



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00445-6
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

38/239 - Strandlia 26 - Dispensasjoner ved oppføring av enebolig - Saksframlegg for vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplan. Det vises til at det er snakk om en nyere plan og at flere dispensasjoner vil undergrave planen bit-for-bit.

Vedlegg

Dispensasjon TOMTEUTNYTTELSE- BYGGEGRENSE

Strandlia - Enebolig - D1 Sit.plan

Strandlia - Enebolig - D2 Støttemurer og gjerder

Strandlia - Enebolig - E1 Perspektiv

Strandlia - Enebolig - E2 Fasader

Strandlia - Enebolig - E3 Fasader

Strandlia - Enebolig - E5 Plan 1. Etg

Strandlia - Enebolig - E6 Plan 2. Etg

Søknad

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplan i forbindelse med oppføring av enebolig i Strandlia. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra nevnte bestemmelser for å kunne få tillatelse.

Saken legges frem for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune mottok komplett søknad om oppføring av enebolig med integrert garasje 05.06.2026. Eneboligen ligger innerst i gata og er prosjektert i moderne funksistil, med arealer fordelt over to etasjer.

Eneboligen får et samlet BRA på 375,1 m². BRA for 1. etasje er oppgitt til 167,4 m². I tillegg kommer BRA for garasje/overbygg, som er beregnet til 56,9 m². Totalt BRA for 1. etasje blir 224,3 m². BRA for 2. etasje er oppgitt til 135,4 m². Utvendig BRA for 2. etasje er beregnet til 15,4 m². Totalt BRA for 2. etasje er oppgitt til 150,8 m². Huset får et samlet BYA på 256,4 m².

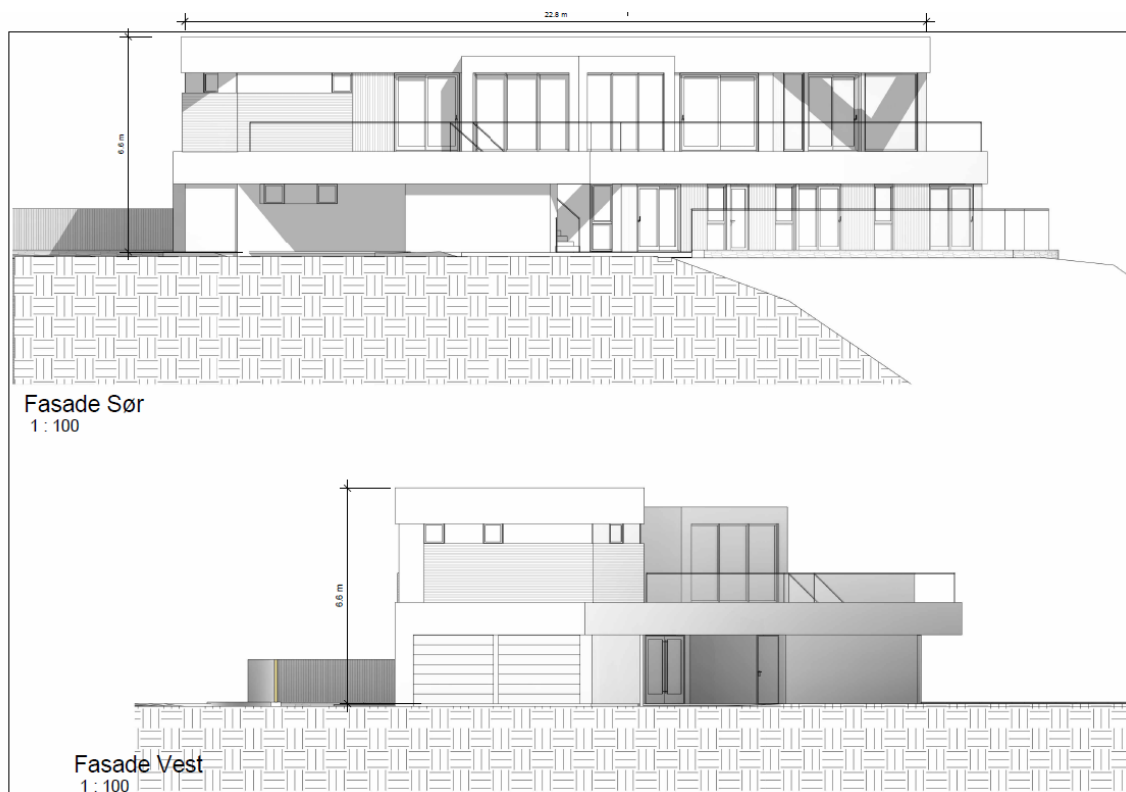
Eneboligen er prosjektert med flatt tak. Høyeste gesims, målt fra topp gulv til topp parapet, er beregnet til 6,6 m. Kotehøyde for topp gulv i 1. etasje er prosjektert til 54,0 moh. Kote for høyeste gesims er prosjektert til 60,6 moh.

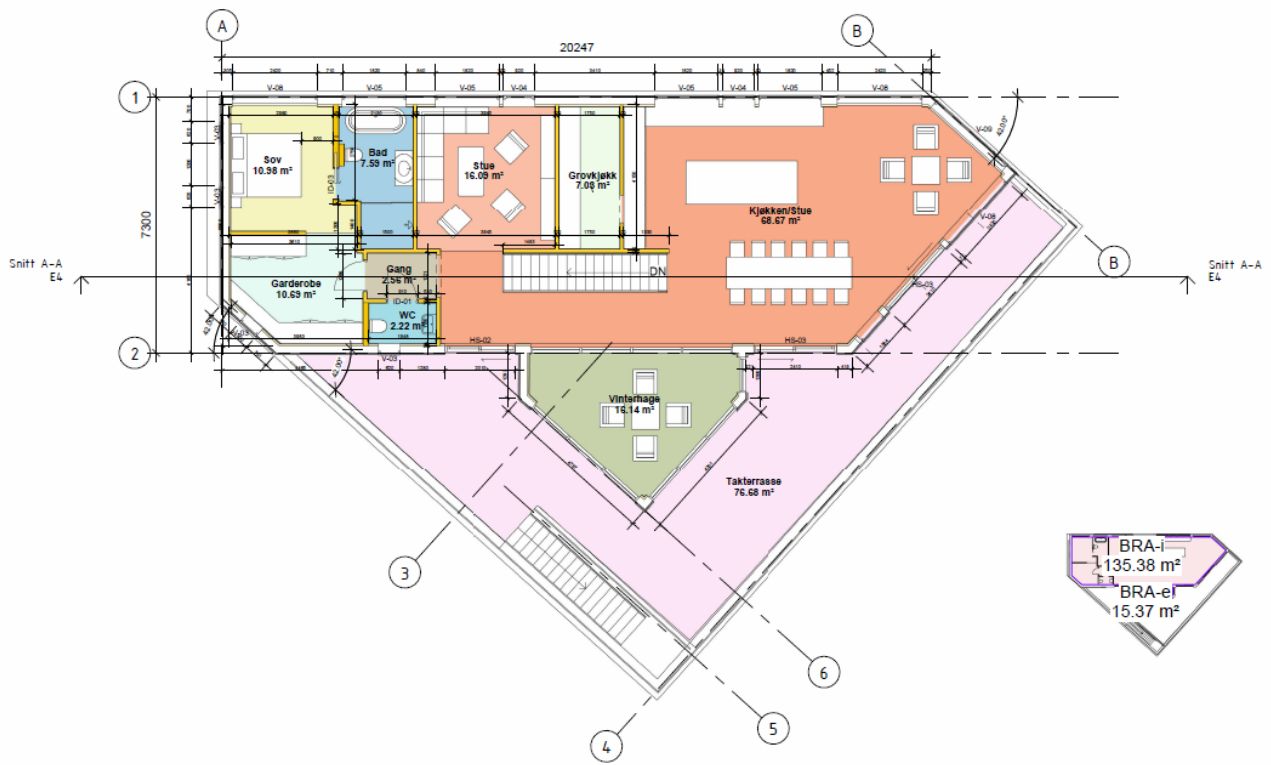
Rundt eiendommen settes det opp tett gjerde med høyde på ca. 1,3 m. Gjerdet fundamenteres og plasseres oppå en lav mur. Mot sør tilpasses muren terrenget og får en maksimal høyde på 1 m.

Det foreligger signert avstandserklæring/avtale for plassering av eneboligen i felles grense med grunneier av gnr./bnr. 38/9, Jan Gisle Majors. Arealet på den andre siden av eiendomsgrensen tiltaket plasseres i, er avsatt til friareal. Tiltaket plasseres innenfor byggegrensen mot de øvrige eiendomsgrensene.

Deler av eneboligen plasseres utenfor byggegrensen, og tiltaket har en høyere utnyttelsesgrad enn reguleringsplanen tillater. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen. Se vurdering i eget punkt.

Tegninger:

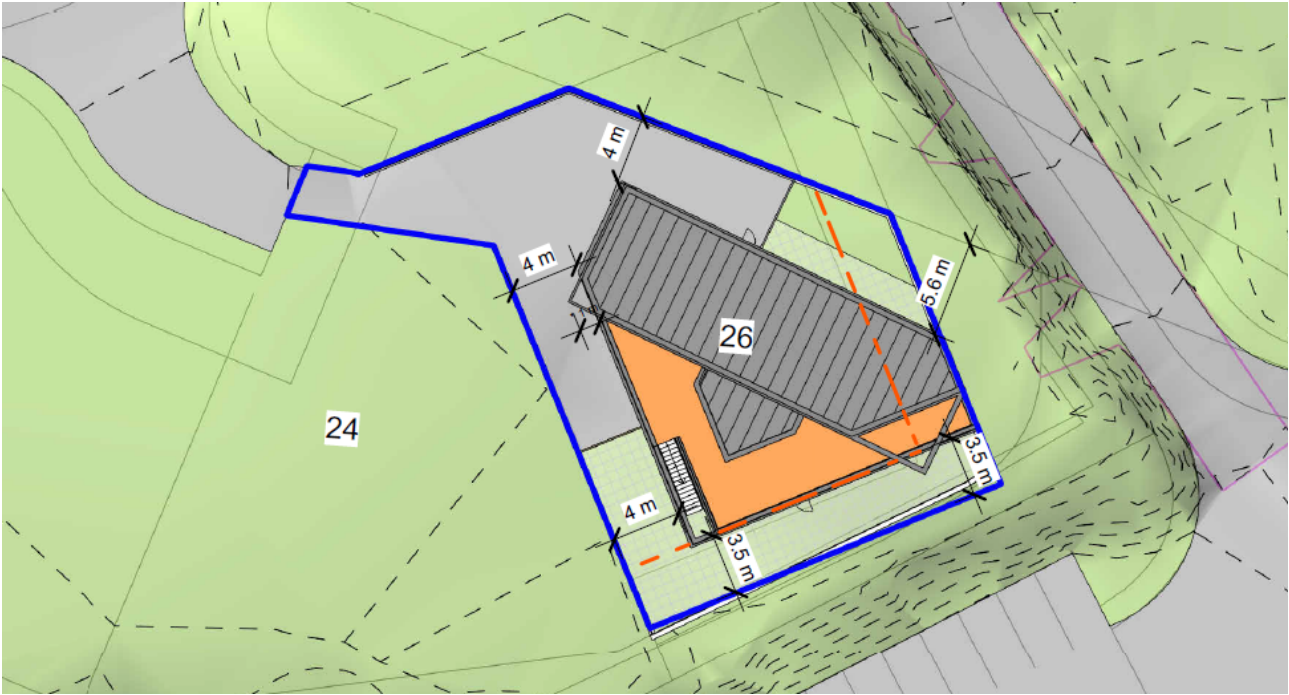




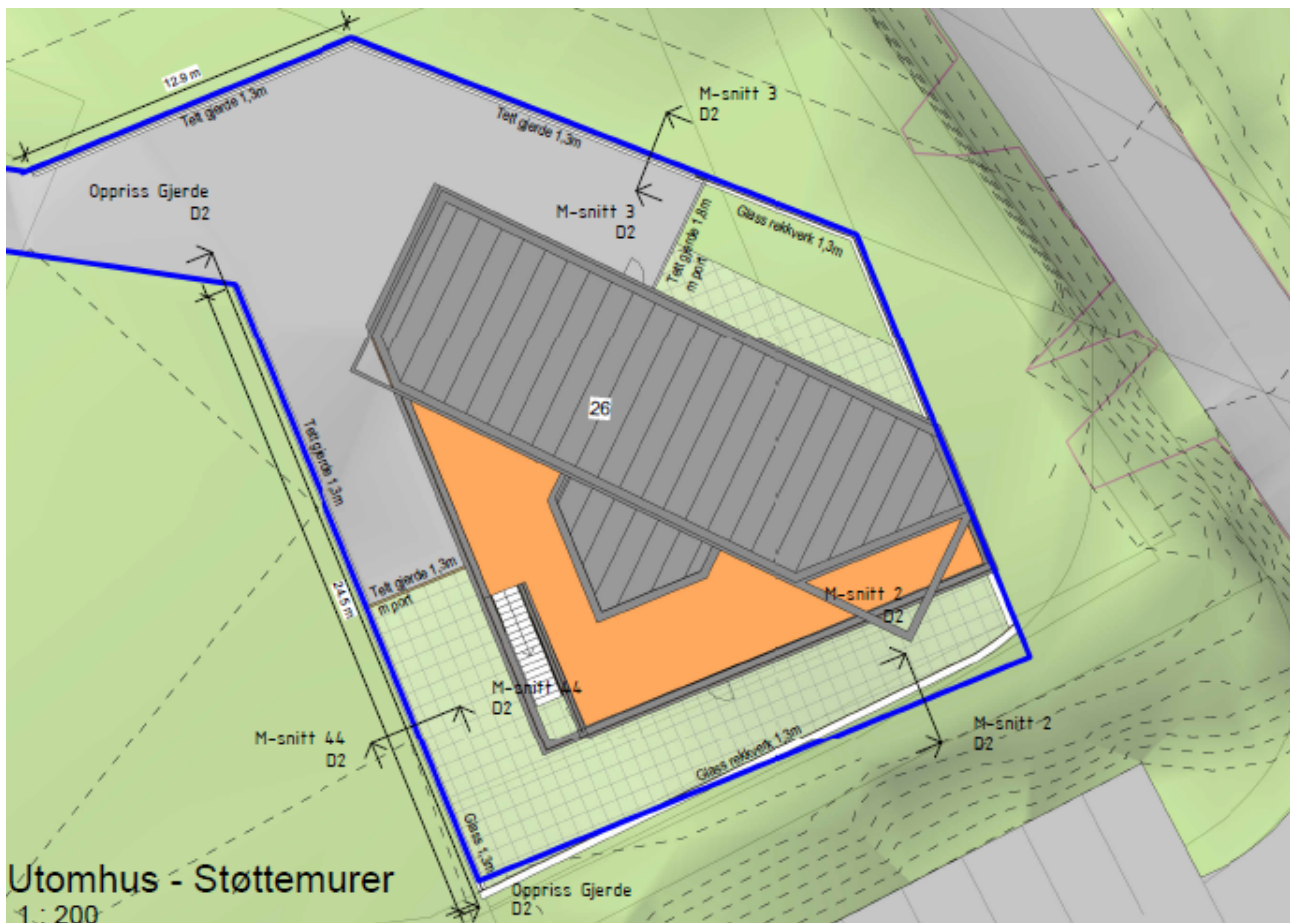
Perspektiv:



Situasjonsplan med byggegrense:



Situasjonsplan utenomhus:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 42,45 % BYA, som tilsvarer 256,4 m² BYA. Tillatt grad av utnyttning etter reguleringsplanen er 40 % BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål i reguleringsplan for «Strandlia». Planidentifikasjon: 293. Ikraftsatt 04.02.2020.

Utdrag av relevante bestemmelser fra planen:

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.0 Boligbebyggelse generelt

- *Det tillates justeringer av adkomstplassering i forbindelse med individuelle tilpasninger av bolig på de enkelte tomtene.*
- *Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik på pluss/minus 1 m.*
- *Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 2,5m. Forstøtningsmurer tillates utenfor byggegrense. Forstøtningsmurer skal etableres i naturstein.*

2.13 Boligbebyggelse BF13

- % BYA = 40 %

Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder. Det tillates at topp gulv nedre plan (TG) justeres der terrenget tilsier det, men bygget kan ikke overskride topp mønehøyde (TM). TG1 angir maksimal høyde for topp gulv i 1. etasje der det skal bygges med underetasje.

Tomt nr 29:

TG: 53,5 moh
 TG1: 56,5 moh
 TM: 62,5 moh
 Garasje: 56,3 moh

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om oppføring av ny enebolig med tilhørende forstøtningsmurer mot fallende terreng/fjell og gjerder mot naboeiendommer.

Eneboligen er plassert innenfor gjeldende reguleringsplan og har avstandserklæring for der den ligger nærmere nabogrense enn 4 m. Alle forstøtningsmurer/gjerder plasseres innenfor egen eiendomsgrense. Nærmeste nabo hadde en mindre merknad med hensyn til levegg mot sin eiendom. Denne er nå tatt bort, og merknaden er trukket (bekreftelse vedlagt). Det foreligger nå ingen merknader til tiltaket.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

38/239 – Strandlia 26, Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2.13, mht. tomteutnyttelse, og for plassering av bolig utenfor byggegrense.

«Gjeldende reguleringsplan tillater en tomteutnyttelse på 40 % BYA. Omsøkt tiltak medfører en tomteutnyttelse på 42,45 % BYA. Det vil si en mindre økning på 2,45 prosentpoeng.

En endring av reguleringsplanen er under arbeid, noe som innebærer at det ikke vil være behov for dispensasjon dersom endringen vedtas.

Vi mener likevel at det er flere gode grunner til å innvilge dispensasjon, slik reguleringsplanen nå foreligger:

- Overskridelsen er svært moderat.
- Det foreligger ingen naboklager.
- Det foreligger også en avstandserklæring mht. avstand mot nabo i øst, samt en godkjenning for å oppføre murer på naboens eiendom.
- Tiltaket påvirker ikke naboer negativt mht. lys-, utsikts- og innsynsforhold (ingen naboklager/avstandserklæring).
- En dispensasjon får ingen negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet.
- Tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse.
- Tilstrekkelige uteoppholdsarealer opprettholdes.
- Tiltaket gir en funksjonell og hensiktsmessig løsning på eiendommen.

Vi mener overskridelsen vurderes som begrenset og innebærer etter vår vurdering ikke at hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Formålet med bestemmelsen er primært å sikre en balansert arealutnyttelse, tilfredsstillende uteoppholdsarealer, gode lys- og luftforhold samt områdets visuelle karakter. Disse hensynene ivaretas fortsatt gjennom tiltakets utforming og plassering.

Samtidig presiseres det at gjeldende reguleringsplan er under revidering, slik at dispensasjon ikke vil være nødvendig dersom planendringen vedtas.»

Nabovarsel

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

Vurderinger:

Det søkes om å føre opp en større enebolig i Strandlia. Tiltaket plasseres delvis utenfor byggegrensen mot friområdet, og utnyttelsesgraden er større enn det som er tillatt i reguleringsplanen som gjelder for eiendommen. Det søkes følgelig om dispensasjon fra disse forholdene. Se eget punkt for vurdering.

Tiltaket vurderes som godt tilpasset området og som å være i tråd med planen utover de nevnte forholdene. Likevel bemerkes det at det vil være mulig å prosjektere en tilsvarende bolig på tomten som er i tråd med reguleringsplanen.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

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

Vurdering av dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan

Hensynene bak bestemmelsene i en reguleringsplan er blant annet å sikre definerte rammer for hva som kan tillates oppført innenfor planområdet. En samordnet forståelse av hvordan et område skal utnyttes, gir forutsigbarhet for alle som ønsker å bebygge eiendommene sine innenfor planområdet. Ulike hjemmelshavere har da de samme forutsetningene for hva som kan gjøres innenfor samme planområde.

Reguleringsplanen kan derfor være et godt styringsverktøy som gir forutsigbarhet og likebehandling for alle innenfor samme planområde. Videre vil naboer innenfor samme område kjenne til forutsetningene i reguleringsplanen, slik at de vet hvilke tiltak, volumer og hvilken utforming de kan forvente at blir oppført på omkringliggende naboeiendommer.

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanens formål om å sikre friareal/grøntområde vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det legges til rette for oppføring av bolig i grensen mot friarealet.

I denne konkrete saken gjelder søknaden avvik fra en nyere reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer at det er viktig å sikre forutsigbarhet, slik at innbyggere som velger å bosette seg i nabolaget, kan forvente at en nyere reguleringsplan faktisk blir overholdt etter intensjonen. I en byggesak er det ikke alle naboer som skal varsles. Dispensasjoner kan derfor påvirke naboer som ligger lenger unna et byggetiltak negativt. Dersom disse naboene ikke får anledning til å komme med innspill og medvirke, kan det oppleves urimelig, da folk flest legger til grunn at en nyere reguleringsplan blir fulgt. Dispensasjon skal være en snever unntaksbestemmelse som kun skal brukes i særskilte tilfeller.

Dersom man ønsker å endre forutsetningene i en reguleringsplan, må dette gjøres gjennom revisjon av eksisterende plan. På denne måten vil ny plan bli sendt på høring, og alle berørte parter, inkludert naboer, får mulighet til å sette seg inn i endringen og komme med merknader. Først gjennom en planendring vil man, gjennom demokratiske prosesser, kunne gjennomføre ønskede endringer hvor alle parter gis mulighet til å bli hørt.

Det er innvilget flere dispensasjoner innenfor Strandlia-området, hvor reguleringsplanen ved flere anledninger er fraveket. Kommunedirektøren vurderer at dette ikke representerer en ønsket utvikling. Det er fra utbyggers side over lengre tid uttrykt et ønske om revisjon av planen, men det fremgår av opplysninger fra kommunens planenhet at slikt arbeid per i dag ikke er igangsatt.

En praksis der endringer i hovedsak gjennomføres ved enkeltvis dispensasjoner over tid, vil etter kommunedirektørens vurdering kunne bidra til å svekke reguleringsplanens funksjon som styringsverktøy, samt redusere incentivet for en helhetlig revisjon av planen.

I foreliggende sak har utbygger solgt deler av et regulert grøntområde/friareal til en privat tomteeier, med sikte på etablering av privat hage samt oppføring av murer og gjerder. Denne delen av tiltaket er senere trukket, men ønsket om privat utnyttelse av arealet må fortsatt anses å foreligge.

Plasseringen av eneboligen i eiendomsgrensen mot det aktuelle friarealet vurderes å bidra til en privatisering av arealer som etter planen er avsatt som felles grønnstruktur og buffer i ytterkanten av boligområdet. Byggegrensen er fastsatt for å sikre nødvendig avstand mellom ulike arealformål, slik at disse ikke kommer i konflikt med hverandre.

Sett i sammenheng med at det tidligere er søkt om etablering av hage og oppføring av gjerde i det regulerte grøntområdet, finner kommunedirektøren det nærliggende å legge til grunn at det fortsatt foreligger en intensjon om privatisering av dette arealet.

Selv om kjøp av det aktuelle arealet ikke gjennomføres, vil boligeier etter kommunedirektørens vurdering likevel være avhengig av å benytte deler av det regulerte friarealet i forbindelse med vedlikehold av egen bolig når huset plasseres i tomtgrensen. Dette anses som uheldig, da det innebærer en faktisk bruk av arealer som etter planen er avsatt til felles formål.

Dersom gjeldende reguleringsplan hadde blitt fulgt, ville det vært tilstrekkelig areal innenfor egen boligtomt til å ivareta nødvendig drift og vedlikehold av eiendommen også på fremtidig tidspunkt.

På generelt grunnlag vurderer kommunedirektøren at kommunen bør være tilbakeholden med å tillate tiltak som kan redusere kvaliteten på avsatte friarealer/grøntområder i et nabolag.

Kommunedirektøren legger til grunn at den vedtatte planen er resultat av en grundig og langsiktig prosess, basert på avklarte og bevisste føringer mellom utbygger, planmyndigheten og de politikerne som har fattet vedtaket. Det understrekes særlig at nyere planer, som er vurdert å være i tråd med gjeldende behov og hensyn til de brukergruppene planen er ment å ivareta, bør fravikes med stor tilbakeholdenhet.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Da ett av de kumulative vilkårene som kreves for å få innvilget dispensasjon, ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å foreta en vurdering av fordeler opp mot ulemper.

Kommunedirektøren finner likevel grunn til å knytte enkelte bemerkninger til saken. I denne konkrete vurderingen er det vanskelig å se at det foreligger en klar overvekt av fordeler ved å tillate tiltaket, herunder plassering av bebyggelse i grensen mot regulert friareal, utover de rent personlige fordelene for tiltakshaver.

Etter kommunedirektørens vurdering kan det ikke påvises nevneverdige positive virkninger for nærområdet eller allmennheten ved å tillate tiltak som i realiteten vil påvirke et avsatt friareal i negativ retning. De fordelene som er fremhevet i søknaden synes i hovedsak å knytte seg til tiltakshavers egne interesser.

Det vises i denne sammenheng til tidligere uttalelser fra Statsforvalteren, hvor det fremgår at personlige forhold og fordeler som hovedregel kun unntaksvis kan tillegges avgjørende vekt i vurderingen av dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Videre fremgår det av uttalelser fra Sivilombudet at ønsker om en bestemt utnyttelse av egen eiendom ofte vil kunne stå i motstrid til de hensyn plan- og bygningslovgivningen, med tilhørende forskrifter og vedtatte planer, er ment å ivareta.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at det vanskelig kan konstateres en overvekt av fordeler sett opp mot de ulemper tiltaket medfører, når tiltakshavers personlige fordeler holdes utenfor vurderingen.

Vurdering av dispensasjon utnyttelsesgrad i reguleringsplan

Dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplanen er ikke vurdert nærmere, ettersom nødvendig dispensasjon fra byggegrense er vurdert å innebære at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt.

Nabomerknader og uttalelser:

Det er ingen nabomerknader i saken.

«Kan»-skjønn:

Ettersom det er lagt til grunn at byggegrensen i reguleringsplanen vil bli vesentlig tilsidesatt, anses ett av de kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon som ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er dermed ikke nødvendig å foreta en nærmere vurdering av om dispensasjon bør gis i den konkrete saken, da lovens vilkår uansett ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren finner likevel grunn til å fremheve på generelt grunnlag at det er uheldig å etablere en praksis hvor saker av denne karakter løses gjennom dispensasjoner. Dispensasjonsbestemmelsen er ment å være en snever unntaksregel, og ikke et alternativ til planendring. Dersom tilsvarende tiltak regelmessig tillates gjennom dispensasjon, vil dette kunne skape forventninger om tilsvarende behandling hos andre tiltakshavere.

En slik praksis vil etter kommunedirektørens vurdering kunne undergrave reguleringsplanens funksjon som styringsverktøy, samt gi uheldige presedensvirkninger.

Konklusjon

Kommunedirektøren legger til grunn at byggegrensen i gjeldende reguleringsplan vil bli vesentlig tilsidesatt dersom omsøkt dispensasjon innvilges.

Det anses som lite hensiktsmessig praksis å utsette nødvendig planrevisjon gjennom løpende innvilgelse av dispensasjoner. Dette gjelder særlig fordi hensyn som berører allmenne interesser i begrenset grad blir utredet og ivaretatt i dispensasjonssaker. Slike forhold bør etter sin art behandles gjennom en ordinær reguleringsplanprosess, hvor relevante virkninger utredes helhetlig og beslutninger fattes på et bredere grunnlag.

Kommunedirektøren er kjent med at det foreligger flere pågående og potensielle byggesaker i området hvor det søkes dispensasjon. Utbygger oppfordres derfor til å igangsette en revisjon av reguleringsplanen. Inntil en revidert plan eventuelt foreligger, legges det til grunn at gjeldende reguleringsplan skal følges.

Det presiseres at det ikke foreligger noen garanti for at foreslåtte endringer vil bli godkjent i en fremtidig planprosess. Det anses derfor uheldig å tillegge en mulig fremtidig planendring vekt i behandlingen av dispensasjonssøknader. Ved behandlingen av søknader innenfor planområdet skal eventuelle fremtidige planendringer tillegges liten eller ingen vekt, inntil en revidert plan er ferdigstilt og politisk vedtatt.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg kan velge å gi dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplanen. Det kan i en slik vurdering legges vekt på at overskridelsen av tillatt utnyttelsesgrad er begrenset, fra 40 % BYA til 42,45 % BYA, og at tiltaket ellers i hovedsak vurderes å være i tråd med reguleringsplanens formål om boligbebyggelse. Det kan videre legges vekt på at det ikke foreligger nabomerknader, at det er gitt avstandserklæring for plasseringen mot naboeiendommen, og at tiltaket etter det opplyste ikke vil medføre vesentlige ulemper for lys-, utsikts- eller innsynsforhold.

Teknisk utvalg kan etter en konkret vurdering komme til at hensynene bak byggegrensen og bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det kan da særlig vektlegges at avviket gjelder én konkret boligtomt, at bygget fortsatt plasseres innenfor boligformålet, og at tiltaket ikke innebærer oppføring av bebyggelse på areal regulert til friareal. Videre kan det legges til grunn at en dispensasjon i denne saken ikke skal danne grunnlag for en generell praksis innenfor planområdet, men bygger på en konkret vurdering av tomtens plassering, utforming og tiltakets begrensede avvik fra planen.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være at tiltakshaver får en mer hensiktsmessig og funksjonell utnyttelse av boligtomten, samtidig som tiltaket kan gjennomføres uten at det etter det opplyste oppstår vesentlige negative virkninger for naboer eller omkringliggende arealer. Når

avviket fra tillatt utnyttelsesgrad er begrenset, og tiltaket ikke vurderes å svekke reguleringsplanens hovedformål i vesentlig grad, kan fordelene etter en samlet vurdering anses som klart større enn ulempene.

Det kan settes som vilkår for dispensasjonen at tiltaket oppføres i samsvar med innsendt situasjonsplan og tegninger, at eventuelle murer og gjerder plasseres innenfor egen eiendomsgrense, og at dispensasjonen ikke gir rett til privatisering eller bruksendring av areal regulert til friareal.

Alternativ innstilling

Teknisk utvalg gir, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra byggegrense og tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Strandlia, planidentifikasjon 293, i forbindelse med oppføring av enebolig med integrert garasje på gnr./bnr. 38/239, Strandlia 26.

Teknisk utvalg legger etter en samlet vurdering til grunn at hensynene bak byggegrensen og bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er særlig lagt vekt på at eiendommen er regulert til boligformål, at tiltaket gjelder oppføring av bolig innenfor dette formålet, at overskridelsen av tillatt utnyttelsesgrad er begrenset, og at det ikke foreligger nabomerknader til tiltaket.

Teknisk utvalg vurderer videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det legges vekt på at dispensasjonen gir en hensiktsmessig utnyttelse av boligtomten, at tiltaket etter det opplyste ikke medfører vesentlige ulemper for naboer eller omkringliggende arealer, og at avvikene fra reguleringsplanen er begrensede. Teknisk utvalg presiserer at dispensasjonen bygger på en konkret vurdering av denne saken, og ikke skal forstås som en generell fravikelse av reguleringsplanens rammer for øvrige eiendommer i planområdet.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal oppføres i samsvar med innsendt situasjonsplan og tegninger.
2. Murer, gjerder og øvrige tiltak skal plasseres innenfor egen eiendomsgrense, med mindre annet er særskilt godkjent.
3. Dispensasjonen gir ikke rett til privatisering, inngjerding eller annen bruksendring av areal regulert til friareal.

Søknaden kan etter dette behandles administrativt for videre vurdering av øvrige krav etter plan- og bygningsloven.