



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01120-16
Saksbehandler Anne Berit Bergstad

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

48/24 - Øvre Hausland 25 - vedtaksbehandling nr 2 - Aktivitetshall RC sport - Arne Tveit

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra arealformålet friområde og reguleringsbestemmelse punkt 4.1 i reguleringsplan for Moåsen (P-100), for oppføring av aktivitetshall for RC-sport på gnr./bnr. 48/24. Vilåårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt. Det vises til søknad mottatt 04.12.2025 og tilleggskumentasjon mottatt 15.05.2026 og 05.08.2026.

Vedlegg

Rammesøknad
Følgelrev 3
Følgelrev 2
Situasjonsskart rev 11.11.25
Merknad til nabovarsel 48 24 Moy Moner
Dispensasjonssøknad subsidiær
Plan, snitt og fasader
Følgelrev

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01120. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Bjarne Tveit
Ansvarlig søker: Center Takst & Prosjekt AS

Sammendrag

Bjarne Tveit søker, på vegne av Grimstad RC-klubb, om rammetillatelse for en aktivitetshall for RC-sport på areal regulert til friområde. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er i strid med reguleringsplanen og anbefaler at søknadene om dispensasjon og rammetillatelse avslås.

Saken legges frem for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Saken ble første gang lagt frem for behandling i Teknisk utvalg 09.06.2026, som sak 26/61. Av saksprotokollen fremgår følgende:

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Saken utsettes til neste møte. Saken må gjennomgås og må legges frem på nytt i en saksfremstilling som stemmer med dokumentasjonen. Det bes også om at byggesak redegjør bedre for sin begrunnelse om hvorfor dette ikke omfattes av regulert formål.

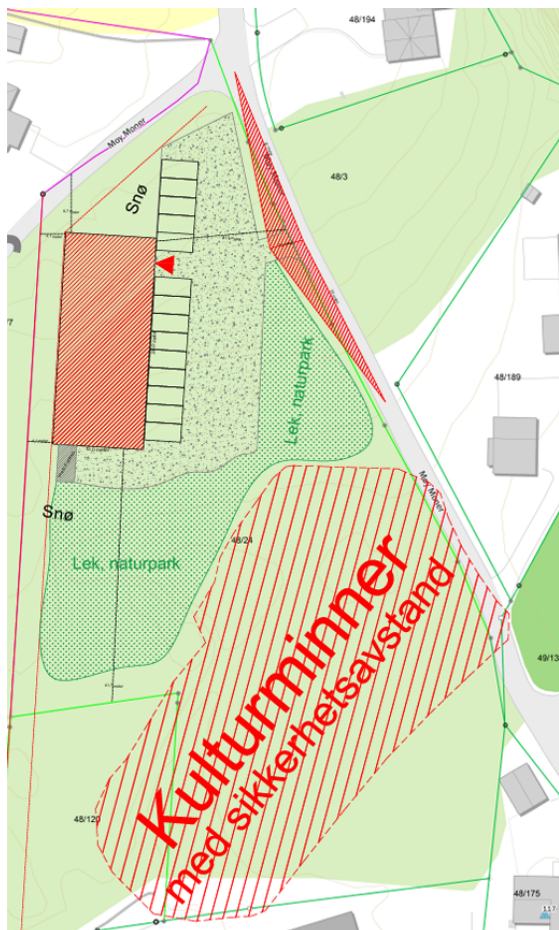
Ansvarlig søker er i utgangspunktet uenig i kommunedirektørens vurdering av at tiltaket er i strid med reguleringsplanens formål, men har subsidiært sendt inn en søknad om dispensasjon.

Søknaden

Bjarne Tveit søker, på vegne av Grimstad RC-klubb, om rammetillatelse til oppføring av en aktivitetshall for RC-sport på areal regulert til friområde. Hallen er planlagt i to etasjer og skal inneholde kjørebane for radiostyrte biler, reparasjonsområde, toaletter og oppholdsarealer. Hallen har et bebygd areal (BYA) på 525,5 m², flatt tak og en gesimshøyde på 8,1 meter.

Det er også planlagt ny avkjørsel og parkeringsplass. Parkeringsplassen og det opparbeidede parkområdet rundt hallen skal etter søknaden være tilgjengelige for allmennheten.

Det er registrert et kulturminne på eiendommen. Etter det opplyste er tiltaket plassert slik at kulturminnet ikke berøres.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til friområde i reguleringsplan for Moåsen (P-100), vedtatt 11.04.1988. Området er merket «F1» i plankartet, med angitt bruk «park, turvei, lek».
«4.1 Friområder F1 og F4 skal nyttes til sport og lek. Nødvendige bygg og anlegg for dette kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet hvis det ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Formålet med tiltaket er å oppføre en bygning til bruk for Grimstad RC-klubb, en frivillig forening med aktiviteter innen radiostyrte biler. Klubben har i dag lokaler i Arendal (Stoa) som er under avvikling med noe uvisst tidsperspektiv. Denne søknaden har til hensikt å avklare rammene for å oppføre et eget bygg som vist i denne søknaden. Søknaden inkluderer søknad om avkjøringstillatelse. Situasjonsskartet inneholder et forslag til plassering, men tiltakshaver er åpen for en annen plassering dersom det skulle være ønskelig.

Tomten rommer kulturminner. Disse er tegnet inn på situasjonsskartet, inkludert hensynssoner. Tiltaket påvirker ikke kulturminnene.

Utover areal til parkeringsplasser er det meningen å bruke resten av eiendommen til en aktivitets-/naturpark med ulike konstruksjoner for lek, aktivitet og rekreasjon, jmf situasjonsskartet. Dette vil bli detaljert nærmere og mer konkret senere i byggesaken. Bygningen som omsøkes oppføres i to etasjer. Det meste av det innvendige arealet skal brukes til baner og enkle konstruksjoner til selve aktiviteten som er arealkrevende. Det vil også være arealer til reparasjoner. Disse arealene utgjør storparten av det arealet som oppføres.

Det bygges toalettsoner i hver etasje og det planlegges med en eller lignende i Adkomsten er fra bakkeplan og ferdsel mellom etasjene via trapp eller løfteplattform.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Fordelene ved dispensasjon er etter søkers vurdering klart større enn ulempene:

- Et organisert sport- og fritidstilbud for barn og unge sikres permanent.*
- Et areal som har ligget uopparbeidet i 38 år realiserer endelig reguleringsformålet.*
- Over 90 % av arealet opparbeides til en allment tilgjengelig aktivitetspark — en klar netto gevinst for nabolaget.*
- Ny adkomstinfrastruktur øker den reelle allmenne tilgjengeligheten til friområdet.*
- Ulempene — begrenset arealbeslag (8,6 %), et bygg plassert mot næringsiden — er reelle men beskjedne, og oppveies av fordelene.*

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden. Merknadene gjelder i hovedsak motstand mot nedbygging av friområdet. Naboer uttrykker også bekymring for at bygget på et senere tidspunkt kan bli søkt bruksendret til næringsformål.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknadene

«Søkers kommentar til naboene er de ikke er relevante. Naboene henviser til at eiendommen er friområde, men dette stemmer ikke med virkeligheten. At noe brukes som friområde endrer ikke på dette.

Bygningen oppføres tilpasset sitt formål, som beskrevet over. Investeringen, som er høyst betydelig for en frivillig organisasjon er selvsagt i et langsiktig perspektiv. Nabos kommentar om at bygningen skal endre bruk i løpet av få år faller på sin egen urimelighet. Det er dessuten reguleringsmessige forhold som hindrer dette.»

Uttalelser fra annen myndighet

Uttalelse fra Åsne Teide Hagen, leder for plan og landbruk:

«Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet. Dersom tiltak skal være i tråd med formål, må dette være helt åpent og tilgjengelig for allmennheten. Man sikter da ikke til store bygninger med innvendige haller.»

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer klart at tiltaket er i strid med reguleringsplanens arealformål friområde og reguleringsbestemmelse punkt 4.1.

I plankartet er eiendommen regulert til friområde (F1), med angitt bruk «park, turvei, lek». Reguleringsbestemmelse punkt 4.1 åpner for sport og lek og for nødvendige bygg og anlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Bestemmelsen åpner dermed ikke generelt for bebyggelse til enhver form for sport og lek. En aktivitetshall på 525,5 m² BYA, med to etasjer, avkjørsel og parkeringsareal, går etter kommunedirektørens vurdering klart ut over et nødvendig og underordnet anlegg for friområdets allmenne bruk.

Hallen skal i hovedsak betjene en organisert klubbaktivitet innendørs og fremstår ikke som et åpent, allment tilgjengelig friområdeanlegg. At deler av utearealet skal opparbeides som aktivitetspark, endrer ikke at hallen, parkeringsplassen og avkjørselen samlet begrenser friområdets åpne og allmenne karakter. Friområdet fungerer også som buffer mellom nærings- og industriområdet på Moy Moner og omkringliggende boliger. Tiltaket vil svekke denne bufferfunksjonen.

Dispensasjon:

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Adgangen er begrenset av de kumulative vilkårene i bestemmelsens andre ledd.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra plan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Planene er som regel blitt til gjennom omfattende beslutningsprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene regulerer konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike en gjeldende plan. Dispensasjoner må ikke undergrave planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Når et tiltak innebærer en vesentlig endring av arealbruken eller berører konfliktfylte forhold, bør spørsmålet som utgangspunkt behandles gjennom en planprosess.

Hensynene bak planformålet og bestemmelsen:

Hensynene er å sikre et åpent og allment tilgjengelig friområde for park, turvei, lek, sport og rekreasjon. Plankartet angir «park, turvei, lek», mens punkt 4.1 åpner for nødvendige bygg og anlegg som ikke er til hinder for bruken som friområde. Det avgjørende er derfor ikke om RC-sport isolert sett er sport eller lek, men om hallen med parkering og adkomst er et nødvendig anlegg som lar friområdets funksjon bestå. Området har vært ubebygget i mange år. Naboene beskriver det som et mye brukt friområde og fremhever funksjonen som buffer mellom boligområdet og industriområdet.

Kommunedirektøren legger til grunn at friområdet først og fremst skal være åpent og allment tilgjengelig. Den omsøkte hallen har 525,5 m² BYA, to etasjer og en gesimshøyde på 8,1 meter. Sammen med parkeringsplass, ny avkjørsel og den klubbtilknyttede hovedfunksjonen gjør omfanget at tiltaket ikke kan anses som et nødvendig og underordnet anlegg for friområdet.

Dersom tiltaket skal kunne tillates uten reguleringsendring, kreves dispensasjon fra arealformålet friområde og reguleringsbestemmelse punkt 4.1. Vilårene i pbl. § 19-2 andre ledd er kumulative.

Hensynene bak reguleringen er å sikre arealet for park, turvei, sport, lek, rekreasjon og allmenn bruk. Kommunedirektøren vurderer at hallen med parkerings- og adkomstarealer vesentlig tilsidesetter disse hensynene ved å endre friområdets karakter og begrense den allmenne bruken. Den planlagte aktivitetsparken endrer ikke denne vurderingen.

Fordelene er et permanent aktivitetstilbud for barn og unge, lokaler for Grimstad RC-klubb og opparbeidelse av utearealer. Dette er relevante fordeler. Ulempene er nedbygging, redusert allmenn bruk, svekket bufferfunksjon og at arealbruken endres uten planprosess. Fordelene er etter kommunedirektørens vurdering ikke klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Alternativ løsning:

En alternativ løsning er at Teknisk utvalg finner at tiltaket omfattes av reguleringsbestemmelse punkt 4.1, eller at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. I det første tilfellet bør vedtaket begrunne hvorfor hallen er et nødvendig bygg for sport og lek og ikke er til hinder for bruken som friområde. Ved dispensasjon må utvalget begrunne hvorfor hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og hvorfor fordelene er klart større enn ulempene.

«Teknisk utvalg gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet friområde og reguleringsbestemmelse punkt 4.1 i reguleringsplan for Moåsen (P-100), for oppføring av aktivitetshall for RC-sport på gnr./bnr. 48/24. Utvalget finner at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, fordi deler av området fortsatt skal være allment tilgjengelige. Fordelene ved et permanent aktivitetstilbud og en allment tilgjengelig aktivitetspark vurderes som klart større enn ulempene. Det forutsettes at utomhusplan, parkering, avkjørsel, kulturminnehensyn og allmenn tilgjengelighet avklares før rammetillatelse gis.»

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at den omsøkte aktivitetshallen, med tilhørende avkjørsel og parkeringsareal, er i strid med reguleringsplanens arealformål friområde og reguleringsbestemmelse punkt 4.1. Tiltaket vil innebære en vesentlig nedbygging og begrensning av den allmenne bruken av friområdet. Hensynene bak planformålet og bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved tiltaket er ikke klart større enn ulempene. De kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor ikke oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at søknadene om dispensasjon avslås.