

Grimstad kommune

Postboks 123

4891 Grimstad

v/Statsforvalteren i Agder

Klage på vedtak vedrørende gnr. 46 bnr. 4 i Grimstad kommune – Fradeling og oppføring av bolig og garasje. Sak: BYGG-25/00945

1. Innledende merknader

Det vises til orientering om politisk vedtak vedrørende 46/4 Liaveien av 24.04.26. Vedtaket påklages herved. Vedtaket ble mottatt 24.04.26 og klagen er rettidig. Det bes om at vedtaket oppheves jf. fvl § 33.

Vi, som nærmeste naboer til tiltaket, tiltrer kommunedirektørens forslag til vedtak og konklusjon i saksfremlegg til teknisk utvalg, hvor det anbefales å avslå dispensasjonen for fradeling og oppføring av bolig med garasje. Begrunnelsen fra kommunedirektøren er at fortetting i området kan føre til forverring av trafikksikkerhet og belastning på eksisterende infrastruktur. Kommunedirektøren anbefaler at saken må behandles gjennom en planprosess. Vi legger til grunn at Statsforvalteren får oversendt kommunedirektørens saksfremlegg.

Vi viser videre til vår klage på nabovarselet som vedlegges.

Bilag 1: Merknad til byggesøknad med vedlegg

Teknisk utvalg kom til motsatt resultat og vedtok å innvilge dispensasjon. Vi, som parter i saken, anfører at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2, ikke er oppfylt.

2. Uriktige opplysninger

Først ønsker vi å påpeke at det igjen fremstår som at tiltakshaver/ansvarlig søker har gitt uriktige opplysninger til kommunen. Det er vist til tiltaket «bebygger den eneste gjenværende parsellen i området» og at arealutnyttelsen av området dermed ikke endres. Dette medfører ikke riktighet. Det er flere frittliggende parseller i Liaveien som er avsatt til bebyggelse og anlegg som ikke er bebygde. Dette gjelder eksempelvis:

Gnr: 44, bnr: 18

Gnr. 44, bnr: 207

Gnr: 44, bnr: 225

Gnr: 45, bnr: 4

Gnr: 44, bnr: 66

Gnr: 44, bnr:155

Innvilgelsen av bygging på tomten, vil følgelig få presedensvirkning for flere andre ubebygde tomter i Liaveien. Det er vist til at kommunen kan vektlegge en eventuell risiko for at innvilgelse vil kunne bidra til en praksis som binder dem til en gradvis, men uønsket utbygning av et område, SOM-2022-1042.

Vi ønsker videre å påpeke at tiltakshaver ikke har noen eksisterende veirett til Liaveien. Dette er også tiltakshaver kjent med jf. bilag 1.

3. Nærmere om vilkårene og vurderingen for å gi dispensasjon

Vi, som parter i saken, anfører at vilkårene i plan og bygningsloven (pbl) § 19-2 ikke er oppfylt. Det følger av bestemmelsen at:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Statsforvalteren skal ta stilling til alle sider av saken. Høyesterett har nylig presisert at vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt faller inn under rettsanvendelsen og kan overprøves, jf. HR-2026-730-A. Det er kun «kan» vurderingen som faller inn under kommunens skjønn.

På s. 6 i Statsforvalterens dispensasjonsveileder fremgår det:

«Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante fordeler i dispensasjonsvurderingen. At ulempene er små eller fraværende regnes ikke som en fordel ved dispensasjon. Konkrete fordeler som kan tale for dispensasjon er tiltak som tilkobling til offentlig vann- og avløpsledning eller annen vesentlig miljømessig forbedring, at byggverk i naturen samles på eiendommen, at bebyggelse flyttes til mindre konflikttulle steder og at

den tilpasses landskapet/ minsker eksponering. Det kan også være tiltak som vil ha stor samfunnsmessig betydning.

Sosialmedisinske, personlige og/eller andre menneskelige hensyn kan som en hovedregel ikke få avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Slike forhold kan kun tillegges vekt i helt spesielle tilfeller. Fordeler/ulempene knyttet til søkers person og/eller deres familiemedlemmer med flere kan derfor som en hovedregel ikke få avgjørende vekt i vurderingen av om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.»

Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Ikke private fordeler.

Vi kan ikke se at det her foreligger en kvalifisert overvekt av «offentlige» hensyn som tilsier at det i denne saken er adgang til å gi dispensasjon. De argumentene teknisk utvalg viser til er ikke vektige argumenter og premisset om at det kun er en ubebygget parsell igjen i Liaveien, er uriktig.

Som vist til i våre merknader og kommunedirektørens saksfremstilling og anbefaling, vil en fortetting i området føre til forverring av trafikksikkerhet og belastning på eksisterende infrastruktur.

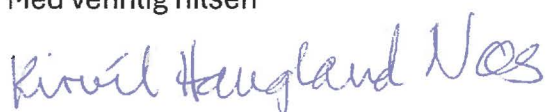
Trafikkregulerende tiltak og sikkerhet er viktige momenter etter pbl. § 12-7. Videre skal hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.

I områder som ikke er regulert, er plankravet et viktig virkemiddel for å unngå enkelttiltak som kan føre til uheldig utvikling over tid, særlig der eksisterende infrastruktur ikke er tilstrekkelig utbygd.

Vi er videre enig med kommunedirektøren at unntaksbestemmelsen i kommuneplanen § 2-1 bokstav c nr. 4 allerede er benyttet og ikke kan anvendes i denne saken.

Fevik, 10.05.26

Med vennlig hilsen



Kirvil Haugland Næs (gnr: 44, bnr: 96)



Lasse Thesbjerg Andersen (gnr: 44, bnr: 96)

Ingvild W. Maberg

Ingvild Nordrum Maberg (gnr: 46, bnr. 5)

Mai-Brit Tønnesen

Mai-Brit Tønnesen (gnr: 44, bnr. 300)

Jan Fredrik Tønnesen

Jan Fredrik Tønnesen (gnr. 44, bnr. 300)