



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00058-10
Saksbehandler Anastasija Pejic

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

GBR. 48/434 - Klomra 17B - Vedtaksbehandling - Enebolig med garasje - Alfred Wroldsen**Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Teknisk utvalg avslår søknad om tillatelse for oppføring av bolig med tilhørende garasje på gnr./bnr. 48/434. Tiltaket vurderes å være i strid med kommuneplanens plankrav. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes ikke oppfylt. Det vises til komplett søknad mottatt 16.04.2026.

Vedlegg

Situasjons kart – Klomra 17b - rev 05.02.26
Gemini_Generated_Image_8eej4v8eej4v8eej
2025-103-DR-MGA-ZZ-ARK-42-FA-01
2025-103-DR-MGA-ZZ-ARK-42-FA-02
2025-103-DR-MGA-00-ARK-22-PL-01
2025-103-DR-MGA-01-ARK-22-PL-11
2025-103-DR-MGA-ZZ-ARK-42-SN-01
Kommentar til utnyttelses grad
Tillatelse fradeling Klomra 17
Nabovarsel-1-20260109-1647
Nabovarsel-2-20260206-1349
Svar_til_kommunen_nabomerknader_Wari_Hus
Tilsvar_Filippo_Sanfilippo_til_Grimstad_kommune
Revidert innsigelses brev fra Klomra Vel
Tilsvar_Karl_Gr_sle_til_Grimstad_kommune
Tilsvar_Aage_Valdemar_Andersen_til_Grimstad_kommune
Tilsvar_Klomra_Vel_v_Melany_Nysted_til_Grimstad_kommune
Strømkabel i stolpe
Merknad-til-nabovarsel-1-20260122-GUNNAR-JOHANSEN
Merknad-til-nabovarsel-1-20260112-KARL-GRØSLE
Merknad-til-nabovarsel-1-20260122-AAGE-VALDEMAR-ANDERSEN
Merknad-til-nabovarsel-1-20260111-FILIPPO-SANFILIPPO
Merknad-til-nabovarsel-2-20260214-FILIPPO-SANFILIPPO
Merknad-til-nabovarsel-2-20260215-AAGE-VALDEMAR-ANDERSEN
Merknad-til-nabovarsel-2-20260218-KARL-GRØSLE
Merknad-til-nabovarsel-2-20260216-GUNNAR-JOHANSEN
Merknad-til-nabovarsel-2-20260220-MELANY-NYSTED
dispensasjon_plankrav_klomra17b
Ettrinssøknad

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00058. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Alfred Wroldsen

Ansvarlig søker: WARI HUS AS

Sammendrag

WARI HUS AS søker på vegne av Alfred Wroldsen om dispensasjon og tillatelse til oppføring av frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen gnr. 48 bnr. 434, Klomra 17B i Grimstad kommune.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens plankrav. Utover dette er tiltaket i samsvar med plan- og bygningslovens avstandskrav til nabogrenser og overordnet arealformål for eiendommen.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Det ble innledningsvis gjennomført nabovarsling av det opprinnelige prosjektet. Etter at det kom inn merknader fra naboer, ble tiltaket gjennomgått og revidert. Endringene omfattet blant annet reduksjon av bygningens bredde og senking av mønehøyden.

Som følge av disse endringene ble det sendt ut nytt nabovarsel med oppdaterte tegninger og dokumentasjon. Det kom også inn merknader i forbindelse med den andre nabovarslingen. Merknadene er vurdert og besvart, og redegjørelser for disse følger som egne vedlegg til søknaden.

Søknaden som nå behandles bygger på den reviderte løsningen som ble sendt ut i forbindelse med den andre nabovarsling.

Søknaden

Oppsummering av tiltaket

Det søkes om ett-trinnstillatelse for oppføring av en frittliggende enebolig med tilhørende frittliggende garasje på eiendommen gnr./bnr. 48/434, Klomra 17B i Grimstad kommune.

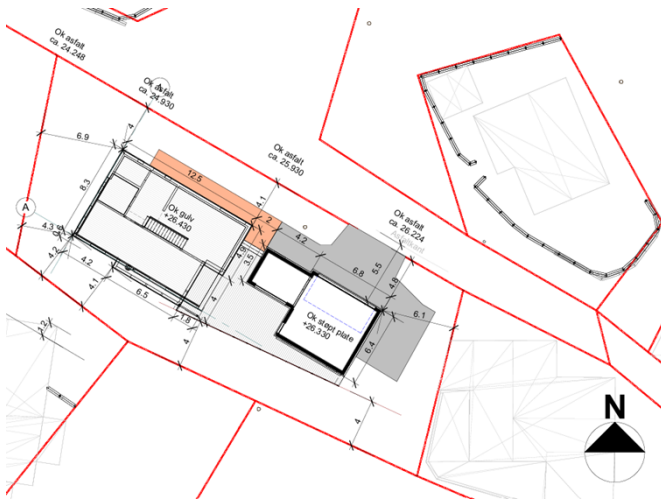
Tiltaket omfatter oppføring av en enebolig med delvis nedgravd underetasje og en garasje tilpasset boligens utforming og materialbruk. For å tilrettelegge for bebyggelsen vil det være behov for begrensede terrenginngrep og noe sprengningsarbeid.

Boligen og garasjen er plassert med tilfredsstillende avstander til nabogrenser og kommunal vei, med en minsteavstand til eiendomsgrensen på 4 meter. Tomten er berørt av byggeforbudssonen innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag i det sørøstlige hjørnet, men dette anses å være uten betydning, da tiltaket ikke er plassert i denne delen av tomten. Tiltaket er derfor ikke avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet.

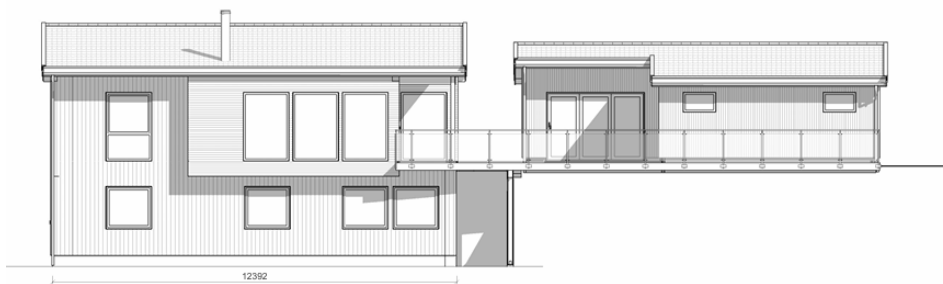
I henhold til kommuneplanen foreligger det plankrav, som det søkes dispensasjon fra. Eiendommen er tidligere fradelte til boligformål, og omsøkt tiltak vurderes å være i samsvar med gjeldende arealformål.

Samlet bebygd areal utgjør 180 m², tilsvarende en utnyttelsesgrad på ca. 28,1 % BYA. Bygningen har en modernistisk utforming, med kotehøyde +23,548 for topp gulv i underetasjen, +26,430 for topp gulv i hovedetasjen og +30,460 for topp møne. Taket på begge bygningskroppene er prosjektert med et fall på 15°. Garasjen har kotehøyde +26,330 for topp gulv og +30,025 for topp møne. Avstanden mellom boligen og garasjen er 2 meter. Ansvarlig søker opplyser at det er et luftstrekk som krysser tomten. Dette skal legges i bakken, og det arbeides med Glitre Nett for å finne en løsning.

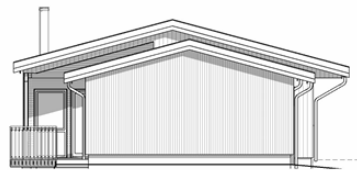
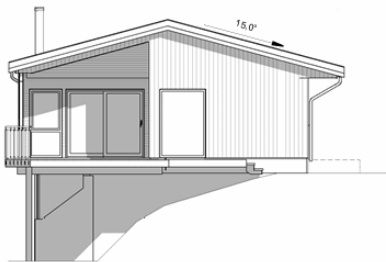
Det er gjennomført nabovarsling i to omganger. Prosjektet er revidert etter første varsling med blant annet redusert bredde og lavere mønehøyde.



Situasjonsplan



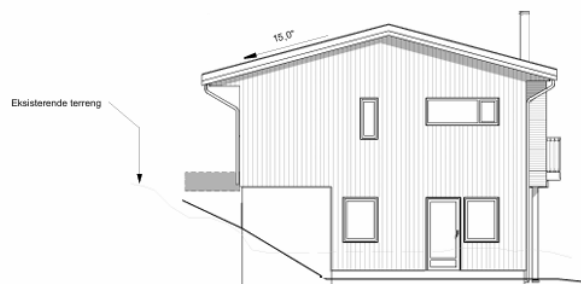
Fasade 1



Fasade 2, bak garasjen



Fasade 3



Fasade 4



Visualisering av tiltaket i kontekst

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 28,1% BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er ikke definert.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Relevante bestemmelser:

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 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.*
- b) *Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltøknad uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminne.*
- c) *Kravet i a gjelder ikke:*

1.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m i arealformål landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (jf. pbl § 11-7 pkt 5)

2.

Enkle tiltak for friluftsliv som nevnt i retningslinje 5.6 LNF-områder og grønnstruktur – vurderingskriterier for dispensasjon.

3.

I områder avsatt til arealformål (jf. pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til:

- pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m² verken som BYA eller BRA)

- pbl § 20-1 bokstav d (inntil 2 boenheter)
- pbl § 20-1 bokstav m arealoverføring
- tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5

Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjøen.

4. I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000m² områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra kommuneplanens vedtaksdato, uten krav til regulering jf.pbl §11-10.

Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w.

Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova.

Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m² BRA.

Byggesøknaden skal alltid inneholde:

- Tiltakets utnyttelsesgrad og arkitektur tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet.
- Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres.
- Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

1. Tiltaket

Det søkes om tillatelse til oppføring av en frittliggende enebolig med tilhørende frittliggende garasje på eiendommen gnr. 48 bnr. 434, Klomra 17B i Grimstad kommune.

Søknaden fremmes som ett-trinns søknad etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2. Tomt og terreng:

Tomten består i dag av to ulike terrengforhold. Den østlige delen av eiendommen fremstår som urørt naturtomt, mens den vestlige delen består av et flatere område som tidligere er gruset og avrettet. For å kunne plassere bygningene på en hensiktsmessig og terrengtilpasset måte vil det være behov for noe sprengningsarbeid og begrensede terrenginngrep. Terrengbearbeidingen begrenses til bygningenes nærområde og utføres slik at inngrepene fremstår så skånsomme som mulig og i samsvar med omkringliggende terreng.

Underetasjen på boligen er planlagt delvis senket i terrenget for å redusere byggets synlige volum og sikre god terrengtilpasning. Sprengningsarbeider er nødvendig både for bolig og garasje for å oppnå stabile og funksjonelle byggetomter.

Planlagte høyder (jf. snittegninger):

- Ferdig gulv hovedetasje bolig: kote +26,430
- Ferdig gulv underetasje bolig: kote +23,548
- Mønehøyde bolig: kote +30,460
- Ferdig gulv garasje: kote +26,330

Gesimshøyde fra planert terreng ved underetasjen er ca. 6,2 m, og mønehøyde på boligen er ca. 7,3 m.

3. Planstatus:

Eiendommen ligger i et område uten gjeldende reguleringsplan, og det er heller ikke fastsatt byggegrenselinjer. Da tomten i sin tid ble fradelte, fikk tidligere eier fritak fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i fradelingsvedtaket. I samme tillatelse ble formålet definert som boligbygging. Tiltaket vurderes dermed å være i samsvar med overordnet planformål.

4. Plassering og avstander:

Boligen er plassert med minimum 4,0 meter avstand til alle nabogrenser, og oppfyller dermed avstandskravene etter plan- og bygningsloven.

Garasjen er plassert med ca. 4,8 meter avstand til nabogrense, og med ca. 5,5 meter avstand fra asfaltkant i kommunal vei, noe som gir gode trafikkikkerhetsforhold og tilfredsstillende manøvreringsareal.

5. 100-metersbeltet langs sjø/vassdrag:

100-metersbeltet berører tomten i sørøstre hjørne. Verken boligens eller garasjens plassering berører dette området. Tiltaket er dermed ikke i konflikt med byggeforbudet i 100-metersbeltet.

6. Bygningsteknisk utforming:

Boligen oppføres i tradisjonelt bindingsverk og kles med trekledning. Taket utføres som saltak med lav takvinkel på 15° og tekkes med betongtakstein. Bygningens utforming, materialbruk og takform er tilpasset omkringliggende bebyggelse og fremstår som et nøkternt og stedstilpasset boligtiltak.

Garasjen oppføres med tilsvarende materialbruk og formspråk som boligen. Det er etablert en innbyrdes avstand på ca. 2,0 meter mellom bolig og garasje for å skape luft mellom bygningene og for å unngå at tiltaket oppleves som én lang, sammenhengende bygningskropp.

7. Vurdering etter plan- og bygningsloven:

Tiltaket vurderes å være i samsvar med plan- og bygningslovens formål om god estetisk utforming, forsvarlig terrengtilpasning og hensyn til omgivelser og naboer. Avstander til nabogrenser er tilfredsstillende. Omsøkt dispensasjon gjelder kun forhold knyttet til kommunal vei.

8. Utnyttelsesgrad (BYA):

Boligens fotavtrykk (BYA) er 122 m².

Garasjens fotavtrykk (BYA) er 58 m².

Utkraget del av balkong fra hovedetasjen utgjør et fotavtrykk (BYA) på ca. 9,0 m², og er inkludert i boligens BYA.

Samlet bebygd areal (BYA) utgjør dermed 180 m².

Tomtens areal er 640,9 m², noe som gir en utnyttelsesgrad på ca. 28,1 % BYA. Dette vurderes som moderat og innenfor det som er vanlig i nyere boligområder, hvor %BYA ofte ligger på eller over 30 %.

9. Konklusjon:

Tiltaket anses å være godt tilpasset tomt, terreng og omgivelser, og i samsvar med formålet fastsatt ved fradelingen. Det bes om at søknad om ett-trinns tillatelse innvilges.

10. Nabovarsling og håndtering av merknader:

Det er gjennomført to runder med nabovarsling i saken. Etter første nabovarsling ble prosjektet revidert, blant annet med redusert bredde og lavere mønehøyde.

På bakgrunn av endringene ble det gjennomført ny nabovarsling. Samtlige innkomne nabomerknader er vurdert og besvart, og disse er redegjort for i egne vedlegg til søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Det søkes herved om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2.1 (jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1) for oppføring av enebolig med tilhørende garasje. Eiendommen er tidligere fradelte til boligformål, og det ble i den forbindelse gitt fritak fra krav om reguleringsplan.

Tiltaket er i tråd med dette formålet og gjelder oppføring av én bolig på en enkeltstående tomt. Tiltaket er av begrenset omfang og medfører ikke behov for overordnet planavklaring. En reguleringsplan vil i dette tilfellet ikke tilføre nye avklaringer utover det som allerede er vurdert.

Hensynene bak plankravet anses ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Det bes på denne bakgrunn om at dispensasjon fra plankravet innvilges.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger fem merknader til søknaden. Merknadene er fremsatt av hjemmelshaver av 48/98 Karl Grøslø, hjemmelshaver av 48/115 Gunnar Johansen, hjemmelshaver av 48/61 Aage Valdemar Andersen, hjemmelshaver av 48/193, 48/150 og 48/191 Filippo Sanfilippo og hjemmelshaver av 48/101 Melany Nysted. I tillegg foreligger det et eget skriv fra Klomra Vel.

De innkomne nabomerknadene knytter seg i hovedsak til byggets utforming og størrelse, herunder bygningens volum og visuelle påvirkning i området. Det er videre fremmet merknader om behovet for sprenging og graving på eiendommen, samt hvilke konsekvenser dette kan få for terreng og nærliggende eiendommer.

I tillegg er det uttrykt bekymring for skyggeeffekter for naboeiendommer som følge av byggets plassering og høyde. Det er også fremsatt merknader om den sammenhengende bygningskroppen, som naboer opplever som for lang og ruvende.

Merknadene er vurdert og kommentert under.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Svar til Grimstad kommune – mottatte nabomerknader Oppføring av enebolig med garasje Klomra 17B – gnr. 48 bnr. 434 Det vises til innsendt ett-trinns søknad for oppføring av enebolig med frittliggende garasje på eiendommen gnr. 48 bnr. 434, Klomra 17B i Grimstad kommune.

I saken er det mottatt nabomerknader fra fire naboer, samt eget skriv fra Klomra Vel.

Nabovarsling og endringer i tiltaket

Det er gjennomført to runder med nabovarsling. Bakgrunnen for ny nabovarsling var at tiltakshaver og ansvarlig søker, etter første varslingsrunde, valgte å revidere prosjektet. Endringen innebærer at boligen er redusert i bredde for å sikre plassering med minimum 4,0 meter avstand til alle nabogrenser, slik at behovet for dispensasjon på dette punktet bortfaller. I første nabovarsel var minste avstand til nabogrense 3,1 meter, og det var da planlagt å søke dispensasjon. Boligen er redusert i bredde med totalt 0,9 meter. Som en naturlig konsekvens av dette er også byggets mønehøyde noe redusert. Det reviderte prosjektet er dermed både smalere og lavere enn opprinnelig omsøkt løsning.

Byggets volum, høyde og visuelle uttrykk

I mottatte merknader fremføres det blant annet at tiltaket oppleves som ruvende, dominerende og lite tilpasset området. Tiltakshaver deler ikke denne vurderingen. Boligen er prosjektert med saltak med lav takvinkel på 15°, som er den laveste praktisk anvendelige takvinkelen for betongtakstein. Valg av takform og takvinkel er gjort bevisst for å redusere byggehøyde og volumvirkning, og for å gi bygget et lavt og rolig uttrykk. Området for øvrig består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse med saltak, og tiltakshaver vurderer at valgt arkitektonisk uttrykk er godt tilpasset områdets karakter. En alternativ utforming, eksempelvis flatt tak eller funksionuttrykk, ville etter tiltakshavers vurdering fremstått mer dominerende og lite stedstilpasset. Underetasjen er planlagt delvis senket i terrenget, og det er nødvendig med sprengningsarbeider både for bolig og garasje for å oppnå ønsket og forsvarlig terrengtilpasning. Mønehøyden på det reviderte tiltaket er kote 30,46. Dette er lavere enn eksisterende bolig på eiendom, i bakkant, gnr. 48 bnr. 98, hvor mønehøyden er ca. kote 31,70, samt lavere enn nabobebyggelsen på gnr. 48 bnr. 101, hvor mønehøyden er ca. kote 31,80. Tiltaket ligger således innenfor høyder som allerede finnes i nærområdet, og er i samsvar med høydevurderingene i ett-trinns søknaden.

Funksjonalitet og livsløpsstandard

Boligen er planlagt med mulighet for alle hovedfunksjoner i hovedetasjen, med tanke på fremtidig livsløpsstandard. Derfor er OK gulv i hovedetasjen satt der den er. Planløsningen gir også mulighet for å etablere et ekstra soverom i hovedetasjen ved behov, uten ytterligere utvidelser av

bygningsskroppen. Dette er et bevisst grep for å sikre god funksjonalitet innenfor et moderat bygningssvolum.

Samlet vurdering av visuell påvirkning

Tiltakshaver erkjenner at det finnes ulike oppfatninger blant naboene om byggets visuelle uttrykk. Etter tiltakshavers vurdering er prosjektet likevel godt tilpasset området. Kombinasjonen av redusert bredde, lavere mønehøyde, delvis nedgravd underetasje og saltak med lav takvinkel på 15° bidrar samlet til å begrense byggets visuelle dominans.

Sol- og skyggeforhold

I en av nabomerknadene er det fremsatt krav om utarbeidelse av sol- og skyggestudie mot eiendom gnr. 48 bnr. 150. Tiltakshaver vurderer at det ikke foreligger krav om slik analyse for det omsøkte tiltaket. Tiltaket er plassert innenfor gjeldende avstandskrav og høyder, og er utformet med lav takvinkel nettopp for å begrense eventuell skyggevirksomhet. Videre ligger tiltaket nordøst for aktuell naboeiendom, noe som medfører at tiltaket ikke gir vesentlig påvirkning på solforhold på dagtid, og ikke påvirker kveldssol. Eventuelle endringer i sol- og skyggeforhold vurderes å ligge innenfor det som må aksepteres som normale naboforhold i etablerte boligområder. Det anses derfor ikke nødvendig å utarbeide sol- og skyggestudie i denne saken.

Avsluttende vurdering

Samlet sett vurderer tiltakshaver at mottatte nabomerknader er gjennomgått og vurdert, og at prosjektet er justert der dette har vært hensiktsmessig. Tiltaket vurderes etter dette å være i samsvar med plan- og bygningslovens krav, godt tilpasset tomt, terreng og omgivelser, og å kunne gjennomføres uten vesentlige ulemper utover det som må anses som akseptable naboforhold.

Kommunedirektørens vurderinger:

Tiltaket er i tråd med det overordnede arealformålet, men er omfattet av plankrav i henhold til kommuneplanen. Det søkes om dispensasjon fra plankravet.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der 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.

Hensynene bak bestemmelsen:

Hensynet bak plankravet er blant annet å sikre godt utredede og veloverveide avgjørelser for fremtidig utbygging, forebygge uønskede presedensvirkninger, avklare usikkerhet og sikre gode kvaliteter i boligområdet. Planprosessen er et oversiktlig og presist styringsverktøy som sikrer at eiendommen vurderes i en større sammenheng, og at alle berørte parter får anledning til å uttale seg. Videre vil en planprosess, slik det legges opp til i kommuneplanen, sikre at berørte interesser utredes og vektas mot hverandre på en forsvarlig måte.

Det foreligger et betydelig antall nabomerknader som i hovedsak knytter seg til byggets utforming og størrelse, herunder dets visuelle påvirkning på området, samt til behovet for sprenging og graving og hvilke konsekvenser dette kan få for terreng og nærliggende eiendommer. Det er videre fremmet merknader om skyggevirksomhet og reduserte solforhold.

Innspillene viser at tiltaket reiser spørsmål som normalt bør avklares gjennom reguleringsplan, herunder en helhetlig vurdering av området og samspillet mellom eiendommene. Etter kommunedirektørens vurdering gjør hensynene bak plankravet seg derfor gjeldende med styrke, og disse vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ved vurdering av dispensasjon fra plankravet må det foretas en avveining av fordeler og ulemper. Fordelene ved tiltaket knytter seg i hovedsak til at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealformål, hvor kommunen allerede har vurdert området som egnet for boligbebyggelse. Videre er tiltaket planlagt i et område som allerede er utbygd.

Ulempene ved tiltaket knytter seg særlig til at en dispensasjon kan danne presedens som over tid uthuler plankravet og kommunens styringsmuligheter. Det er en fare for at viktige hensyn knyttet til blant annet infrastruktur, miljø og bokvalitet ikke blir tilstrekkelig ivare tatt.

Ved en dispensasjon behandles tiltaket isolert, uten den samlede vurderingen en reguleringsplan gir. Dette kan medføre at tiltaket ikke blir tilstrekkelig tilpasset omgivelsene. Videre kan dispensasjon redusere forutsigbarheten for naboer og gi mer begrenset medvirkning enn en planprosess. Selv i et utbygd område kan enkeltvise dispensasjoner bidra til en gradvis endring av områdets karakter gjennom bit-for-bit-utbygging, og skape presedens for tilsvarende saker som samlet sett svekker plankravets funksjon som styringsverktøy. Tiltaket har i tillegg høy konfliktgrad, med fem mottatte nabomerknader og et eget skriv fra Klomra Vel.

Kommunen har mottatt et betydelig antall nabomerknader til tiltaket.

Etter kommunedirektørens vurdering viser omfanget og innholdet i merknadene at tiltaket ikke er uproblematisk å tilpasse til eksisterende bebyggelsesstruktur. Flere av merknadene gjelder forhold som berører sentrale planfaglige temaer, herunder volum, terrengtilpasning og virkninger for nabobebyggelsen.

Kommunedirektøren legger til grunn at dette er forhold som normalt bør avklares gjennom en helhetlig planprosess, hvor ulike hensyn kan vurderes samlet. De innkomne merknadene synliggjør etter kommunens vurdering behovet for en bredere planfaglig vurdering enn det som kan foretas i en enkeltstående byggesak.

På denne bakgrunn kan ikke kommunedirektøren legge til grunn at konfliktnivået og de påpekte ulempene er av en slik karakter at de er tilstrekkelig avklart gjennom byggesaksbehandlingen alene. Merknadene tillegges derfor betydelig vekt.

Samlet sett viser nabomerknadene at hensynene bak plankravet, herunder behovet for helhetlig planlegging og avklaring av tiltakets konsekvenser for området, gjør seg gjeldende med styrke i saken.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren vurderer at det omsøkte tiltaket ikke er i samsvar med kommuneplanens plankrav.

Å tillate et tiltak som har utløst et betydelig antall nabomerknader, vil etter kommunedirektørens vurdering innebære at sentrale avklaringer som normalt skal skje gjennom en reguleringsprosess, i stedet blir håndtert i en enkel byggesak. Dette medfører en risiko for at viktige hensyn, som tilpasning til omkringliggende bebyggelse, terrenginngrep, bokvalitet for naboer og samlet belastning i området, ikke blir tilstrekkelig utredet og vurdert i sammenheng.

Fordelene ved tiltaket vurderes ikke å være klart større enn ulempene, og vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at dispensasjonen ikke gis.