



Grimstad

Gilje byggrådgivning AS
Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår ref:
21/6114-5

Deres ref:

Dato:
05.01.2022

81/53 - Mollandsveien 212 - Tillatelse til - Hagebod, basseng endret innkjørsel - Elisabeth og Jostein Udjus

Tiltakssted: Mollandsveien 212

Tiltakshaver: Jostein Udjus, Mollandsveien 212, 4879 GRIMSTAD
Søker: Gilje byggrådgivning AS, Vafjellveien 1, 4887 GRIMSTAD
Tiltakstype/-art:

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til tiltaket. Det vises til søknad mottatt mellom 21.5.2021 og 23.9.2021.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, regulert byggegrense og regulert plassering av avkjørsel.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes følgende (jf. uttalelse fra Fylkeskommunen vedrørende flytting av avkjørsel):

- Avkjørselen skal være plassert i tråd med situasjonsplan TJ001 A-01 datert 29.10.19, versjonsdato 21.09.21. I tillegg skal krav til utforming i vertikalnivå gitt i N100 og N200 revidert 2021 tilfredsstilles.
- Tillatelsen gjelder adkomst til bolig.
- Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunktet til fylkesvegen. Søker må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg. Slike rettigheter bør tinglyses.
- Det skal opparbeides siktsoner i henhold til krav gitt i N100 fra 2021, siktzone mot gs-veg 3m x 40m, siktzone mot fylkesveg 4x 70. Primærvegens kjørebane sett fra sekundærveggen, skal være synlig i hele siktretrekanten. Innen siktretrekanten skal eventuelle hindringer ikke være høyere enn 0,5meter over primærvegens kjørebanelnivå.

Dersom det er hindringer ved eksisterende avkjørsel skal disse fjernes slik at siktkravene blir tilfredsstillt. Dette gjelder blant annet trær, busker, vegetasjon, snø og annet som hindrer siktkravene

- Avkjørselen går over veggrøft, det må legges Ø300 mm DV i tilstrekkelig lengde. Røret må legges slik at grøften ikke blir skadet, og slik at grøftevannet får fritt avløp.
- Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.
- Eier eller bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at kravene til enhver tid er oppfylt, herunder krav til friskt.
- Dersom vannmåler ikke er installert, må tiltakshaver sørge for at dette blir gjort.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av basseng, graving av grøft for VA til basseng, flytting av avkjørsel, oppføring av bod langs vei, oppføring av støyskjerm og ettergodkjenning av lekestue og bod bak garasjen. Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra plassering av regulert avkjørsel, regulert utnyttelsesgrad og regulert byggegrense.

BYA og BRA for ny bod med støyskjerm er oppgitt til henholdsvis 50 og 41m². Det vises til situasjonsplan hvor avstander/plassering er konferert med Fylkeskommunen.

Reguleringsplanen for det aktuelle området angir ikke spesifikk utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgraden for det aktuelle området er derfor innfortolket av inntegnet bygningsomriss slik det fremgår av reguleringsplanen.

Saken har vært avhengig av uttalelse fra Fylkeskommunen i Agder, som først var kommunen i hende 3.1.2022.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplanen Lien - Østerhus, P-158, vedtatt 7.6.2005.

Avkjørselen til eiendommen, som søkes flyttet, er regulert i reguleringsplanen Morholtlien område B1 og del av B3, P-283, vedtatt av kommunestyret 18.6.2018.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Det vises til søknaden i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkeskommunen har kommet med uttalelser i saken. Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket er i strid med reguleringsplaner og er 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.

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 konfliktfylt 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.

Tiltaket er i strid med regulert avkjørsel i reguleringsplanen Morholtliten område B1 og del av B3. I bestemmelsene til planen er det i pkt 4.1.9 bestemt at det skal utarbeides byggeplan som skal godkjennes av veimyndigheten. Det fremkommer av uttalelsen fra Fylkeskommunen at Fylkeskommunen har godkjent byggeplanen for det aktuelle området, og med en slik plassering av avkjørsel det her søkes om. På tidspunktet for godkjenning av byggeplanen var ikke Fylkeskommunen klar over at avkjørselen ikke var i tråd med plan. Det vises til uttalelsen fra Fylkeskommunen i sin helhet, hvor det blant annet fremkommer at tiltakene aksepteres under forutsetninger/vilkår gitt i dette vedtak. Det vises også til naboeiendommen, som har tilsvarende regulerte forhold, hvor store deler av bebyggelsen ligger på utsiden av regulert byggegrense. Av samme grunn aksepteres støyskjerm og bod mot fylkesvei.

Videre er tiltakene som utgjør bygningsmessig areal avhengig av dispensasjon fra innfortolket regulert utnyttelsesgrad. Da det ikke spesifikt er angitt utnyttelsesgrad i reguleringsplanen er utnyttelsesgraden i dette tilfelle innfortolket til å gjelde eiendommens bygningsomriss, slik det fremgår av reguleringsplanen. Hvis man ser på øvrige områder i den aktuelle reguleringsplanen, hvor dette er gjeldende, er det ingen bygninger som per i dag i sin helhet ligger innenfor regulert bygningsomriss. Av dette vurderes at hensynet med bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Videre er det fordelaktig at tiltakene med bod/støyskjerm bedrer støyforholdene på eiendommen, noe som anses ikke bare å komme tiltakshaver til gode, men også fremtidige eiere av

eiendommen.

Det er vurdert at heller ikke lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon som omsøkt. Dette blant annet da det aktuelle området i planen, FS5, er et unikt område da dette var det eneste området med eksisterende bebyggelse på reguleringstidspunktet. Videre er FS5 et begrenset område som utgjør kun en liten del av planområdet, og det anses ikke at en innvilgelse av dispensasjon som her omsøkt vil få uheldige presedensvirkninger.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen/formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal. Se vilkår stilt i dette vedtak.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 23.9.2021, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkeres foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg

(Næring/industri/lager/garasjer/offentlig mv.)

Gjelder nybygg/tilbygg/påbygg/ombygging

For de første 100 m². (bruksareal)

kr. 8.000,-

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2

Basseng og VA

kr. 4.000,-

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2

Avkjørsel

kr. 4.000,-

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon

kr. 8.000,-

Sum gebyr

kr. 24.000,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Yngve Jernæs
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Jostein Udjus
AGDER FYLKESKOMMUNE
GK Matrikkel

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp.

Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.