



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00179-4
Saksbehandler Anastasija Pejic

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

GBR. 14/33 - Biestøa 29 - Vedtaksbehandling - Riving av deler av eksisterende bolig - gjenoppføring av boenhet - Hilde Finckenhagen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra pbl § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø, og fra kommuneplanens plankrav, for riving av deler av eksisterende bolig og gjenoppføring av eksisterende boenhet. Det vises til søknad mottatt 03.03.2026.

Vedlegg

Situasjonsplan - Nye konstruksjoner
Situasjonsplan - Rives
Fasader
Plan 1.etg
Plan 2.etg.
Snitt
Følgebrev
Dispensasjon fra plankrav
Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet
Gjennomføringsplan
Rammesøknad

Saksframlegg

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00179. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Hilde Finckenhagen
Ansvarlig søker: Byggetegning AS

Sammendrag

Byggetegning AS søker på vegne av Hilde Finckenhagen om dispensasjon for riving av deler av bolig og gjenoppføring av en boenhet. Søknad er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Søknaden gjelder rammetillatelse for delvis riving av eksisterende enebolig med to boenheter, og gjenoppføring av den ene eksisterende boenheten. Hensikten med tiltaket er å erstatte deler av boligen som er i dårlig teknisk stand og gi boligen en mer samlet og hensiktsmessig utforming.

Søknaden inneholder enkelte motstridende opplysninger om antall boenheter. Etter telefonisk avklaring med ansvarlig søker legger kommunen til grunn at det eksisterer to boenheter på eiendommen. Den ene boenheten skal rives og gjenoppføres i forbindelse med det omsøkte tiltaket.

Det skal rives ca. 99 m² BRA av eksisterende bebyggelse, og samlet bruksareal etter tiltaket vil bli ca. 198 m² BRA. Bebygd areal (BYA) øker fra ca. 110 m² til 166 m². Tiltaket skjer innenfor eksisterende bebyggelsesstruktur og medfører ikke etablering av ny boenhet eller ny matrikkelenhet.

Eiendommen vil fortsatt bestå av to bruksenheter og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Avstanden til sjø er oppgitt til ca. 89 meter.

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8) samt fra plankrav i kommuneplanen.

Tiltaket beskrives som en oppgradering og kvalitativ forbedring av eiendommen, uten vesentlig økning i belastningen på området. Nabovarsling er gjennomført, og det er ikke mottatt merknader.

Oversikt over arealer:

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	10 916 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	10 916 m ²

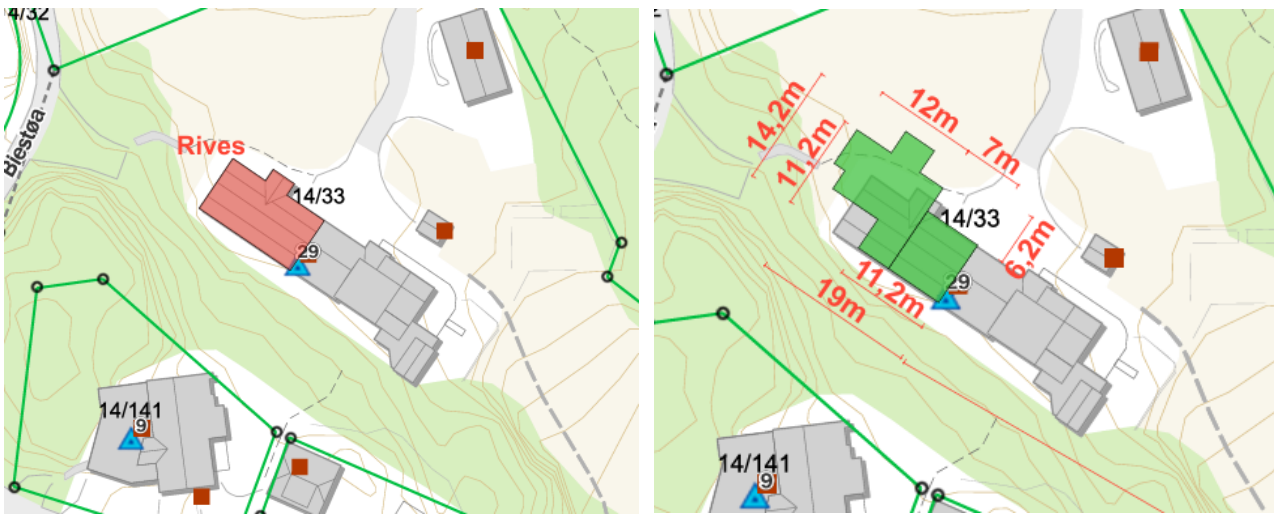
BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	3 275 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	322 m ²
- Areal som skal rives	110 m ²

+ Areal ny bebyggelse	166 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	378 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning	3,46 %
------------------------------------	--------



Situasjonsplan



Fasade NordVest

1:100



Fasade NordØst

1:100



Fasade SørØst

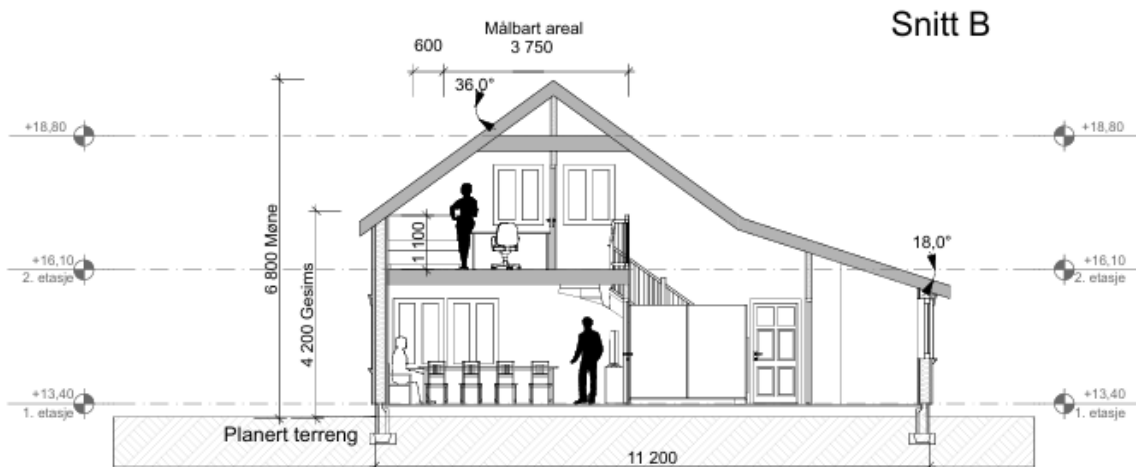
1:100

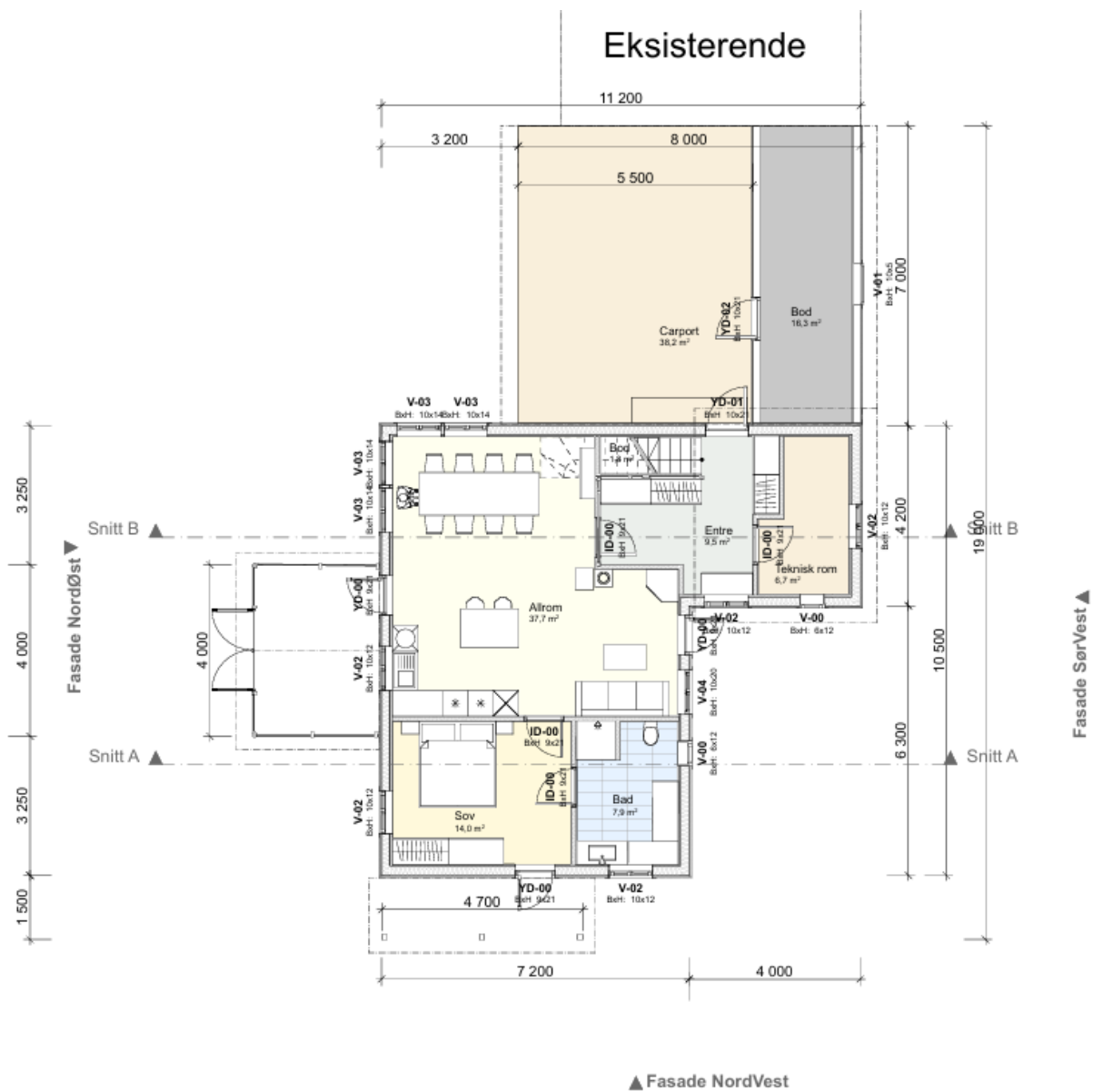
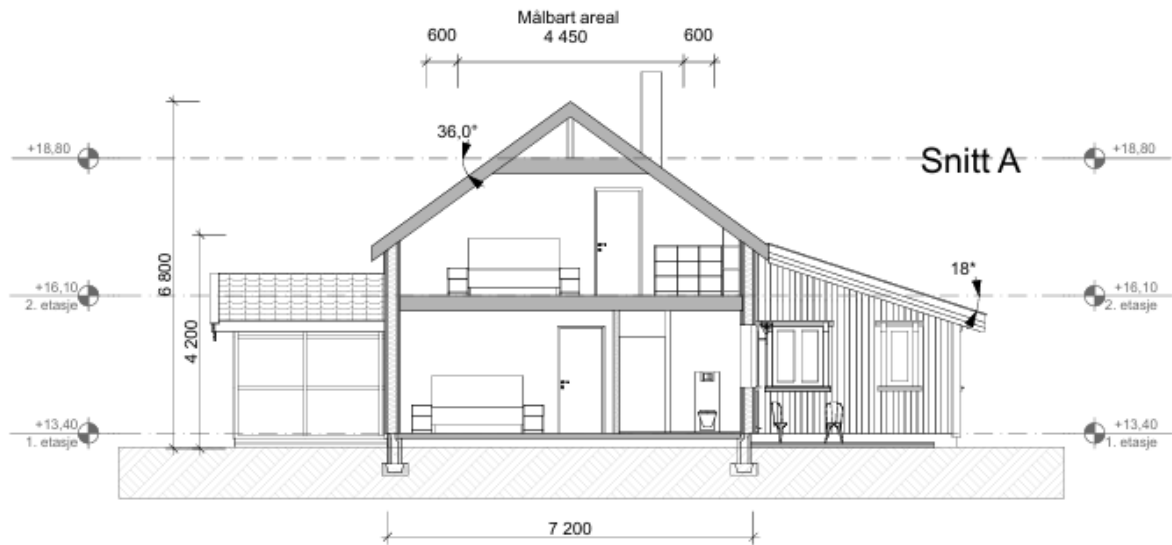


Fasade SørVest

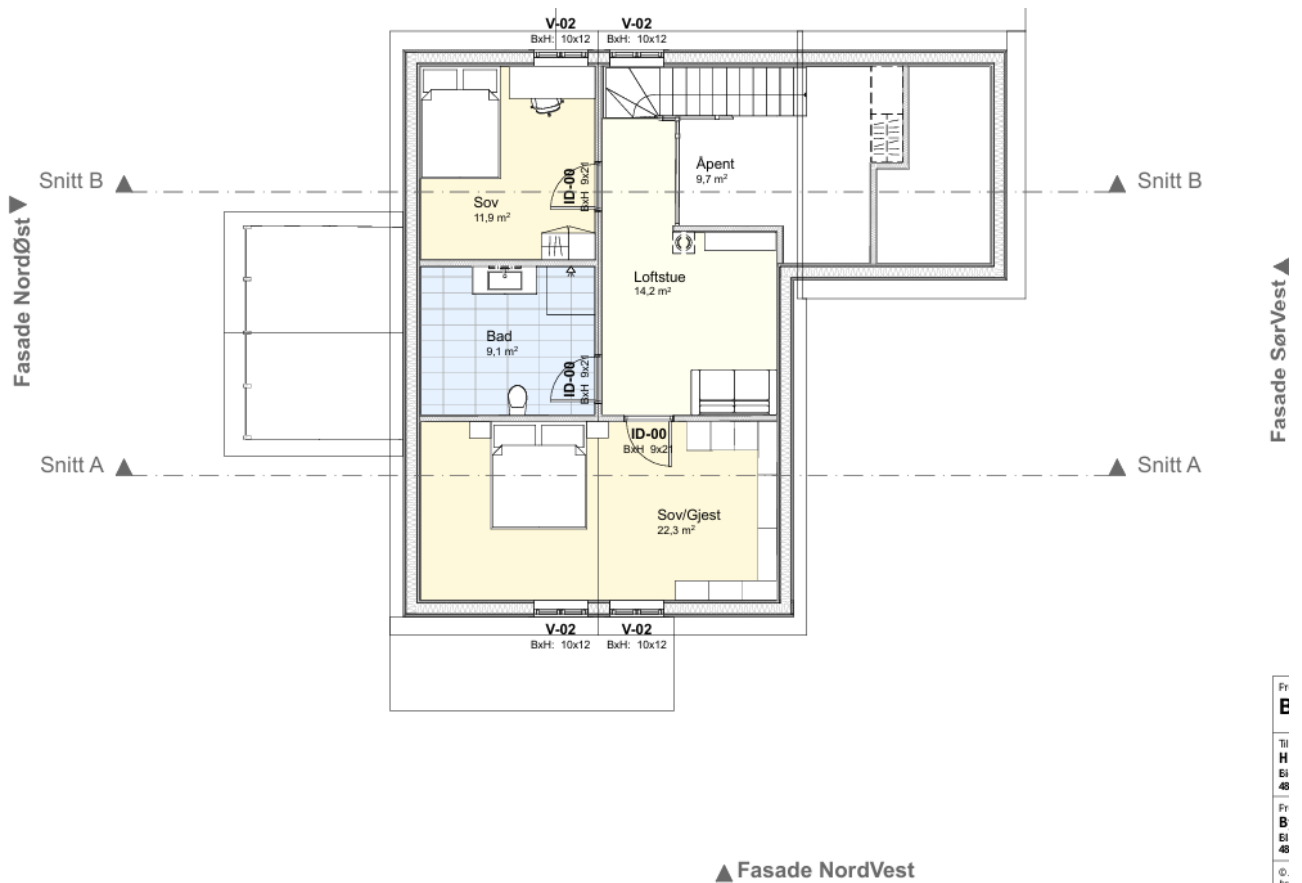
1:100

Prosjekt: **Bjesteå 29- Tilbygg**
 Kontroll prosjekt: []
 Sign.: [] Kontroll: []





Plan 1. etasje



Plan 2. etasje

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Tiltaket gjelder riving av deler av eksisterende bolig i dårlig teknisk stand, samt oppføring av ny boenhet i justert og mer helhetlig form. Eiendommen er allerede bebygd, og tiltaket skjer i hovedsak innenfor eksisterende bebyggelsesstruktur. Formålet er å erstatte eldre og uhensiktsmessige bygningsdeler med en samlet bolig av bedre teknisk og funksjonell standard.»

Følgebrev:

«Vedlagt oversendes rammesøknad for delvis riving og utvidelse av eksisterende enebolig på ovennevnte eiendom. Tiltaket gjelder riving av deler av eksisterende bolig i dårlig teknisk stand, samt oppføring av tilbygg og ombygging slik at boligen får en mer samlet og hensiktsmessig utforming.

Eiendommen er allerede bebygd, og tiltaket skjer i hovedsak innenfor etablert bebyggelsesstruktur. Tiltaket medfører ikke etablering av ny boenhet. Eiendommen vil fortsatt bestå av én matrikkelenhet og én bruksenhet. Det rives ca. 99 m² BRA. Samlet bruksareal etter tiltaket blir ca. 198 m² BRA. Bebygd areal (BYA) øker fra ca. 110 m² til 166 m². Ny bebyggelse får en avstand til sjø på ca. 89 meter.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det søkes om følgende dispensasjoner:

- Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet (pbl. § 1-8)
- Dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen

Tiltaket gjelder oppgradering og delvis erstatning av eksisterende bolig på allerede bebygd eiendom. Det medfører ingen ny tomt, ingen ny bruk og ingen vesentlig økt belastning på området. Samlet vurderes tiltaket å innebære en kvalitativ forbedring av eiendommen. Nabovarsel er gjennomført uten mottatte merknader. Søknaden gjelder rammetillatelse. Ansvarlige utførende foretak og øvrig detaljprosjektering vil bli sendt inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Vi ber om at søknaden tas til behandling, og gir gjerne ytterligere opplysninger ved behov.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet (pbl. §1-8)

Tiltaket gjelder delvis riving og utvidelse av eksisterende enebolig på eiendommen gnr. 14 bnr. 33, Biestøa 29 i Grimstad kommune. Eiendommen er allerede bebygd med én bolig oppført i flere byggetrinn over tid.

Deler av eksisterende bygningsmasse er i svært dårlig teknisk stand og foreslås revet. Det rives totalt ca. 99 m² BRA. Samlet bruksareal etter tiltaket blir ca. 198 m² BRA. Bebyggd areal (BYA) øker fra ca. 110 m² til 166 m².

Tiltaket medfører ikke etablering av ny boenhet. Eiendommen vil fortsatt bestå av én matrikkelenhet og én bruksenhet.

Ny bebyggelse plasseres i tilknytning til eksisterende byggeområde, med en avstand til sjø på ca. 89 meter. Tiltaket skjer dermed i den bakre delen av eiendommen og ikke i strandsonens mest eksponerte del.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Tiltaket innebærer i hovedsak en opprydding og modernisering av eksisterende bebyggelse, og ikke etablering av ny eiendom eller ny bruk av strandsonen. Eiendommen er allerede bebygd og privat, og tiltaket endrer ikke tilgjengeligheten for allmenn ferdsel langs sjøen.

Tiltaket vil ikke:

- hindre allmenn ferdsel langs sjøen
- medføre økt privatisering av strandsonen
- gi vesentlige negative virkninger for landskap eller naturverdier

Tvert imot vil tiltaket gi en mer samlet og ryddig bebyggelsessituasjon og erstatte teknisk dårlig bygningsmasse med en mer hensiktsmessig og arkitektonisk helhetlig løsning.

Etter tiltakshavers vurdering blir hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon – i form av opprydding, bedre bygningskvalitet og en mer helhetlig bebyggelse – vurderes som klart større enn eventuelle ulemper.

Det søkes derfor om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen

Tiltaket omfattes av plankrav etter kommuneplanens bestemmelser. Det søkes derfor om dispensasjon fra plankravet.

Tiltaket gjelder delvis riving og utvidelse av eksisterende enebolig på en allerede bebygd boligeiendom. Det rives ca. 99 m² BRA, og samlet bruksareal etter tiltaket blir ca. 198 m² BRA. Bebyggd areal (BYA) øker fra ca. 110 m² til 166 m².

Tiltaket medfører ikke etablering av ny boenhet. Eiendommen vil fortsatt bestå av én matrikkelenhet og én bruksenhet.

Tiltaket:

- gjelder én eksisterende boligeiendom
- medfører ingen nye tomter
- krever ikke ny offentlig infrastruktur
- gir ingen vesentlig økning i trafikk eller belastning på området
- påvirker ikke allmenne interesser i nevneverdig grad

Tiltaket fremstår som en opprydding og modernisering av eksisterende bebyggelse, snarere enn en ny områdemessig utbygging.

En reguleringsplan vil i dette tilfellet ikke gi bedre styring eller avklaringer enn det som kan behandles direkte gjennom byggesaken med dispensasjon. Tiltaket er av begrenset omfang og gjelder én eksisterende eiendom.

Hensynene bak plankravet blir etter tiltakshavers vurdering ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon – i form av en hensiktsmessig utvikling av eksisterende eiendom uten behov for ressurskrevende planprosess – vurderes som klart større enn ulempene.

Det søkes derfor om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

I forbindelse med mottatt søknad har kommunen bedt Statsforvalter om uttalelse i saken. Statsforvalteren har ikke besvart kommunens henvendelse.

Vurderinger:

Søknaden omfatter rammetillatelse til delvis riving av eksisterende enebolig med to boenheter, oppføring av tilbygg og ombygging av eksisterende bebyggelse. Tiltaket innebærer at én av boenhetene rives og oppføres på nytt.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplanens plankrav for å kunne gjennomføres.

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 ulemperne. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsene:

Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsoner.

I denne saken gjelder tiltaket delvis riving og ombygging/utvidelse av eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom. Ny bebyggelse plasseres i tilknytning til eksisterende byggeområde, i den bakre delen av eiendommen, med en avstand til sjø på ca. 89 meter. Tiltaket berører dermed ikke den mest eksponerte delen av strandsonen.

Eiendommen er allerede bebygd og i bruk som boligeiendom, og tiltaket innebærer ikke etablering av en ny boenhet eller ny eiendom. Tiltaket medfører heller ingen ytterligere hindring for allmenn ferdsel langs sjøen, og tilgjengeligheten vurderes som uendret.

Videre fremstår tiltaket som en opprydding og modernisering av eksisterende bebyggelse. Tiltaket skjer innenfor etablert bebyggelsesstruktur og innebærer ikke vesentlige nye naturinngrep i urørt område. Det legges også vekt på at tiltaket fremstår med gode arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Utformingen bidrar til en mer helhetlig og ryddig bebyggelsesstruktur på eiendommen, hvor eksisterende bolig suppleres på en måte som gir et mer samlet uttrykk. Tiltaket vurderes å være godt tilpasset omgivelsene og eksisterende terreng, og det gir en visuell forbedring sammenlignet med dagens situasjon. Dette trekker i positiv retning i den samlede vurderingen av tiltaket.

På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Tiltaket er begrenset i omfang, skjer innenfor etablert bebyggelsesstruktur og medfører ikke etablering av ny boenhet eller endret bruk av eiendommen. Det fremstår i hovedsak som en oppgradering og modernisering av eksisterende bebyggelse.

Samtidig innebærer en dispensasjon fra plankravet at tiltaket ikke blir vurdert gjennom en helhetlig planprosess, hvor eiendommen vurderes i sammenheng med omkringliggende arealer og fremtidig utvikling. En reguleringsplan kunne bidratt til å belyse eventuelle virkninger for området som helhet og avklare prinsipielle forhold, herunder presedens.

Etter en samlet vurdering legges det likevel vekt på at tiltaket er knyttet til eksisterende bebyggelse. Behovet for overordnet planavklaring vurderes derfor som relativt lite i denne konkrete saken. På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ved vurdering av dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplanens plankrav må det foretas en avveining av fordeler og ulemper.

Fordelene ved tiltaket knytter seg i hovedsak til dets begrensede omfang og karakter som en modernisering og forbedring av eksisterende bolig. Tiltaket gjelder én allerede bebygd eiendom og innebærer ingen ny arealbruk eller økning i antall boenheter. Videre har tiltaket lav konfliktgrad, blant annet ved at det ikke er mottatt nabomerknader.

Tiltaket fremstår som en oppgradering innenfor etablert bebyggelsesstruktur, noe som tilsier at krav om full reguleringsplan kan være uforholdsmessig ressurskrevende sammenlignet med tiltakets art og omfang.

Ulempene ved tiltaket knytter seg særlig til at dispensasjonen kan bidra til å danne presedens, som kan gjøre det lettere å gi tilsvarende tillatelser i fremtidige saker. Over tid kan dette føre til en gradvis og lite planlagt nedbygging av strandsonen, og dermed svekke hensynene som byggeforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta. I denne konkrete saken fremstår ulempene som moderate, nettopp fordi tiltaket er avgrenset og ikke innebærer større endringer i området.

Det er ikke mottatt nabomerknader, og kommunen har heller ikke mottatt uttalelse i saken fra Statsforvalteren.

Det må foretas en skjønnsmessig vurdering ved behandlingen av dispensasjonssaker. Forvaltningens skjønn innebærer å veie relevante hensyn mot hverandre på bakgrunn av lovens formål og de konkrete forholdene i saken. Skjønnsutøvelsen skal være forsvarlig og bygge på saklige hensyn, hvor både fordeler og ulemper vurderes opp mot de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Videre må vurderingen sikre likebehandling og forutsigbarhet, samtidig som det åpnes for nødvendige tilpasninger i enkeltsaker der særlige forhold tilsier det.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved tiltaket å være klart større enn ulempene. Det er lagt vekt på at tiltaket er av begrenset omfang og gjelder oppgradering og modernisering av eksisterende bebyggelse på en allerede bebygd eiendom. På denne bakgrunn vurderes det at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Alternativ løsning:

Teknisk utvalg kan vurdere at en dispensasjon i denne saken vil kunne svekke plankravet og byggeforbudet i 100-metersbeltet over tid, gjennom risiko for bit-for-bit-utbygging. På denne bakgrunn kan dispensasjon avslås, selv om vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes å være oppfylt.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at Teknisk utvalg i denne saken har adgang til å benytte dispensasjonsmyndigheten («kan»-skjønn). De kumulative rettslige vilkårene for dispensasjon anses oppfylt, og det foreligger dermed rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt. Det er tidligere gitt tillatelser til oppgradering av eksisterende boliger i 100-metersbeltet i Grimstad kommune, og omsøkt tiltak vurderes å stille seg på linje med slike saker. Kommunedirektøren vurderer at kommunen kan tillate omsøkt tiltak.