

Grimstad kommune

Vafjellveien, 1.6.26.

46/4 - Kommentar til naboers klage på fradeling og oppføring av bolig og garasje. Sak: BYGG-25/00945

Sammendrag

Under har vi gjennomgått og gjengitt hovedmomentene i klagen. Vi finner ikke at klagen inneholder noen nye opplysninger og eller ikke mer dokumentasjon på innholdet. Innholdet i merknad og klage kommer ikke til anvendelse fordi det gis dispensasjon til en større utnyttelse. Innholdet i klagen vil uansett være en konsekvens om bygningsstørrelsen reduseres og bygges i tråd med unntaksbestemmelsen i kommuneplanen.

Klagen er derfor fremsatt på feil grunnlag og må avvises.

Faktisk vil en større utnyttelse som omsøkt redusere risiko for at parsellen deles ytterligere opp. Antar naboene ikke ønsker noe slikt.

Vår kommentar til naboenes vurderinger

Klagen er gjengitt med blå skrift. Våre kommentarer med grønn skrift.

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 trafiksikkerhet og belastning på eksisterende infrastruktur. Kommunedirektøren anbefaler at saken må behandles gjennom en planprosess. Vi legger til grunn at Statsforvalteren får oversendt kommunedirektørens saksfremlegg.

Dette området ikke er regulert og vil ref. kommuneplanens § 2.1 a) ha et generelt plankrav. Men for dette området inneholder så kommuneplanen et unntak fra plankravet for blant annet oppføring av 1 – 2 boenheter (§ 2.1 c) 4).

Dette betyr at tiltakshaver har krav på tillatelse til å bygge minst 1 boenhet og som oftest vil det være ønskelig med en ytterligere fortetting opp til 2 boenheter.

Men det er en forutsetning for unntaket at utnyttelsesgraden skal være maks 30% BYA eller 225m² BRA. Det er altså kun overskridelsen av tiltakets størrelse som medfører at dette tiltaket er avhengig av dispensasjon. Om boenheten har en størrelse på 200m² eller 300m² har ingen betydning for trafiksikkerhet og det som anføres som en belastning på eksisterende infrastruktur.

Det som vil være relevant å behandle i dispensasjonen, er om størrelsen utover 30% BYA eller 225m² BRA vil få noen konsekvenser for krav til plan. Altså om tomtens størrelse, utforming osv kan tillate en større bebyggelse. Svaret på det er helt klart ja.

Og faktisk noe naboene burde bifalle da det kan hindre ytterligere fortetting og mer press på trafiksikkerheten.

Tiltakshaver tilbyr å legge til rette for en slags gangsti med enkel standard langs den nye veien forbi parsellen, samme som er gjort på Liaveien 11. Der har de ca 1 meter fra vei og inn på tomt med grusunderlag.

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.

Vedtaket er godt begrunnet og vilkårene i pbl § 19-2 andre ledd er innfridd.

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.

En gjennomgang av innsendt søknad eller våre kommentar til merknadene, inneholder ikke en slik tekst, kan heller ikke se at vi har oppgitt andre uriktige opplysninger. Det er flere frittliggende parseller i Liaveien som er avsatt til bebyggelse og anlegg som ikke er bebygd.

Dette gjelder eksempelvis:

Gnr: 44, bnr: 18 Ligger utenfor byggeområdet i kommuneplanen.

Gnr. 44, bnr: 207

Gnr: 44, bnr: 225

Gnr: 45, bnr: 4

Ligger utenfor byggeområdet i kommuneplanen.

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.

I utgangspunktet er det avklart å være ønskelig med fortetting i kommuneplanens unntaksbestemmelse. Slik fortetting er også i tråd med sentrale ønsker. Og det er svært sentralt på Fevik med meget høye bokkvaliteter. Det derfor ikke nødvendig å påberope seg usaklig forskjellsbehandling for å få bygge på disse parsellene. Om noen skulle ønske å bygge slik at det er behov for dispensasjon som i dette tilfellet, er det ikke tilstrekkelig likhet at de ligger i samme område. Sivilombudet og departementet har uttalt at det skal også svært mye til før to eller flere saker kan anses for å være helt like.

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

Som tidligere beskrevet er dette en parsell som antagelig er opprettet lenge før de fleste tomtene i området og har nødvendigvis rett til vei for å drifte eiendommen. Det er hele parsellen som søkes fradelt, ikke en oppdeling av parsellen som ville krevd utvidet bruk. Altså fortsatt bruk av eksisterende veirett.

Men det finnes også domsavgjørelser, uttalelser fra departement mm, som angir at en veirett også kan tilkomme senere utskilte parseller. 2 av klagerens egne tomter ble til på denne måten. Fikk rett til vei over denne omsøkte parsellen (tiltakshavers far), men uten noe videre veirett på «Liaveien». Antar flere eiendommer i området har fått veirett på det samme grunnlaget.

Tiltakshaver opplyser at det i forbindelse med andre søknader er oppgitt at veirett blir tildelt ved en godkjent byggetillatelse.

Vi ser ikke noe galt i dette, men viser til at det er opprettet en rekke nye eiendommer i området på dette grunnlaget. Da er det på ingen måte noen grunn til å hevde at den «opprinnelige» parsellen ikke har veirett.

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 konflikthulle 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 bygningssloven 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 ubebygd parsell igjen i Liaveien, er uriktig.

Vedtaket er fattet med begrunnelse i pbl § 19-2 andre ledd og viser at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Deretter har utvalget brukt retten til skjønnsvurdering og vedtatt at de ønsker at søknaden skal innvilges.

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

Dette vil inntre uansett om det gis tillatelse til dispensasjonen eller om bygningene reduseres slik at unntaket fra plankravet inntre. Faktisk vil en større utnyttelse redusere risiko for at parsellen deles ytterligere opp.

Det er også fordeler med bedre utnyttelse av infrastruktur (flere til å dele kostnader).

Trafikkregulerende tiltak og sikkerhet er vektige 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 Thsbjerg Andersen (gnr: 44, bnr: 96)

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

Mai-Brit Tønnesen (gnr: 44, bnr. 300)

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

Med vennlig hilsen Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS

924 25 096

esben@giljebygggrådgivning.no