



Grimstad

Byggesak - fellesområde

ING. SIMON J. NORBOM
Gamleveit 58
4885 GRIMSTAD

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
23/6293-11		18.08.2023

14/84 - Naxbie 8 - Tillatelse til riving av fritidsbolig og oppføring av ny enebolig

Tiltakshaver: Magnus Kristiansen, Fjæreveien 301, 4885 GRIMSTAD
Søker: ING. SIMON J. NORBOM, Gamleveit 58, 4885 GRIMSTAD
Tiltakstype/-art: Riving og oppføring

Vedtakk

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og e) og § 21-4, rammetillatelse for riving av fritidsbolig og oppføring av enebolig. Det vises til søknad mottatt 16.05.2023.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og byplanens plankrav.

Som vilkår for dispensasjonen/rammetillatelsen settes at

- * sti skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligen
- * snuareal skal ivaretas på tiltakseiendommen
- * det må innhentes ny tillatelse etter kulturminneloven før tiltaket igangsettes
- * det tillates ikke terrengarbeider på eiendommen ut over nødvendige terrenginngrep for oppføring av bolig, samt manøvrerings- og parkeringsarealer
- * eiendommene må sammenføres før det blir gitt ferdigattest, jf. pbl. § 21-4 5. avsnitt, punkt b.
- * Vindusflatene må være ikke reflekterende glassflater

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

Tiltakshaver har tidligere søkt Grimstad kommune om tillatelse til å rive eksisterende fritidsbolig og oppføre av ny enebolig med leilighet. I vedtak datert 09.02.2023 ga Grimstad kommune avslag på denne søknaden med begrunnelsen at vilkårene ikke var tilstede for å innvilge dispensasjon fra plan og bygningsloven § 1-8.

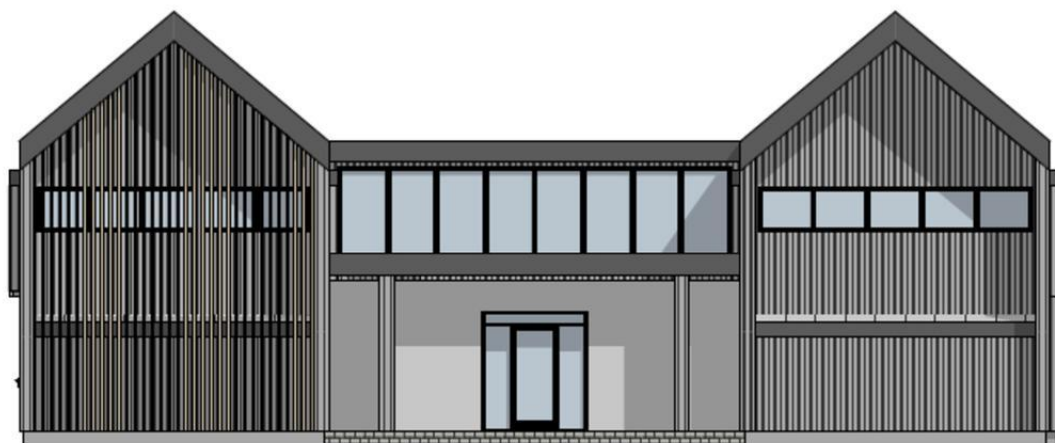
I forbindelse med nevnte søknad innvilget Agder Fylkeskommune søknad om dispensasjon fra kulturminneloven § 8 første ledd.

Rammesøknaden

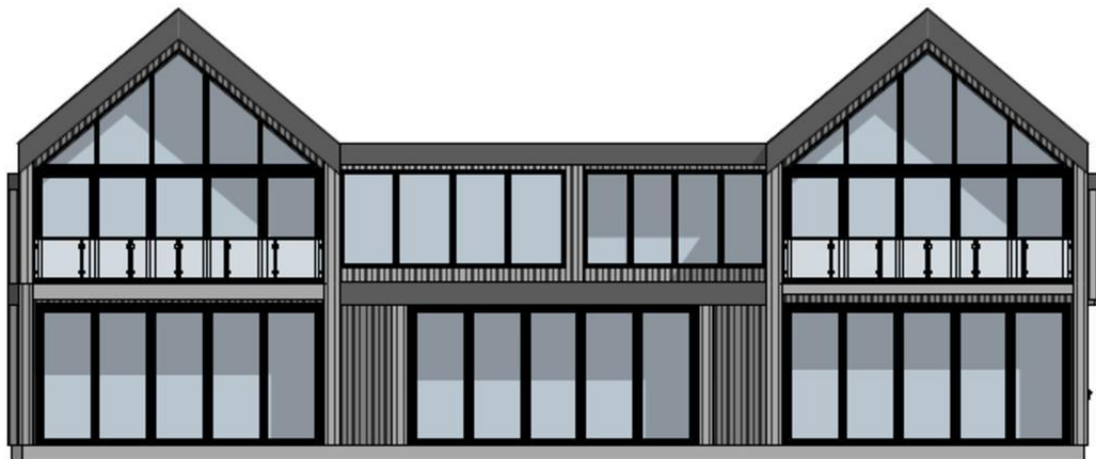
Grimstad kommune har 16.05.2023 mottatt søknad om rammetillatelse for tiltak på gnr/bnr 14/84 og 15/7. De omsøkte tiltakene er riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny enebolig med svømmebasseng. Det søkes også om opparbeidelse av sti for å bedre tilgjengeligheten i området for allmennheten.

Eneboligen søkes oppført med to etasjer hvor BRA oppgis til 225m², fordelt på 116,9m² for 1 etg og 108,1m² for 2 etg. BYA oppgis til 189m².

Eneboligen vil bestå av en konstruksjon med to saltak og med flatt tak imellom. Mønehøyden oppgis til 8,688m, gesimshøyde oppgis til 6,095m og takvinkel oppgis til 40°. Topp laveste gulv oppgis til kote + 23.



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør



Tiltaket søkes oppført med en minste avstand på 32m til nærmeste vei, 17m fra naboeiendom, 37,5m fra bebyggelse på naboeiendommen og 56,6m fra strandlinjen.

Fritidsboligen som søkes revet beskrives av ansvarlig søker som falleferdig.

I søknaden fremgår det at det skal etableres leilighet i eneboligen, men i senere korrespondanse med ansvarlig søker er det påpekt at dette er en feil i søknaden og at det ikke skal etableres en leilighet i eneboligen.

Tiltaket er i strid med bygg og deleforbudet i 100 metersbeltet, og byplanens plankrav

bestemmelse. Av den grunn er det følgelig søkt om dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommene er i kommunedel plan sentrum, Byplanen, P-159, vedtatt 27.10.2008, avsatt til bolig og LNF.

Den delen av eiendommene som berøres av tiltaket befinner seg i sin helhet innenfor området avsatt til bolig.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjonen

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

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

Hjemmelshaver av gnr/bnr 15/5 og 15/9 argumenter i sin merknad for at adkomstveien til Biestøa/Naxbie går mellom Arendalsveien 72 og 74, hvor avstanden mellom disse byggene er ca 6m. Merknadshaver vurderer derfor at sikten er svært dårlig, og dette medfører at det er en uoversiktlig og lite trafikksikker vei. Det bemerkes også at veien benyttes av mange gående og syklende. Merknadshaver viser videre til et møte med planavdelingen i Grimstad kommune i forbindelse med oppstart av et planlagt reguleringsarbeid for området hvor følgende ble skrevet i referatet

«Dagens situasjon med adkomstvei mellom næringsbebyggelse til eksisterende boliger vurderes av kommunen å være uheldig og trafikksikkerhet vurderes å ikke være god.

Til oppstart av Naxbie 18/84 har kommunen satt krav om at det skal reguleres helt ut til Arendalsveien for å sikre en trygg adkomstvei inn til det nye området. Dette betyr at det gjennom planprosessen må utredes hvordan adkomstveien kan gjennomføres med den standard som krevesetter Grimstad kommunes veinorm».

Merknadshaver oppsummerer sin merknad med at Biestøa-/Naxbieveien ikke tåler økt trafikkbelastning av følge av at veien er uoversiktlig og lite trafikksikker.

Hjemmelshaver av 14/123 og deler av 14/133 skriver i sin merknad at det er ønskelig med en redegjørelse for hvordan det skal tilrettelegges for renovasjon. Og at de ikke kan se at det er tegnet inn areal i situasjonsplanen hvor Agder Renovasjon kan snu på tiltakshavers eiendom. De ber også om at tiltakshaver må tilrettelegge for snuaktivitet på egen eiendom både i anleggsperioden og etter ferdigstilling.

Hjemmelshaver av gnr/bnr 14/124 og deler av 14/133 skriver i sin merknad at sjøkabel kommer nær hennes eiendom, og da det er langgrunt i området er det ønskelig at sjøkablene går dypere og lengre ut før den går inn til tiltakshavers strandlinje.

Videre skriver merknadshaver at den planlagte stien vil gå nær hennes grense, og for å forhindre urimelig mye tråkk over hennes eiendom må tiltakshaver sette opp et gjerde.

Merknadshaver ønsker også en redegjørelse for håndtering av overvann og hvordan det skal tilrettelegges for snuaktivitet på tiltakshaver egen eiendom.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

I redegjørelsen til merknadene skriver ansvarlig søker at det vil bli lagt til rette for å kunne snu på egneiendom, overvann vil bli løst ved at dette ledes naturlig ned mot Vikkilen og at sjøkabel vil bli lagt på en slik måte at den ikke er til sjenanse for naboer. Når det gjelder sti vil denne kun gå over tiltakshavers eiendom og dermed ikke påvirke nabo

I nabomerknadene vises det til en uttalelse gitt fra kommunen, ansvarlig søker påpeker at denne uttalelsen er gitt i forbindelse med planer om å bygge 15-20 bo-enheter, og at denne uttalelsen dermed ikke kan ses i sammenheng med omsøkte tiltak.

Når det gjelder veibredden vil denne i henhold til Grimstad kommunes vei norm kunne betjene et langt høyere antall boenheter enn det som er aktuelt i denne området.

Ansvarlig søker viser videre til at en besøksanalysen hvor det fremgår at trafikkmengden i området er høyest i et tidsrom hvor en husstand normalt ikke vil belaste veien i vesentlig grad. Ansvarlig søker argumentere også for at det faktisk at når veien i åpningstiden til Repstad Chr. Sønner AS betjener et betydelig mengde trafikk, så viser det at veien utenom åpningstidene til Repstad Chr. Sønner AS har en god kapasitet. Avslutningsvis påpeker ansvarlig søker at omsøkte tiltak etter deres vurdering ikke vil medføre noen vesentlig endring i dagens trafikk situasjon.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune for uttalelse.

Statsforvalteren i Agder har i sin uttalelse uttalt

Gjennom plan- og bygningsloven § 1-8 er det gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø. Strandsonearealene er under sterkt press, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar, blant annet naturmangfold og landskap, samt å bevare området tilgjengelig for alle. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, gir føringer for forvaltning av strandsonearealene. Retningslinjene understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort.

Strandlinja langs Vikkilens vestsida er i stor grad allerede nedbygd. Samtidig pågår det, og er det planlagt store utbyggingsprosjekter langs vestsida av Vikkilen, så presset på arealene kan ansees å være stort i det aktuelle området. Summen av utbyggingsprosjekter tilsier at det vil komme mange nye boenheter i området samtidig som store naturområder bygges ned. Viktigheten av å ivareta de gjenværende naturområdene i strandsonen i det aktuelle området som allment tilgjengelige rekreasjonsområder, øker dermed. Med bakgrunn i nevnte forhold er det spesielt viktig at det ikke gis tillatelser til enkeltdispensasjoner som vil medføre en bit-for-bit-nedbygging av gjenværende

tilgjengelige naturområder i strandsonen i det aktuelle området. Også for biologisk mangfold vil en slik bit-for-bit-nedbygging være negativt.

Eksisterende fritidsbolig er begrenset i volum og høyde. Plasseringa i landskapet, mellom eksisterende koller og med lite terrenginngrep rundt hytta, gjør at denne fremstår meget lite synlig i landskapet, og det privatiserte arealet tilknyttet hytta er meget begrensa. Omsøkte tiltak vil medføre en stor økning både i volum og høyder samt at den fordrer en helt annen bearbeiding av terreng enn dagens situasjon i form av anleggelse av atkomstvei, tun og hage. Vi vurderer at omsøkte bolig med tilhørende utendørs tiltak, vil føre til at det privatiserte arealet øker vesentlig.

Når det gjelder landskapspåvirkning står blant annet følgende i SPR for strandsonen, kapittel 6.1:

Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene.

Vi finner at omsøkte bolig med tilhørende bearbeiding av terreng vil innebære et vesentlig større inngrep i naturen enn hva eksisterende hytte gjør, og synligheten fra sjøen vil øke vesentlig både som følge av at bygningsmassen er større, men også som følge av utvendige tiltak og tilhørende behov for fjerning av naturlig vegetasjon og bearbeiding av terreng.

Det er tegna inn et svømmebasseng i forkant av omsøkt bolig. Det fremstår noe uklart hvorvidt svømmebassenget er en del av søknaden. Vi minner om at funksjon til bygninger og tiltak i stor grad vil påvirke opplevelsen av i hvilken grad et område oppleves privatisert. Vi vurderer at anleggelse av et svømmebasseng vil øke den privatiserte opplevelsen av området.

Vi minner om at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Agder fylkeskommune kom 23.06.2023 med følgende uttalelse

Det ble i fylkeskommunens vedtak av 30.01.2023 innvilget dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser for det berørte kulturminne ID 269825 steinalderlokalitet, med vilkår om arkeologisk utgravning. I samme søknad ble det imidlertid avslått å anlegge hage innen sikringsonen til ID 269781. Denne byggesøknaden er blitt trukket og det søkes nå på nytt, med noen endrede tiltak – bla. tursti og basseng. Tillatelsen i ovennevnte vedtak gjelder bare det omsøkte tiltaket.

Vi gjør derfor oppmerksom på at ny byggesøknad må dispensasjonsbehandles etter kulturminneloven, det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven § 8 1. ledd. Søknad fylles ut digitalt på Riksantikvarens nettside: <https://digisak.ra.no/front#front/index>

Vi ser imidlertid i denne saken at kommunen kan fatte vedtak etter plan- og bygningsloven, før dispensasjon etter kulturminneloven eventuelt foreligger. Under vilkår om at dette må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Det må i så tilfellet også foreligge ferdigmøling fra kulturhistorisk museum, før igangsettingstillatelse kan gis.

I en ny uttalelse datert 07.07.2023 uttaler fylkeskommunen

Det er foretatt noen endringer fra opprinnelig søknad, men det har ingen betydning for dispensasjonen som ble gitt i vårt brev av 30. januar 2023, se vedlegg.

Vi har også avklart dette med Kulturhistorisk museum. Dispensasjonen gjelder fremdeles, og det er ikke nødvendig med en ny behandling.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Ansvarlig søker har kommet med følgende kommentar til Statsforvalterens uttalelse

For ordens skyld så vil vi påpeke at det ikke søkes om enebolig med leilighet slik det fremkommer i statsforvalterens brev. Det søkes om kun en enebolig.

I miljøvernavdelingens vurdering fremkommer det i all hovedsak argumentasjon om at tiltaket vil medføre økt privatisering, økt synlighet/volum og nedbygging av strandsonen.

Det er viktig å påpeke at tiltaket er planlagt i et område som er avsatt til nettopp boligformål i kommunedelplanen. Behovet for dispensasjon kommer av at det ikke er bestemt noen byggegrense mot sjøen etter at reglene om dette ble innskjerpet for noen år tilbake. Man må kunne anta at det gjennom rullering av kommuneplanen har vært en grundig, gjennomtenkt og ønsket utvikling med boliger i det aktuelle området.

Dette underbygges også med det faktum at naboeiendommer er bebygget med store boliger som også er godt synlig fra sjøen. Ved riving av eksisterende fritidsbolig vil bebyggelsen naturligvis bli større og noe mer synlig fra sjøen. Men vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket er noe annerledes enn det som allerede er bygget på naboeiendommene. Det er også på flere av naboeiendommene bygget utenfor det som i kommunedelplanen er avsatt til bolig.

I dag har området en meget begrenset tilgjengelighet til sjøen og er derfor svært lite brukt av allmennheten. Tiltakshaver har søkt om å få opparbeide sti/smål vei ned til vannkanten og strand. Dette for å gjøre området nettopp mer tilgjengelig for allmennheten. Ved å tillate bygging åpner man opp området og det vil derfor oppfattes langt mindre privatisert enn det gjør i dag.

På bakgrunn av dette, kan vi ikke se at statsforvalterens generelle betraktninger er gjeldende for dette prosjektet. Argumentasjonen fremstår som mer eller mindre overordnet og lite konkret på det aktuelle tiltaket og man ser bort ifra det faktum at tilgjengeligheten blir økt for allmenheten og område blir mindre privatisert.

Vi mener derfor at fordelene er klart større enn ulempene og at dispensasjon bør innvilges som omsøkt.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Dispensasjon

Teknisk utvalg har i møte 04.07.2023 gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og byplanens plankrav. Følgende vilkår er satt;

- * sti skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligen
- * snuareal skal ivaretas på tiltakseiendommen
- * det må innhentes ny tillatelse etter kulturminneloven før tiltaket igangsettes
- * det tillates ikke terrengarbeider på eiendommen ut over nødvendige terrenginngrep for oppføring av bolig, samt manøvrerings- og parkeringsarealer
- * eiendommene må sammenføres før det blir gitt ferdigattest, jf. pbl. § 21-4 5. avsnitt, punkt b.
- * Vindusflatene må være ikke reflekterende glassflater

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og

gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 1 parkeringsplass. Disse er vist på situasjonsplan og tegning, og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Enebolig kr. 24.000,-

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon kr. 9.900,-

Totalt kr. 33.900,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Knut Harald Elvebakke
AGDER FYLKESKOMMUNE
Marte Emilie Stähr Elvebakke
GK Matrikkel
GK Tilknytning
STATSFORVALTEREN I AGDER
CHR REPSTAD SØNNER AS
Unn Sissel Stähr Irgens

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.