



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00645-7
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

49/48 - Klomra 11 - saksframlegg for vedtaks behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2, søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen jf pbl. §1-8, for omgjøring av enebolig til tomannsbolig samt takløft. Det vises også til at tilsvarende søknad har blitt behandlet tidligere og at den ble avslått av Statsforvalteren etter endelig klagebehandling.

Vedlegg

1. Søknad om dispensasjon for å etablere ny boenhet, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn
2. Tegninger for søknad om dispensasjon for ny boenhet, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn
3. Utvidet bruk av avkjørsel, rettighet for vei, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn
4. Nabovarsling, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn
- Statsforvalterens behandling av klage 24.09.2021
5. Dokumentasjon av veirett, gnr. 49, bnr. 48, Bringsverd, Bjørn

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01014. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Bjørn Bringsverd - Klomra 11, 4870 Fevik

Ansvarlig søker: Gilje Byggrådgivning - Vafjellveien 1 ,4887 Grimstad

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om heving av takkonstruksjon og etablering av en ny boenhet i ny 2.etg over eksisterende bolig. Tiltaket medfører en økning av mønehøyde fra ca. 5,5m til 7m.

Tiltaket ligger i området avsatt til boligformål i kommuneplan, er uregulert og tiltaket i sin helhet ligger innenfor byggeforbudet i 100m-beltet, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra nevnte bestemmelser for å kunne få tillatelse.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke medfører vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak pbl. § 1-8, men at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Vilåarene for dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Eiendommen har vært gjenstand for en lengere prosess hvor et tilsvarende tiltak er forsøkt å få godkjent. Etter flere runder med behandling over flere år (2003-2021) kulminerte saken i et endelig vedtak fattet av statsforvalteren i Agder i vedtak av 24.09.2021. Statsforvalteren omgjorde kommunes siste vedtak og avslo søknad om dispensasjon. Vedtaket er endelig. Se vedlagt vedtak for historikk og detaljer.

Søknaden

Det søkes om påbygg og tilbygg til enebolig samt etablering av ny boenhet i 2. etasje. Eneboligen omgjøres til en tomannsbolig. Takkonstruksjonen byttes ut og heves med ca. 1,5 m, til ny mønehøyde på ca. 7 m for å innrede loftsetasje.

Tiltaket medfører en økning av BRA på 221,2 m² inkludert åpne arealer og en økning av BYA for eiendommen på ca. 15 m².

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for å få tillatelse. Se vurdering av dispensasjoner under.

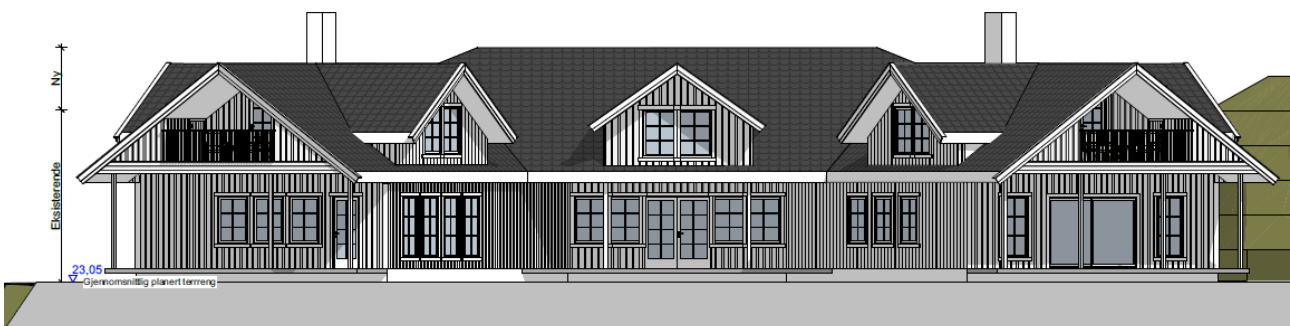
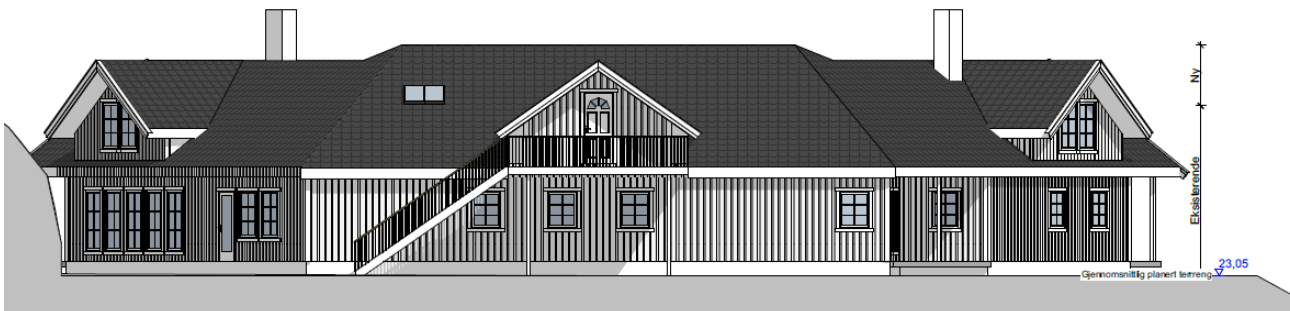
Fotopresentasjon før:

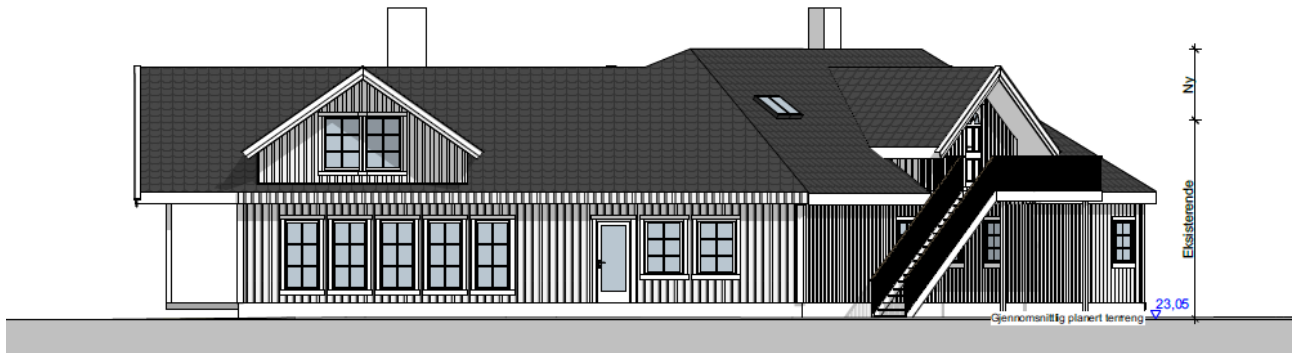


Fotopresentasjon etter:

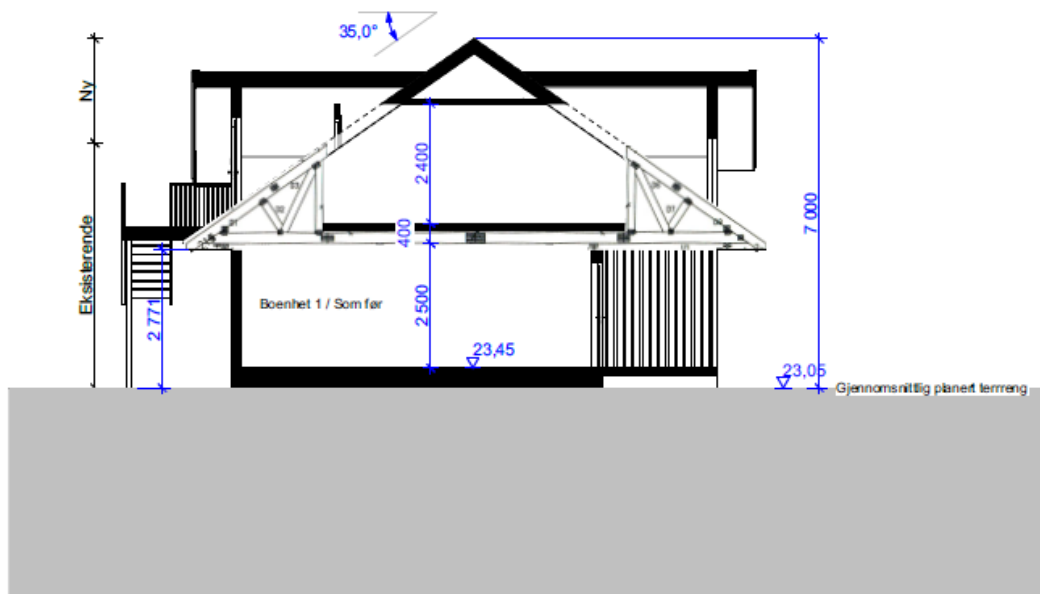


Tegninger etter endringer:

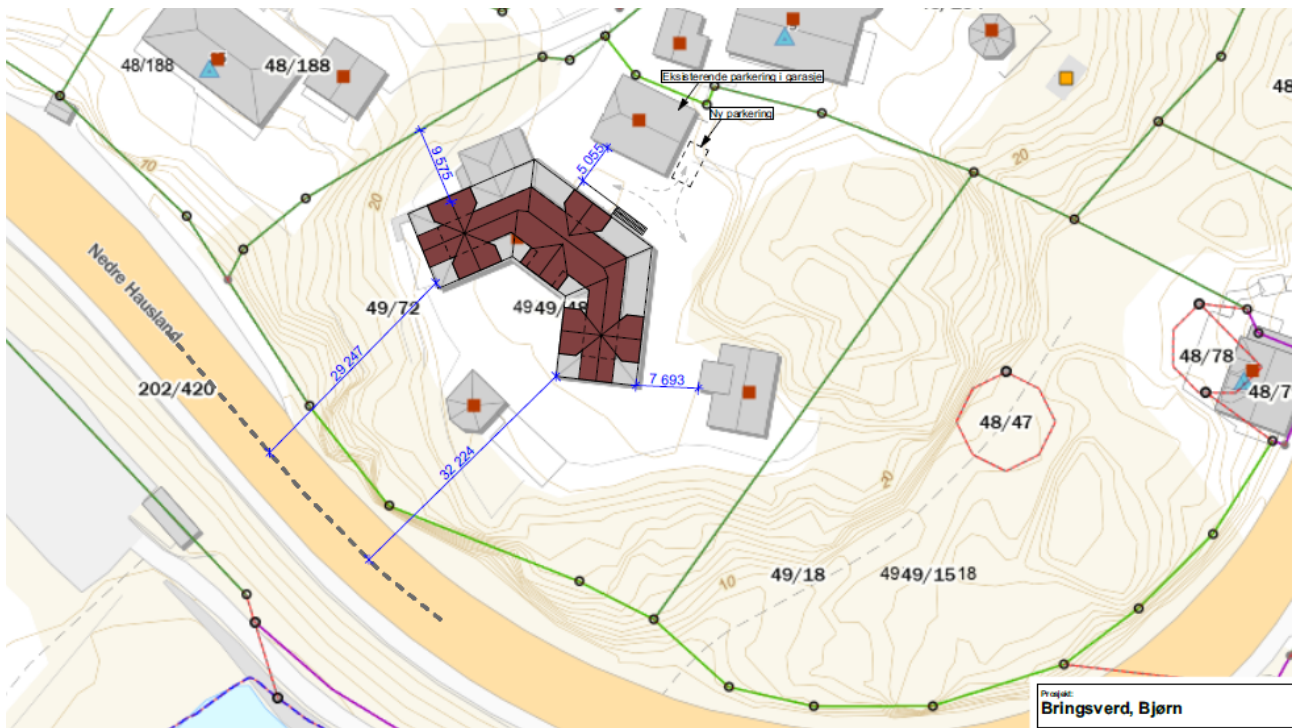




Snitt tegninger:



Situasjonskart:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir økes med ca. 15m² BYA. Eiendommen er uregulert og har ingen utnyttelsesgrad. Kommuneplan legger føringer ved at ved fortetningstiltak kan det tillates utnyttelsesgrad på inntil 30% BYA eller 225 m² BRA.

Tiltaket medfører en økning av BRA på 221,2m² inkludert åpne arealer.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og er avsatt til boligformål i kommuneplan vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Viser i sin helhet til vedlagte dokumenter fra ansvarlig søker.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon (utdrag)

«Eiendommen har tidligere vært gjenstand for søknad om dispensasjon og behandling for endring av takform. Grimstad kommune ga tillatelse som omsøkt, men vedtaket ble omgjort av statsforvalter.

I statsforvalters vurdering av tidligere nevnte søknad og behandling er det uttalt følgende:

Ut fra det faktum at både utformingen av tiltaket, plan og bygningsloven samt kommuneplanen er endret siden forrige behandling for nærmere 15 år siden finner Statsforvalteren at saken kan tas opp til realitetsbehandling som en ny søknad, dog uten at påstandene om tidligere feilaktig saksbehandling og mønehøyde skal tillegges noen vekt ved behandlingen.

I dette vurderer vi at det må gjelde for alle involverte parter og at en ser bort fra all historikk fra begynnelsen av 2000 tallet.

I de videre vurderingene til statsforvalter er det lagt til grunn at hensynene bak et krav til utarbeidelse av reguleringsplan i stor grad er sammenfallende med hensynene bak lovens formålsbestemmelse. Videre blir det vist til at kommuneplanens § 2.1 bokstav c) har klare bestemmelser for hvilke tiltak som kan unntas fra plankravet, og at det omsøkte tiltaket overskrider disse unntakene i vesentlig grad både i forhold til størrelse og beliggenhet. Det henvises også til at tiltaket er over 3 ganger så stort som det som er unntatt fra i § 2.1 c) 3, og at det i tillegg ligger i strandsonen (dette unntaket gjelder ikke i 100 meters beltet).

Ut fra dette vurderte statsforvalter at hensynet bak plankravet ble vesentlig tilsidesatt og omgjorde kommunens vedtak.

Dispensasjon

Jfr pbl §19-1 søkes det dispensasjon fra:

- PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Hensynet med § 1-8 i PBL, er at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

- Bygget ligger i et etablert eneboligmiljø, avsatt i kommuneplanen boligbebyggelse. Tiltaket innebærer et påbygg på ca 2,0 meter. Ingen utvidelse av BYA (unntatt utvendig trapp, plassert bort fra sjøen). Terrenget er stigende fra sjøen opp til fylkesveien, videre bratt opp til første flate hvor det omsøkte tiltaket er plassert (i overkant av kote 20). Deretter stiger terrenget opp til Tykkåsen (kote 50) og videre til Ormåsen (kote 70). Hele dette arealet er bebygget med eneboliger. Vil ikke medføre silhuettvirkninger som endrer landskapsbildet. Utseendemessig vil tiltaket være en forbedring og ellers ikke få noen innvirkning på hensynet bak bestemmelsen.

Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

PBL § 19-2, andre ledd, andre punktum. Begrunnelser for dispensasjonen, avveining av fordeler og ulemper:

- Isolert sett en estetisk fordel, og også en estetisk fordel for kulturmiljø og landskap ved at det «halvferdige» bygget ferdigstilles.
- Området er en del av lokalsenteret Fevik og vil dermed bidra til målsettingen i arealstrategien om at 80% av kommunes vekst ønskes lokalisert i slike områder.
- En svært god løsning som innebærer små bygningsmessige arbeider, men gir flott boenhet. Gunstig løsning med hensyn til klimaregnskapet.
- En fordel og dele på allerede etablert infrastruktur som veivedlikehold og lignende.
- Bedre utnyttelse av fellesanlegg som vann og avløp, renseanlegg, strømledninger, kollektiv, etablerte gangveier osv.
- Området har en rekke flotte turveier, stier (både mot sjøen og i skog), badeplasser, «Raet», mulighet for båtplass i nærområdet, idrettsarenaer osv. Alt dette tilsier en stor fordel å fortette her.

I dette tilfellet er det ingen negative konsekvenser for de forhold bestemmelsene skal ivareta. Fordelene er helt klart større enn ulempene.

Pbl § 19-2, tredje ledd, vurdering i forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

- **Helse.** En dispensasjon vil ikke føre til noen negative konsekvenser for helse
- **Miljø.** Tiltaket har en stor fordel ved at det ikke er behov for sprengning, terrengarbeider, betongarbeid og forøvrig små bygningsmessige arbeider. Det vil si at etablering av boenheten svært små klimagassutslipp. Sett ut fra den gevinsten vil ikke en dispensasjon føre til noen negative konsekvenser for miljø, snarere tvert imot.
- **Sikkerhet/ tilgjengelighet.** Ingen endringer for tilgjengelighet og sikkerhet.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1. Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Søknaden og dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket er tilpasset formålsbestemmelsen. En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å innfri ønsker på en god måte. På samme måte har en hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å gjennomføre en ønsket fortetting i tråd med lokale og nasjonale mål. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til plan og bestemmelser. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert til ikke å inneha nye konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er ivaretatt og forbedret.

Viser også til statsforvalterens vurdering (gjengitt i innledningen) om at hensynene bak et krav til utarbeidelse av reguleringsplan er i stor grad sammenfallende med hensynene bak lovens formålsbestemmelse. Siden det er unntak for krav om plan til dette tiltaket, styrker det vår vurdering under.

Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir tilsidesatt i det hele tatt, og i hvertfall ikke vesentlig.»

Viser til vedlagte dokumenter for ytterligere opplysninger.

Nabovarsel

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

Merknad fra nabo Wenche Windseth, gnr/bnr: 48/184, Klomra 9

Merknad fra nabo Melany Nysted, gnr/bnr: 48/1, Klomra 17

Viser til felles merknad innsend av Arendals Advokatene.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Viser i sin helhet til vedlagt dokument

Uttalelser fra annen myndighet

Statsforvalteren i Agder er bedt om å uttale seg i saken. Byggesaksenheten har ikke mottatt tilbakemelding innen fristen.

Vurderinger:

Det søkes dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for å kunne få tillatelse til å heve takkonstruksjoner med ca 1,5 m fra mønehøyde på ca 5,5m til mønehøyde på ca 7m for å innrede ny loftsetasje med en ny boenhet. Eneboligen gjøres om til en tomannsbolig.

Kommunedirektøren vurderer saken til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig med hensyn til det innholdet og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet.

Det aktuelle området i kommuneplanen avsatt til boligformål, er uregulert og tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for å få tillatelse. Se vurdering av dispensasjoner under.

Dispensasjon

Omsøkt tiltak er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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 ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispersjonens konsekvens for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktyftt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, 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 utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Vurdering av dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er i første rekke å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsonen, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Etter kommunedirektørens samlede vurdering anses formålet bak byggeforbudet i strandsonen ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon i denne saken.

Det aktuelle tiltaket er lokalisert på en høyde med god avstand til sjøen. Mellom tiltaket og strandsonen ligger blant annet offentlig badestrand, gangsti, fylkesvei samt betydelige terrengforskjeller i form av fjellskjæring opp mot eiendommen. Eiendommen er videre avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan.

På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at hensynene bak tiltaket i liten grad tilsidesetter hensynene bak byggeforbudet for byggeforbudet i forbindelse med omgjøring av enebolig til tomannsbolig og takløft. Det anses særlig klart at tiltaket ikke vil påvirke allmennhetens ferdsel eller tilgang til strandsonen. Tiltaket fremstår som visuelt begrenset og vil ikke medføre økt privatiseringsgrad sammenlignet med dagens situasjon. De visuelle virkningene vurderes som beskjedne, både fra land og sjø. Selv om bebyggelsen vil kunne fremstå noe større sett fra sjøsiden, vil omkringliggende terreng og eksisterende bebyggelse dempe tiltakets visuelle påvirkning. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser sett i lys av formålet med byggeforbudet.

Når det gjelder nabovirkninger, kan enkelte nærliggende eiendommer få redusert utsikt mot sjøen som følge av økt byggehøyde. Videre vil en ny boenhet medføre større trafikk i nabolaget. For berørte naboer kan tiltaket oppleves som uheldig og påvirke opplevelsen av en åpen strandsonen. Det er lagt til grunn at enkelte naboer vil kunne oppfatte tiltaket som en tilsidesettelse av byggeforbudets formål, men ikke i et slikt omfang at det anses som vesentlig.

De allmenne interessene i området vurderes samlet sett å være godt ivaretatt. Tiltaket vil ikke vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til sjø eller tilgrensende arealer. Når tiltaket i tillegg anses i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for boligbebyggelse, finner kommunedirektøren at vilkåret om at hensynene bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes er oppfylt.

Kommunedirektøren konkluderer derfor med at tiltaket ikke medfører en vesentlig tilsidesettelse av byggeforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren legger til grunn at tiltaket har enkelte fordeler, blant annet bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og mulighet for en ny boenhet i et område avsatt til boligformål. Fordelene er likevel i hovedsak knyttet til tiltakshavers private ønske om økt areal og bruksendring fra enebolig til tomannsbolig. Etter kommunedirektørens vurdering har disse fordelene begrenset vekt i en dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Ulempene knytter seg særlig til økt bygningsvolum og høyde, økt synlighet fra sjøen og nærområdet, nabovirkninger og risiko for presedens i et uregulert boligområde innenfor 100-metersbeltet. Etter en samlet vurdering er fordelene ikke klart større enn ulempene.

Det er også i tidligere uttalelser fra Statsforvalteren presisert at personlige fordeler som hovedregel ikke kan tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Tilsvarende fremgår det av praksis fra Sivilombudet at individuelle ønsker om utnyttelse av egen eiendom ofte sammenfaller med, men ikke nødvendigvis styrker, de hensyn lovverket skal ivareta.

Det vurderes at fordelene i all hovedsak er knyttet til tiltakshavers personlige interesser. Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger en overvekt av objektive fordeler av betydning for allmenne hensyn eller naboer.

Etter kommunedirektørens syn gir utnyttelse av eksisterende infrastruktur i nabolaget ikke en overvekt av fordeler sammenlignet med ulempene tiltaket medfører, særlig for naboers utsyn og opplevelsen av et større bygg sett fra sjøsiden. Videre vurderes det å foreligge en mangelfull eller fraværende redegjørelse for ulemper sett opp mot byggeforbudet.

I saken skriver ansvarlig søker følgende: «I dette tilfellet er det ingen negative konsekvenser for de forhold bestemmelsene skal ivareta.»

Kommunedirektøren vurderer imidlertid at det er flere ulemper ved å gi tillatelse. Som nevnt over er det naboer som blir negativt berørt ved tap av utsyn til sjøen som følge av en betraktelig økning i mønehøyden. Økt synlighet fra sjøen er ikke vurdert som en fordel, og anses heller ikke å være i tråd med hensynene bak byggeforbudet. En eventuell dispensasjon kan også skape forventninger om at andre innbyggere skal kunne få tilsvarende utnyttelse av sine eiendommer i strandsonen, og tiltaket kan dermed bidra til uheldige presedensvirkninger.

Ansvarlig søker redegjør for at forskjønnelse av en bolig er en positiv fordel med tiltaket. Å vurdere om tiltaket er en forskjønning av området er en subjektiv vurdering. Kommunedirektøren vurderer derfor at dette argumentet ikke kan tillegges vekt som en fordel ved vurderingen av dispensasjonen.

Kommunedirektøren konkluderer med at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler sett opp mot ulempene, særlig når det tas hensyn til de interesser byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta.

Nabomerknader og uttalelser:

Det foreligger flere merknader til tiltaket. Det vises for øvrig til sakens historikk, og tidligere gitt tillatelse til tilsvarende utforming som er omgjort av Statsforvalteren i Agder.

Det henvises til vedlagte dokumenter for nærmere redegjørelse.

Statsforvalteren i Agder er på nytt forelagt saken for uttalelse, men har ikke avgitt uttalelse innen fastsatt frist.

«Kan»-skjønnnet:

Et av de kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon anses ikke oppfylt. Kommunedirektøren har lagt til grunn at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler sett opp mot ulempene, jf. plan-

og bygningsloven § 19-2. De identifiserte fordelene knytter seg i hovedsak til tiltakshavers private interesser, og slike hensyn kan som utgangspunkt ikke tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Når vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, har kommunen ikke rettslig adgang til å innvilge dispensasjon. Det er derfor ikke nødvendig å foreta en nærmere vurdering av om dispensasjon bør gis etter kan-skjønnet

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler i saken sett opp mot ulempene, særlig i lys av de hensyn byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta.

Etter lovens formålsbestemmelse skal planlegging og vedtak sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Eiendommen har vært gjenstand for søknadsprosess med klagesaker siden 2001. Å innvilge et tilsvarende tiltak i dag vurderes å være lite forutsigbart og tilsidesetter tidligere beslutninger som er tatt. Tidligere endelig avslag er relevant fordi omsøkt tiltak i hovedsak har samme høyde- og volumvirkning som tidligere avslått tiltak.

Kommunedirektøren vil også fremheve at det omsøkte tiltaket fremstår som et nytt forsøk på å få realitetsbehandlet en sak det tidligere er gitt endelig avslag på. Saken har vært gjennom flere runder med både saks- og klagebehandling, senest med endelig avslag fra Statsforvalteren i vedtak av 24.09.2021.

I foreliggende søknad er det lagt opp til tilsvarende høyder og volum som i tidligere sak. Den eneste vesentlige forskjellen er at det nå er foreslått at utvidelsen også skal benyttes som en separat boenhet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg avslår søknaden om nødvendig dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, idet de kumulative vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.