

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 18.6.25.

## 49/48 og 72 - Søknad om dispensasjon for å etablere ny boenhet

**Tiltakshaver:** Bjørn Bringsverd, Klomra 11, 4870 Fevik.

**Eiendom og planstatus:** GNR 49, BNR 48 og 72, Klomra 11, areal 4059 m<sup>2</sup>.  
Arealformål er Nåværende boligbebyggelse.  
Ligger i 100 metersbeltet.

### Bakgrunn

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.

### Ny søknad

Søknad om dispensasjon for påbygg for opprettelse av ny boenhet.

Tiltaket vil være i tråd med kommuneplanens unntak for plan § 2.1 c) nr. 4

### Kommuneplanens § 2. Generelle bestemmelser

#### § 2.1 Plankrav

##### c) kravet i a gjelder ikke:

4. I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000m<sup>2</sup> områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra kommuneplanens vedtaksdato, uten krav til regulering jf. pbl §11-10(1).

- Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w. Ivaretatt, se egen utredning nederst i dokument

- Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova. Kan ikke se at andre lovverk vil innvirke på dette.
- **Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m<sup>2</sup> BRA.**  
**BYA.** Tomtens areal (gnr. 49, bnr. 48) er oppgitt til å være 3752 m<sup>2</sup>. 30 % utnyttelses grad gir anledning til en samlet bebygget areal på 1126 m<sup>2</sup> (tomten er bebygget m/ ca 550 m<sup>2</sup>). Tiltaket innebærer kun en økning på 15,0 m<sup>2</sup> (trapp og veranda v/ inngang).  
**BRA.** Inkl åpne arealer er 221 m<sup>2</sup>. Innenfor krav.
- Byggesøknaden skal alltid inneholde: - Tiltakets utnyttelsesgrad og arkitektur tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet. - Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres. - Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal. Innenfor krav, beskrevet ytterligere i søknaden.

### Utdrag fra «statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet»

3.4 Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. **Fortettingspotensialet i boligområder** og andre utbygde arealer skal kartlegges og **bør utnyttes før** det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.

**Estetikk/ utforming.** En har fulgt/ videreført den utformingen den eksisterende bygningen har. En kan si at tiltaket vil fullføre ett bygg som ikke fremstår som ferdig. På bildene under vil en tydelig se forbedringen. Taket fremstår ferdig bygget og detaljen med kvister bryter opp bygningen slik at den nærmest fremstår som tre mindre boliger og gir et mye bedre landskapsbilde.  
Eksisterende bygning



Bolig med omsøkt boenhet i 2 etg



**Nabovarsling.** Vi har varslet nærmeste naboer og en gjenboer, men kan ikke se at tiltaket berører interessene til øvrige naboer og gjenboere. Jfr. PBL § 21 – 3 annet ledd har vi vurdert det til ikke å være behov om varsling av disse.

Det er mottatt felles merknad fra to av naboene. Merknaden er kommentert i eget vedlegg. Innholdet i merknaden viser ikke noen nye momenter som tilsier at det er noe grunn til å hensynte denne.

**Marginer.** Som det fremgår av tegninger er dette byggemeldingstegninger som angir konstruksjonsmål og uten at tiltaket er detaljprosjektert. Ferdig bygg med kledning/ tekking kan derfor avvike fra oppgitte mål på konstruksjonen.

### **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.

- o 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 båt plass 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**

- o **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.

**Altså en overvekt av positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.**

**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.**

### **Presedens**

Slik PBL § 19-2 er utformet, er kriteriene for å gi dispensasjon at hensynet bak bestemmelsen ikke skal bli vesentlig tilsidesatt og at fordelene skal være større enn ulempene. Altså vil en gitt dispensasjon i tråd med PBL 19-2 være en forbedring av eksisterende plan. Hvis det finnes andre helt sammenlignbare tiltak som oppfyller disse kriteriene, må det nødvendigvis også oppfattes som positivt og ikke sees på som negativt.

Når en også legger til grunn at det er i «kan» vurderingen det er mulig å vurdere fare for presedens, må det i tilfelle være basert på en konkret vurdering om at andre kan påberope seg likebehandling og at det i tillegg er negativt. Det er vanskelig å se for seg at noe som tilfredsstillende krav til å gi dispensasjon likevel skal være negativt fordi noen andre kan hevde det samme. Ut fra disse vurderingene mener vi at å bruke faren for presedens som en argumentasjon for ikke å tillate tiltaket, helt unntaksvis er tilstede. Gjennom unntaket fra plankravet (og at det også gjelder i 100 metersbeltet) er det i kommuneplanen gitt tydelige signal om at slike fortettingstiltak er noe Grimstad kommune ønsker å tillate.

### **Sammendrag**

Innbyggertall i Grimstad har hatt en jevn økning de siste 50 årene. Prognoser for fremtiden er også at det forventes å fortsette.

Kommunen har i sin arealstrategi oppgitt at 80% av veksten skal komme innenfor prioriterte områder.

Fevik er en del av det som er vedtatt å være et lokalsenter og etablering av en boenhet som dette vil støtte opp om å nå den kommunale målsettingen og i tråd med nasjonal strategi.

Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring. Vi ber om at saksbehandlere/ politisk utvalg befarer eiendommen sammen med søker/ tiltakshaver dersom det foreligger negativ innstilling til vedtak.

*Med vennlig hilsen  
Esben Gilje*

*Gilje Byggrådgivning AS  
924 25 096  
esben@giljebyggrådgivning.no*

## § 2.13 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr.8)

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

- a) Planene skal angi formål, utnyttelsesgrad og byggegrenser, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet. Kommuneplanen angir formål, utnyttelsesgrad, vern og utforming av arealer. Dette er et påbygg og kun trapp til inngang vil bygges utover det som allerede er bebygget. Rekkefølgekrav er ikke relevant.
- b) Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Avklart i dispensasjonsvurderingen.
- c) Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført. Ikke relevant.
- d) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Eiendommen ligger tett opp til FV 420, slik at kollektivtrafikkens fremkommelighet er sikret på kort og lang sikt.
- e) Alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus skal utredes. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning. Dette er i et opparbeidet byggefelt og det ansees ikke som hensiktsmessig å gjøre store tilrettelegginger kun for dette påbygget.
- f) Landskapsvern og kulturminner skal utredes. Vurdert, ikke relevant.
- g) Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes. Deler av tiltaket ligger i ytterkanten av gul støysone. Vi legger til grunn at dette da er nedre del av gul støysone ref. veileder utarbeidet av Miljødirektoratet. Kravet er at alle boenheter skal ha en stille sone noe som er ivaretatt. Videre vil boenheten også ha et soverom mot stille side og egen privat skjermet uteareal er mot stille side.
- h) Universell utforming og tilgjengelighet for alle skal være i henhold til gjeldende teknisk forskrift og kommunens krav i §1.6. Det skal fremgå av plankartet og bestemmelsene hvordan det prosentvise kravet til universell utforming er løst i delområder i reguleringsplanen. 1 etg er universelt utformet, slik at krav til 30% er ivaretatt
- i) Barn og unges interesser skal utredes. Finnes lekeplasser i nærheten og det er kort vei til Fevik med flere tilbud til barn og unge.
- j) Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur skal utredes og sikres. Masse områder for friluftsliv mm i området.
- k) Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur. Tiltaket vil ikke påvirke dette.
- l) Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes og sees i relasjon til Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune. Det må være hevet over enhver tvil at dette tiltaket innehar estetiske fordeler, og også en estetisk fordel for kulturmiljø og landskap ved at det «halvferdige» bygget ferdigstilles.
- m) I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser. Har ingen betydning for allmenn ferdsel og badeplasser.
- n) Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan. Teknisk plan skal minimum inneholde løsninger for vann, avløp og slukkevann. Ivaretatt.
- o) Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol, - og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger. Tegninger vedlagt, sol og skyggediagram kan utarbeides hvis behov.
- p) Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet. Se vedlegg.
- q) Planarbeidet skal redegjøre for eventuelt tap av matjord og hvordan dette skal kompenseres. Ikke relevant.
- r) Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å regulere inn tiltak som kan fremme økt bruk av sykkel. Ikke relevant.
- s) Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å regulere inn krav om nedgravde avfallsstasjoner. Ikke relevant.
- t) I fareområder for marine avsetninger skal det utføres ros-analyse/fagutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas jf. bestemmelse § 4.3 Ikke relevant.

u) Ved regulering av områder til småbåthavn må det utredes sikkerhet og fremkommelighet for sjøverts ferdsel. Ikke relevant.

v) Overvannshåndtering skal utredes. Tiltaket innebærer ikke endringer på dette.

w) Det skal fastsettes parkeringsdekning konkret i hver enkelt småbåthavn, med utgangspunkt i § 1.13.8 Parkering – båthavner. Nær kollektivakse, eller i områder med god tilgjengelighet på sykkel eller til fots kan det fastsettes redusert parkeringsdekning for småbåthavner. Dette vil også være aktuelt for båthavner knyttet til bakenforliggende bebyggelse og/eller båthavner i Grimstad sentrum. Ikke relevant.