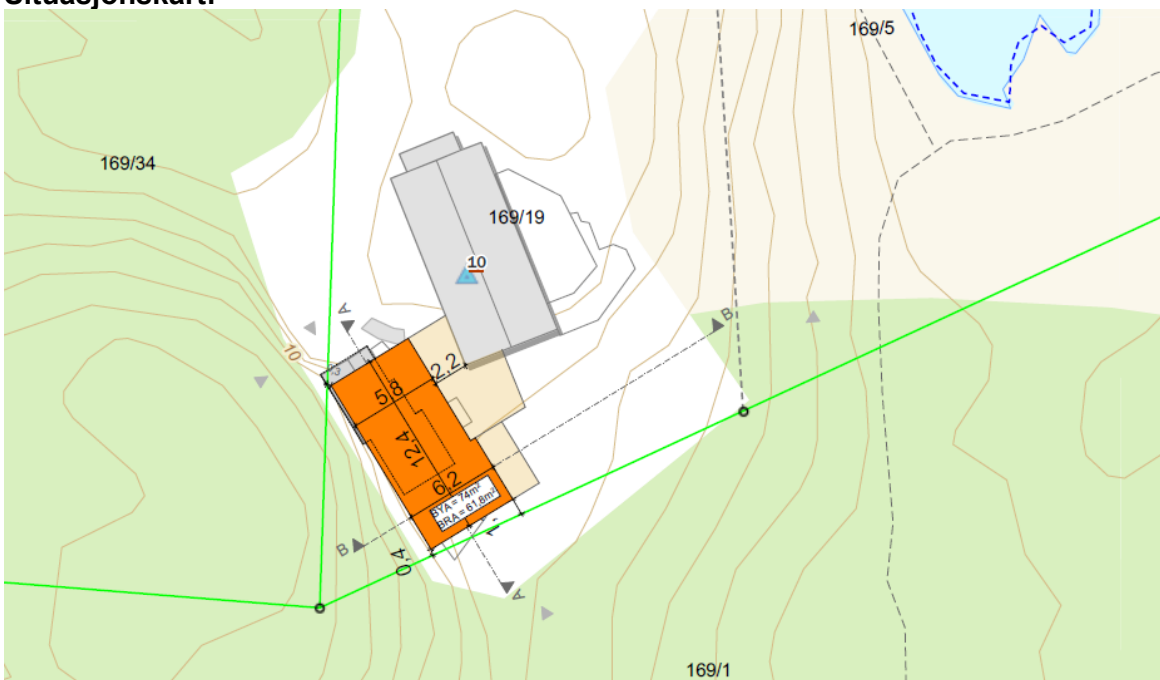


Snitt:

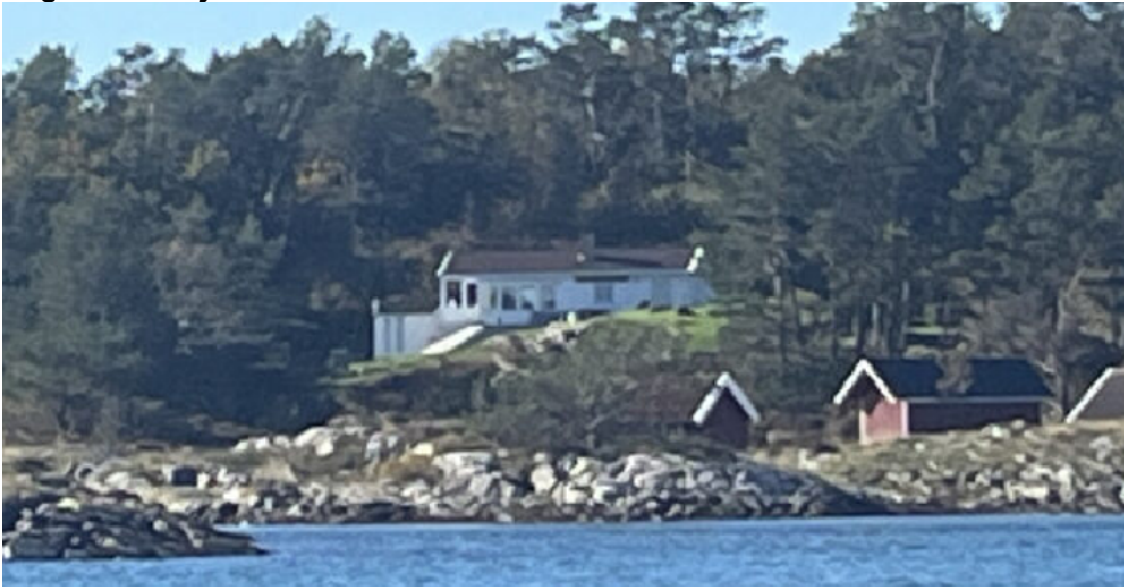


Snitt B-B

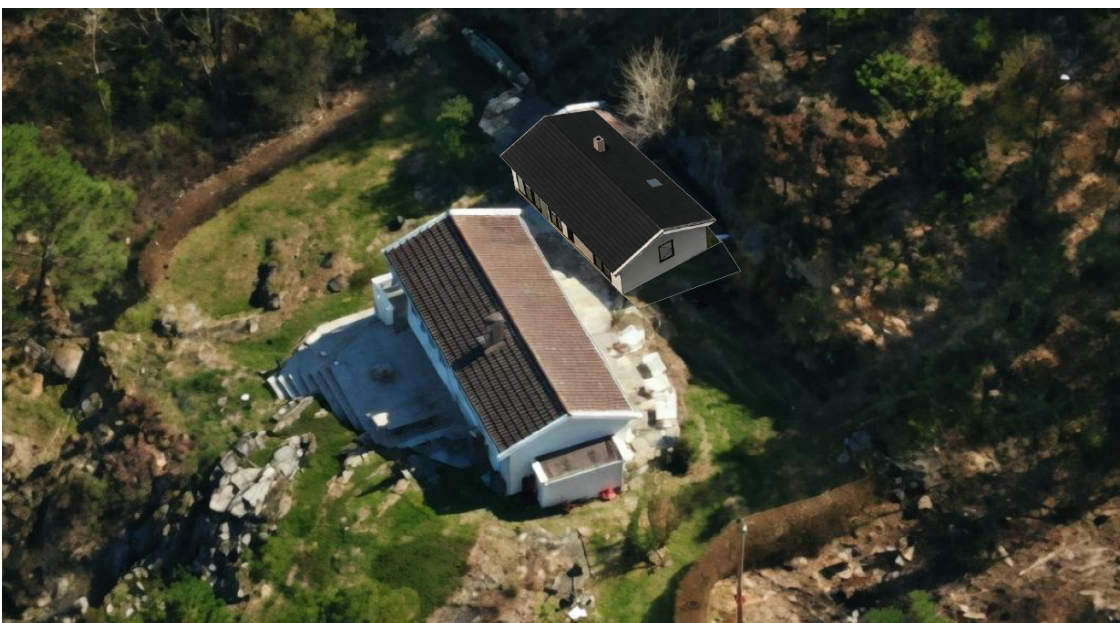
Situasjonskart:



Dagens situasjon:



Perspektiv med nytt anneks



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen øker siden tiltaket som stod der fra før ikke var omsøkt til 117,8m² BRA. Fotavtrykket er derimot omtrent likt det som stod der. Tillatt grad av utnyttning i henhold til kommuneplan for spredt fritidsbebyggelse i LNF områder er 120m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF området gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Viser i sin helhet til vedlagt dispensasjonssøknad.

Vurderinger:

Det søkes om å rive en utebod og oppføre et anneks med terrasse. Tiltaket vurderes som godt tilpasset både terreng og eksisterende hytte, og i tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse i LNF-områder. Selv om tiltaket utfordrer akseptabelt total-BYA, vurderer kommunedirektøren at bygningsmassen samlet ikke er til hinder for formålene det dispenseres fra, og kan godkjennes.

Tiltaket berører ikke landbruksarealer, dyrket mark eller allmenne friluftsområder, da plasseringen ligger bak hytta mot bratt terreng. Allmennhetens tilgang til strandlinjen er vurdert å ikke påvirkes nevneverdig og eiendommen strekker seg ikke helt ned til vannet og allmenheten kan fritt benytte seg av de sjønære områdene ned mot vannet.

At annekset plasseres delvis bak eksisterende hytte vurderes som mer skånsomt enn en eventuell utvidelse av selve hytta. Boden som rives er oppført uten tillatelse og vektlegges derfor ikke i vurderingen.

Kommunedirektøren vurderer saken til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet.

Det aktuelle området i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, og tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for å få tillatelse. Se vurdering av dispensasjoner under.

Dispensasjon

Omsøkt tiltak er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet og med avsatt arealformål LNF i kommuneplanen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispersjonens konsekvens for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

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.

Hensynet bak bestemmelsen LNF arealformålet

Hensynene bak LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruk, natur og friluftsområder. Videre skal natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ivaretas på en best mulig måte. Det er ønskelig å minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpne natur- og landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter m.m.

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

Det søkes her om å føre opp anneks med tilhørende terrasse i bakkant av eksisterende hytte. Fritidsboligen ligger i et område med spredt hyttebebyggelse rundt og en stor campingplass like i nærheten. Tiltaket vurderes at er godt tilpasset omgivelsene og eksisterende fritidsbolig.

Da det allerede er oppført fritidsbolig på eiendommen er det ikke unaturlig å forvente at eiendommen på et tidspunkt vil bli modernisert og fornyet. Grimstad kommune har utarbeidet retningslinjer i kommuneplanen for fritidsbebyggelse i LNF-områder. Her det ulike forhold som skal vurderes i forbindelse med å gi tillatelse. Kommunedirektøren har vurdert at tiltakene i sin helhet er i tråd med retningslinjene. Retningslinjene har ingen føringer for BYA og terrasse er vurdert å ikke utfordre hva man kan forvente å få aksept for.

Videre er tiltakene vurdert å ikke berøre landbruksinteresser da det ikke er landbruksdrift eller landbruksjord rundt eller i nærheten av fritidsboligen som vil bli påvirket i negativ retning.

Allmenhetens friluftsinnteresser i området er godt ivaretatt med store arealer som er godt tilrettelagt for allmenheten. Stier og adkomst til friluftsområder forbi fritidsboligen forblir uendret. Allmennheten vil ha samme tilgang til området rundt, som i dag. Friluftsinnteresser og naturmangfold er vurdert å forbli uberørt som følge av tiltaket.

Selve eiendommen som nå ønskes ytterligere bebygd, er allerede privatisert. Tiltakene vil, slik kommunedirektøren vurderer dette konkrete tilfellet, ikke endre og/eller påvirke landbruks- eller friluftsinnteressene i området ytterligere i negativ retning. Tiltakene tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen er ment å ivareta, men ikke vesentlig.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Det påpekes i tidligere uttalelser fra statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. I en uttalelse fra sivilombudet går det fram at personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter og planer er satt til å ivareta.

Det er i denne saken flere fordeler for tiltakshaver rent personlig. Det å få en større og mer funksjonell hytte er med på å legge til rette for eiers fremtidige bruk. Samtidig som det enklere vil være mulig å sikre verdier ved å få større innendørs areal for oppbevaring av eiendeler/utstyr som er naturlig å ha når man eier hytte.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger noen nevneverdige ulemper for tiltakene da LNF-formålet ikke blir berørt negativt og det ikke foreligger negative merknader fra naboer. Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av dispensasjon byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er i første rekke å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en

naturlig og åpen strandsone, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Formålet i bak byggeforbudet i strandsonen blir åpenbart tilsidesatt, men ikke vesentlig etter kommunedirektørens samlede vurdering:

Vurderingen som er gjort i forbindelse med dispensasjonsvurdering for LNF-formålet og tidligere i denne saken, er i all hovedsak, sammenfallende med vurderinger som må gjøres i forbindelse med vurdering av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Med den bakgrunn vises det derfor til vurderingene gjort over.

De allmenne interessene i området er alt er vurdert å være godt ivaretatt slik at allmenhetens tilgang til sjøen og omkringliggende arealer ikke blir skadeildene av tiltaket. Når tiltaket også er vurdert å være i tråd med retningslinjene for fritidsbebyggelse i LNF-område i kommuneplan, vil det være naturlig å konkludere med at bestemmelsen det her søkes dispensasjon ifra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket vurderes å være godt tilpasset terrenget og ansvarlig søker har redegjort for at tiltaket kan gjennomføres uten store inngrep i naturen. Kommunedirektøren konkluderer derfor med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. §1-8.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Tiltaket som er omsøkt vurderes å ikke endre områdets karakter, eller utvide den private sfæren rundt eiendommen. Det er derfor vurdert at allmenheten ikke vil oppleve at tiltaket vil medføre at bruken av friluftsområdene rundt eiendommen påvirkes negativt.

At tiltaket er uten behov for større terrenginngrep og at tilbygg får en lavere høyde enn eksisterende hytte må vurderes som positivt. Tiltaket trekkes tilbake i bakkant av hytta og legges inntil en fjellskrent og vil dermed begrense silhuettvirkninger eller eventuelle negative landskapsvirkninger i nærområdet. Det opplyses i søknaden at det også vil være terrengmessige forhold og vegetasjon som bidrar til at tiltaket er mindre synlig og eiendommen dermed ikke vil virke mer ruvende eller påvirke områdets karakter ytterligere i negativ retning. Tiltaket er med overnevnte begrunnelse vurdert å ikke ha negativ innvirkning på de hensyn som byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta i denne konkrete saken.

I mangel på negative konsekvenser for tiltaket utover det generelle byggeforbudet i strandsone vurderes fordelene å være klart større enn ulempene. Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene.

Nabomerknader og uttalelser:

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket. Det foreligger samtykke fra 2 av de nærmeste naboene.

Statsforvalteren i Agder er hørt i saken og stiller seg negativ til å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen på generelt grunnlag. Det bemerkes at Statsforvalteren i tilsvarende sak i Havneåvågveien 31 valgte å ikke uttale seg eller klage på et tilsvarende positivt vedtak i strandsonen. Viser i sin helhet til deres uttalelse.

«Kan»-skjønnnet:

Da vurderingen er at kommuneplan eller pbl §1-8 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.

Kommunen har adgang til å utøve fritt skjønn ved vurderingen av om dispensasjon bør innvilges når de kumulative vilkårene er til stede. I denne saken foreligger flere tungtveiende positive forhold som taler for dispensasjon.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for hyttebebyggelse i LNF-områder, og det fremstår dermed naturlig å gi dispensasjon.

Kommunedirektøren vurderer videre at tiltaket ikke innebærer endringer i eiendommens bruk eller i allmennhetens situasjon. Risiko for presedens anses ikke å foreligge, da tiltaket ligger innenfor etablert praksis og det finnes eksempler på tilsvarende tillatelser i nærområdet. Tiltaket skiller seg verken i omfang eller utforming fra sammenlignbare saker, og det vil derfor være urimelig å behandle dette annerledes.

Alternative løsninger

Teknisk utvalg vurderer at tiltaket vesentlig tilsidesetter formålet i kommuneplan og byggeforbudet i strandsonen jf pbl§1-8. Teknisk utvalg vurderer at Statsforvalteren i Agder sin uttalelse i saken skal veie tyngre enn de andre momentene i saken.

Da det er vurdert at formålet i kommuneplan og byggeforbudet i strandsonen vesentlig tilsidesettes er det ikke anledning til å innvilge dispensasjon fordi et av de kumulative vilkårene ikke er til stede. Det vil derfor ikke nødvendig å foreta ytterligere vurderinger. Teknisk utvalg konkluderer følgelig med at tiltaket avslås.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at kommuneplanen og byggeforbudet i strandsonen jf pbl §1-8 i dette konkrete tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen som omsøkt og at fordelene veier tyngre enn ulempene.

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 omsøkt tiltak at det er fornuftig å innvilge dispensasjon når forutsetningen i loven legger til rette for det.

Nødvendige dispensasjon fra kommuneplan og byggeforbudet i strandsonen innvilges med hjemmel av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2.