



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00288-6
Saksbehandler Konrad Pannier

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

50/297/0/0 - Vedtaksbehandling - Skoleveien 80 - Deling av eiendom - avkjøringstillatelse - Oppføring av 2 nye eneboliger med mer- Kari Tveito Myhre

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Fevik, stadfestet 05.07.1954, Plan ID 132, for fradeling av to nye boligtomter og oppføring av to nye eneboliger på gnr./bnr. 50/297, Skoleveien 80. Det vises til søknad mottatt 07.04.2026 og senere innsendt tilleggsdokumentasjon.

Vedlegg

50_297_0_0__Kart_sk_ID_20735035
50_297_0_0__Kart_sk_ID_20735050
50_297_0_0__Kart_sk_ID_20739591
50_297_0_0__Korrespo_ID_20735036
50_297_0_0__Korrespo_ID_20735045
50_297_0_0__Soknad_ID_20735033
50_297_0_0__Soknad_ID_20735044
50_297_0_0__Tegning_ID_20735038
50_297_0_0__Tegning_ID_20735039
50_297_0_0__Tegning_ID_20735040
50_297_0_0__Tegning_ID_20735041
50_297_0_0__Tegning_ID_20735042
50_297_0_0__Tegning_ID_20735043

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00288.

Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Kari Tveito Myhre
Ansvarlig søker: Tomstad AS

Sammendrag

Tomstad AS søker, på vegne av tiltakshaver, om dispensasjon fra reguleringsplan for Fevik for fradeling av to nye boligtomter og oppføring av to nye eneboliger. Det søkes også om dispensasjon fra veglova § 29 jf. § 30 for plassering av bolig nærmere kommunal vei enn ordinært avstandskrav.

Saken legges frem for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Det pågår planarbeid i området, og det er lagt til grunn at nye fortettingssaker skal vurderes politisk, slik at utviklingen av området kan ses i sammenheng med det pågående planarbeidet.

Søknaden

Det søkes om fradeling fra eksisterende boligeiendom gnr./bnr. 50/297, opprettelse av to nye matrikkelenheter, oppføring av to nye eneboliger samt etablering av avkjørsel fra kommunal vei.

Søknaden omfatter også dispensasjon fra reguleringsplan for Fevik og dispensasjon fra veglova § 29 jf. § 30 for plassering av bolig ca. 7 meter fra kommunal vei.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Fevik 1954, Plan ID 132, ikraftsatt 14.10.1996.

Reguleringsplanen viser tomteinndeling og illustrert plassering av bebyggelse. Planen inneholder ikke bestemmelser om grad av utnyttelse eller byggegrenser.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens generelle bestemmelser for fortetting § 2.1 innen eksisterende boligområder, men her er fortetting innenfor dette området allerede uttømt, slik at bestemmelsen kommer ikke til anvendelse etter kommunens vurdering. Fortettingen gjelder pr. område i planen og ikke pr. tomt.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Ansvarlig søker opplyser at eiendommen har et samlet areal på 2635,8 m² og ligger sentralt på Fevik med nærhet til skole, kollektivtilbud, handel og fritidsaktiviteter.

Tiltaket innebærer fradeling av to nye boligtomter og etablering av to nye eneboliger. Søker opplyser at boligene er tilpasset eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Ansvarlig søker viser til at reguleringsplanen er fra 1954 og ikke inneholder bestemmelser om grad av utnyttelse eller byggegrenser.

Det anføres at tiltaket er i tråd med dagens fortettingsstrategier og kommuneplanens bestemmelser om fortetting innen eksisterende boligområder.

Søker mener at tiltaket vil bidra til en hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende boligarealer, samtidig som områdets karakter som boligområde opprettholdes.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det forelå merknader til søknaden som senere ble trukket.

Merknadene gjaldt blant annet fortetting utover reguleringsplanens opprinnelige tomtestruktur, plassering av intern adkomst, biloppstillingsplasser, områdets karakter og forhold knyttet til overvann og drenering.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søker opplyser at det ble gjennomført dialog med berørte naboer etter mottatte merknader.

Situasjonsplan og plassering av tiltaket ble justert som følge av innspillene. Det foreligger etter dette e-postbekreftelser fra naboene om at de ikke lenger har innvendinger til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet

Kommunaltekniske tjenester har vurdert omsøkt avkjørsel og opplyser at avkjørselen må opparbeides i samsvar med Grimstad kommunes veinorm.

Det er videre påpekt at eventuelle nødvendige veirettigheter må sikres, og at usikre eiendomsgrenser bør avklares gjennom oppmålingsforretning.

Etter mottak av revidert avkjørselsløsning har kommunaltekniske tjenester opplyst at løsningen kan aksepteres dersom den utføres i samsvar med innsendt dokumentasjon og kommunens veinorm.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Ansvarlig søker har oversendt revidert avkjørselsplan etter innspill fra kommunaltekniske tjenester.

Søker legger til grunn at avkjørselen kan opparbeides i samsvar med kommunens veinorm og de føringer som er gitt i uttalelsen fra kommunaltekniske tjenester.

Vurderinger:

Tiltaket gjelder fradeling av eksisterende boligeiendom og etablering av to nye boligtomter med tilhørende eneboliger.

Omsøkt tiltak er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanens § 2.1. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens forutsetninger om tomtestruktur og bebyggelsesmønster.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor 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 regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, 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 ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak reguleringsplanen er å sikre en helhetlig utvikling av området, herunder

tomtestruktur, bebyggelsesmønster, arealutnyttelse og området karakter. Planen skal bidra til forutsigbar arealforvaltning og sikre at endringer skjer gjennom planprosesser hvor berørte interesser vurderes samlet.

Vurdering av hensyn bak bestemmelsen:

Omsøkt tiltak innebærer en fortetting utover den tomtestrukturen som fremgår av reguleringsplanen. Tiltaket vil derfor i noen grad utfordre de planforutsetningene som ligger til grunn for planen.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til helhetlig planlegging og forutsigbar arealforvaltning taler for at spørsmålet om ytterligere fortetting avklares gjennom plan og ikke dispensasjon.

Selv om flere av momentene i saken isolert sett kan tale for dispensasjon, vurderer kommunedirektøren at hensynet bak plankravet gjør seg særlig gjeldende fordi området står foran en ny planavklaring. Spørsmålet om videre fortetting bør derfor vurderes samlet gjennom ordinær planprosess, ikke gjennom enkeltdispensasjoner.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordeler:

- To nye boliger i etablert boligområde.
- utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
- Tomtene tilfredsstillende kommuneplanens krav til utnyttelsesgrad.
- Kommunaltekniske forhold vurderes som løsbare.

Ulemper:

- Fortetting utover tomtestrukturen i reguleringsplanen.
- Redusert romslighet sammenlignet med planens opprinnelige bebyggelsesmønster.
- Økt trafikk og aktivitet i området.
- Kan forskuttere avklaringer som er forutsatt behandlet gjennom kommende planarbeid.

Kommunedirektøren vurderer at spørsmålet om ytterligere fortetting i området bør avklares gjennom det pågående planarbeidet, hvor konsekvensene kan vurderes i et helhetlig perspektiv.

Forholdet til kommuneplanens § 2.1 og tidligere praksis:

Det omsøkte tiltaket må vurderes etter kommuneplanens § 2.1 om plankrav. Bestemmelsen åpner for enkelte unntak fra plankravet ved begrenset fortetting, men forutsetter at tiltaket ikke utløser behov for nærmere planavklaring av blant annet tomtestruktur, bebyggelsesmønster, trafikale forhold og øvrige fellesinteresser i området.

Kommunedirektøren er kjent med at det i andre saker er vurdert dispensasjon fra samme bestemmelse. Det avgjørende er imidlertid at dispensasjonsvurderingen må foretas konkret i den enkelte sak. Selv om rettslig utgangspunkt er det samme, kan utfallet bli forskjellig dersom sakene har ulikt omfang, ulik planmessig betydning eller berører ulike hensyn.

I foreliggende sak søkes det om fradeling av to nye boligtomter og oppføring av to nye eneboliger. Innenfor samme område er det tidligere oppført to eneboliger. Bestemmelsen i kommuneplanen gir ikke hver tomt anledning til å fradele to separate tomter men er ment innenfor hvert delområde i planen. Tiltaket innebærer dermed en mer omfattende fortetting enn det som normalt kan anses som en begrenset enkeltvis tilpasning innenfor et etablert boligområde. Tiltaket vil endre tomtestrukturen og bebyggelsesmønsteret i området, og reiser spørsmål som etter kommunedirektørens vurdering bør vurderes samlet gjennom plan. Hele området har store tomter og det er et klart behov for en plan som ser på området i sin helhet.

Det legges særlig vekt på at det pågår planarbeid i området gjennom kommunedelplan for Fevik. Spørsmålet om ytterligere fortetting, herunder tomteinndeling, adkomst, trafikale virkninger, utnyttelse og området fremtidige karakter, bør derfor avklares gjennom ordinær planprosess. En dispensasjon i denne saken vil kunne forskuttere vurderinger som naturlig hører hjemme i planarbeidet, og kan svekke planens funksjon som styringsverktøy.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at hensynet bak plankravet gjør seg sterkere gjeldende i denne saken enn i saker hvor tiltaket har et mer begrenset omfang og hvor det ikke foreligger et tilsvarende behov for samlet planavklaring. Selv om tiltaket isolert sett kan ha enkelte fordeler, blant annet bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og etablering av nye boliger i et boligområde, vurderes disse fordelene ikke å være klart større enn ulempene ved å fravike plankravet nå.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren derfor at det ikke gis dispensasjon fra plankravet i denne saken. Ansvarlig søker har ikke søkt dispensasjon fra plankravet, da han mener tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelse. Saken fremmes uansett for teknisk utvalg og dersom teknisk utvalg velger å innvilge omsøkt tiltak vil ansvarlig søker måtte søke om dispensasjon og administrasjonen vil behandle denne i tråd med utvalget sin innstilling.

Nabomerknader og uttalelser:

Det forelå innledningsvis nabomerknader knyttet til blant annet fortetting, områdets karakter og plassering av intern adkomst. Etter dialog og justeringer har naboene opplyst at de ikke lenger har innvendinger til tiltaket.

Kommunaltekniske tjenester har vurdert at omsøkt avkjørselsløsning kan aksepteres dersom den opparbeides i samsvar med kommunens veinorm.

«Kan»-skjønnnet:

Selv om det kan argumenteres for at tiltaket ligger innenfor flere av kommuneplanens rammer for fortetting, gir plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kommunen en skjønnsmessig adgang, men ingen plikt, til å gi dispensasjon.

Kommunedirektøren legger avgjørende vekt på at området står foran ny planavklaring, og at spørsmål om ytterligere fortetting bør vurderes gjennom ordinær planprosess fremfor gjennom enkeltdispensasjoner.

En dispensasjon i denne saken vil kunne forskuttere vurderinger som naturlig hører hjemme i det pågående planarbeidet, og redusere planens funksjon som styringsverktøy for den framtidige utviklingen av området

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er ønskelig å benytte dispensasjonsadgangen i denne saken. Hensynet til en helhetlig og forutsigbar planlegging av området veier tyngre enn fordelene ved å tillate tiltaket gjennom dispensasjon.

Alternative løsninger

Et alternativ kan være å gi dispensasjon:

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Fevik, stadfestet 05.07.1954, Plan ID 132, for fradeling av to nye boligtomter og oppføring av to nye eneboliger på gnr./bnr. 50/297, Skoleveien 80.

Teknisk utvalg gir videre dispensasjon fra veglova § 29 jf. § 30 for plassering av bolig ca. 7 meter fra kommunal vei.

Det legges vekt på at eiendommen er relativt stor, at omsøkte tomter tilfredsstillere kommuneplanens bestemmelser om fortetting og utnyttelsesgrad, og at tiltaket viderefører områdets karakter som boligområde.

Videre legges det vekt på at det ikke foreligger innsigelser fra regionale myndigheter, at kommunaltekniske forhold er avklart og at naboer etter dialog og justeringer ikke lenger har innvendinger til tiltaket.

Teknisk utvalg vurderer at hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. På denne bakgrunn gis dispensasjon.

Konklusjon

På bakgrunn av det pågående planarbeidet og behovet for en helhetlig vurdering av fremtidig fortetting og arealbruk i området, anbefaler kommunedirektøren at søknaden avslås, og at spørsmålet om ytterligere utbygging avklares gjennom ordinær planprosess.