

FØLGEBREV 3, sak 25/01120

Sammendrag

Dette brevet er søkers bidrag til den reviderte saksfremstillingen Teknisk utvalg ba om i vedtak av 09.06.2026 (sak 26/61). Vi ber om at brevet journalføres og legges ved saksdokumentene for ny behandling i Teknisk utvalg.

Primærstandpunkt: Tiltaket er et nødvendig bygg og anlegg for sport og lek etter reguleringsbestemmelse 4.1. Dispensasjon er ikke nødvendig. Saken er av prinsipiell betydning, og avgjørelseskompetansen ligger derfor hos Teknisk utvalg etter delegasjonsreglementets punkt 3.10 bokstav c, ikke hos administrasjonen.

Subsidiærstandpunkt: Dersom Teknisk utvalg legger til grunn at dispensasjon er nødvendig, fastholdes den betingede dispensasjonssøknaden fra Følgebrev 2 av 15.05.2026. Denne utdypes i eget vedlegg.

Kjernen i vår argumentasjon er følgende:

- **Kompetanse**, se punkt 1.1 (1.1.1 – 1.1.4), side 2 - 3
Denne saken er av prinsipiell betydning, jf. delegasjonsreglementets punkt 3.10 bokstav c. Det er derfor Teknisk utvalg, ikke administrasjonen, som har avgjørelseskompetansen. Administrasjonens vurdering er en innstilling, ikke en bindende avgjørelse.
- **Arealformål**, se punkt 2, side 3
Planens egen arealformålsoversikt klassifiserer F1 som «anlegg for sport/idrett» – ikke passivt friområde. Administrasjonen vurderer F1 som om det var et F1-område (felles oppholds- og lekeplass), som er et helt annet planformål.
- **Ordlyd**, se punkt 3, side 4
Bestemmelsen sier «nødvendige bygg og anlegg» – ikke «støttefunksjoner». Aktivitetshallen er selve anlegget sport og lek utøves i, ikke en støttefunksjon til noe annet.
- **Sport**, se punkt 3, side 4
Reguleringsbestemmelsen sier «sport og lek». Organisert radiostyrt bilkjøring på bane er sport etter vanlig språkbruk. Administrasjonen har ikke begrunnet hvorfor dette ikke kvalifiserer.
- **Plassering**, se punkt 4, side 5
Bygget plasseres nordvest – mot næringsområdet. Parkdelen blir liggende mot boligfeltet øst og ivaretar dermed bufferfunksjonen kommunen vektlegger.
- **Status på arealet**
Tomten er i dag tettvekst kratt. «Skal nyttes til sport og lek» er ikke oppfylt på 38 år. Tiltaket er det første konkrete forslaget som faktisk realiserer reguleringsformålet.

- **Samfunnsnytte**

Grimstad RC gir et aktivitetstilbud til barn , unge og voksne under idrettens regulerte og trygge rammer. Klubben hadde i 2025 87 medlemmer, hvorav 25 medlemmer var under 18 år.

1.1 Kompetansespørsmålet

Reguleringsbestemmelse 4.1 lyder:

«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.»

Grimstad kommunes delegeringsreglement (vedtatt 15.05.2025) punkt 3.10 fastslår at der eldre reguleringsplaner legger myndighet til «byggningsrådet», delegeres denne til kommunedirektøren. Myndigheten til å avgjøre nødvendighetsspørsmålet etter bestemmelse 4.1 ligger dermed i utgangspunktet hos kommunedirektøren.

Samme punkt i delegasjonsreglementet unntar imidlertid fra denne delegeringen saker som er av «prinsipiell betydning» (bokstav c). I slike saker ligger avgjørelseskompetansen hos Teknisk utvalg, ikke hos kommunedirektøren.

Søker mener denne saken klart er av prinsipiell betydning. Dette begrunnes i følgende tre argumenter:

1.1.1 Uavklart tolkningsspørsmål med prejudikativ virkning

Kjernen i saken er hvordan begrepet «nødvendige bygg og anlegg» i reguleringsbestemmelse 4.1 skal forstås, nærmere bestemt om et aktivitetsbygg for organisert idrettssport faller innenfor eller utenfor bestemmelsen. Dette tolkningsspørsmålet er, så vidt søker kjenner til, ikke tidligere avgjort av Grimstad kommune for denne reguleringsplanen. En avgjørelse i saken vil derfor ha prejudikativ virkning for fremtidige søknader om tiltak i friområdene F1 og F4 under samme plan, og mulig også for tilsvarende bestemmelser i andre eldre reguleringsplaner i kommunen. Det er nettopp denne typen prinsipielle tolkningsspørsmål unntaksbestemmelsen i delegasjonsreglementet er ment å reservere for politisk behandling.

1.1.2 Forholdet mellom organisert idrettsaktivitet og friområdeformål

Saken reiser et prinsipielt spørsmål om hvor grensen går mellom tiltak som støtter opp under et regulert friområde, og tiltak som er uforenlige med det. Kommunens administrasjon har introdusert et skille mellom «støttefunksjoner» og «selve aktivitetsanlegget», en distinksjon som ikke har direkte støtte i bestemmelsens ordlyd, og som vil få konsekvenser ut over denne ene søknaden. Spørsmålet om organisert idrettssport, herunder innendørs anlegg for slik aktivitet, kan anses som «sport og lek» i friområdereguleringens forstand, er et spørsmål av overordnet planfaglig og politisk karakter som bør avgjøres av folkevalgt organ, ikke av administrasjonen alene.

1.1.3 Kommunen har selv behandlet saken som prinsipiell

Det er et faktum at kommunen selv ikke har avgjort denne saken administrativt, men har lagt den frem for Teknisk utvalg. Det enstemmige utvalget fulgte ikke Kommunedirektørens innstilling om avslag, men ba om en ny og bedre begrunnet saksfremstilling. Dette viser at utvalget anser saken som tilstrekkelig prinsipiell til at de ønsker å utøve en selvstendig politisk skjønnsvurdering, ikke bare ratifisere administrasjonens konklusjon. Det ville være inkonsekvent om administrasjonen nå, etter at utvalget har markert sin kompetanse på nettopp dette spørsmålet, skulle trekke saken tilbake til administrativ behandling.

1.1.4 Konklusjon

På denne bakgrunn er det Teknisk utvalg, ikke administrasjonen, som har avgjørelseskompetansen i denne saken. Administrasjonens konklusjoner i brev av 18.06.2026 er en innstilling til utvalget, ikke en bindende avgjørelse. Utvalget kan og bør gjøre en selvstendig vurdering av nødvendighetsspørsmålet.

2 Arealformålet «Anlegg for sport/idrett».

Reguleringsplanens arealformålsoversikt klassifiserer F-områdene slik:

«Friområde PBL. § 25.4 Anlegg for sport/idrett F»

Dette er ikke et generisk friområde. Det er «anlegg for sport/idrett», planens egen formelle betegnelse. En aktivitetshall for organisert radiostyrt bilsport er nettopp et slikt anlegg.

Planen skiller bevisst mellom to ulike formål:

- F-områdene (F1, F4): «Anlegg for sport/idrett» – aktive idrettsanlegg med infrastruktur. Punkt 4.2 og 4.3 bekrefter dette, F4 er tiltenkt skibakke, balløkke, akebakker og parkeringsplass.
- Fl-områdene (Fl 1–Fl 11): «Felles oppholds- og lekeplass», passive rekreasjonsarealer tilknyttet boligfeltene, beregnet for naboers daglige opphold.

Det administrasjonen beskriver, et passivt, allment tilgjengelig grøntareal for nabolagets daglige ferdsel, er presist det planens Fl-formål er ment å ivareta. Administrasjonen vurderer Fl som om det var et Fl-område.

Nødvendige avklaringer trenger verken skjønn eller tolkning, de finnes på første side av reguleringsbestemmelsene. En aktivitetshall for sport er i samsvar med arealformålet «anlegg for sport/idrett». Et ubebygde, passivt grøntareal er ikke det planen har definert Fl til å være, det er gruppe Fl som ivaretar slike formål.

3 «Skal nyttes til sport og lek» er en aktiv bruksforpliktelse

«Friområde» som arealformål kan i prinsippet oppfylles av ubebygd, utilgjengelig mark, det er i bunn og grunn en begrensning mot annen bruk. Men «skal nyttes til sport og lek» er en aktiv bruksforpliktelse som per definisjon krever tilrettelegging, infrastruktur og anlegg for å realiseres i praksis.

Tomten er i dag tettvekst kratt. Den er verken egnet til sport eller lek. Reguleringsformålet har i praksis ikke vært oppfylt siden planen ble vedtatt i 1988. Dette er ikke kritikk av verken kommune eller grunneiere, men det viser at passiv regulering alene ikke skaper den tilsiktede bruken.

Tiltaket er det første konkrete forslaget som faktisk realiserer det reguleringsplanen har forutsatt i snart fire tiår; en kombinasjon av aktivitetsbygg for organisert sport og et opparbeidet uteområde tilgjengelig for allmennheten.

Administrasjonen innfører i brevet av 18.06.2026 «støttefunksjon» som tolkningsnøkkel for «anlegg». Denne avgrensningen har ingen forankring i bestemmelsens ordlyd (ordet «støttefunksjon» finnes ikke å lese), planbeskrivelsen til reguleringsplanen fra 1988 eller alminnelig planpraksis, der «anlegg for sport» normalt er selve aktivitetsanlegget, ikke infrastruktur rundt det. En idrettshall er, for eksempel, ikke en «støttefunksjon» til idretten, den er anlegget idretten utøves i.

Administrasjonen bør begrunne konkret hvor i ordlyden eller planens forarbeider «anlegg» er begrenset til kun støttefunksjon og ikke til selve aktivitetsanlegget dersom holdningen opprettholdes.

Reguleringsbestemmelsen bruker «sport og lek». Begge ord er likestilt i ordlyden. I administrasjonens brev av 18.06.2026 omtales radiostyrt bilkjøring som aktivitet med «elementer av lek og aktivitet». Sport er utelatt uten noen nærmere begrunnelse. Organisert radiostyrt bilkjøring på bane, med oppmerkede kjørebane, tidtaking og konkurranser er etter vanlig språkbruk sport på linje med andre former for motorsport eller modellsport.

Grimstad RC er organisert i Norges Motorsportforbund (NMF) som er offisielt medlem i Norges Idrettsforbund (NIF). Aktivitetene er, med andre ord, så «sport» det er mulig å være. Lekedelen av radiostyrt aktivitet anses som mer eller mindre selvforklarende.

Det finnes ingen begrunnelse i administrasjonens brev av 18.06 eller i tidligere saksfremlegg på hvorfor denne aktiviteten ikke kvalifiserer som «sport» i bestemmelsens forstand. Administrasjonen bør i revidert saksfremstilling begrunne konkret hvorfor organisert radiostyrt bilkjøring, organisert under Norges Idrettsforbund, ikke er sport og lek etter reguleringsbestemmelse 4.1.

4 Plassering

Administrasjonen anfører at tiltaket vil svekke friområdets «funksjon som grønn buffer mellom industriområdet og boligområdet» i tidligere saksfremlegg.

Vi gjør oppmerksom på den konkrete, romslige situasjonen:

- Næringsbebyggelsen ligger vest for eiendommen.
- Bygget plasseres nordvest på tomten, på areal som allerede grenser mot næringsbebyggelsen.
- Boligfeltet ligger øst og sørøst.
- Parkdelen – den ubebygde, opparbeidede delen av tiltaket – blir liggende mellom bygget og boligfeltet øst.

Situasjonen er den motsatte av det administrasjonen anfører; bygget absorberes inn mot næringssiden, mens parkdelen ivaretar og styrker bufferfunksjonen mot boligfeltet.

Plasseringen svekker derfor ikke bufferfunksjonen, men viderefører den.

Arealmessig opptar selve bygningen 525,5 m² av et totalareal på ca 6.100 m² avgrenset av veier og tomtengrenser. Byggets eventuelle påvirkning er under 1/10-del.

Vi merker oss at verken nabomerknadene eller søknadsdokumentene ellers omtaler en bufferfunksjon mellom næringsområdet og boligfeltet. Bufferargumentet er administrasjonens selvstendige tillegg til saken, ikke en videreføring av en innvending som er dokumentert i det øvrige saksmaterialet.

De naboene som har inngitt merknader er geografisk plassert nord og nordøst for eiendommen, ikke i den sørøstlige stripen der en eventuell bufferfunksjon mellom næring og bolig ville vært relevant.

Naboenes merknader gjelder fremtidig bruksendring til næringsformål og friområdets generelle karakter, en buffersone er ikke engang nevnt.

5 Oppsummering

Ansvarlig søker har, siden søknad om rammetillatelse ble sendt inn 4. desember 2025, tydelig kommunisert og hevdet at tiltaket sylskarpt imøtekommer reguleringsbestemmelsene slik de både er vedtatt og gjelder.

Det inntas fra følgebrevet til rammesøknaden (4.12.25):

Regulering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan *Moåsen* og er regulert til anlegg for sport/fritid. Tiltaket underordner seg reguleringsbestemmelsene.

Dispensasjon

Tiltaket trenger ikke dispensasjon fra reguleringsplan eller Kommuneplan.

Det inntas fra følgebrev til kommunens mangelbrev (datert 5.5.26) av 15.5.26:

Om dispensasjon

Grimstad kommune melder at tiltaket trenger dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 4.1.

Punktet lyder i sin helhet:

«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 søker og tiltakshaver mener den omsøkte bygningen treffer reguleringsbestemmelsen med ekstrem nøyaktighet i det bygningen skal benyttes til både sport og lek, og at aktiviteten også treffer begge disse forutsetningene.

Bygningen er helt nødvendig for utøvelse av aktiviteten(e).

Det andre premisset, som er at bygningen ikke skal være til hinder for områdets bruk som friområde, er også fullt ut ivarettatt. I motsetning til å være til hinder er det til overmål inntatt å utvikle uteområdet (friområdet) til å innby til opphold og aktiviteter gjennom opparbeidelser og plassering av utstyr for slikt.

Området er planlagt og ment å være både åpent og innbydende for allmennheten.

Situasjonen av i dag er et areal som verken er egnet til sport eller lek da det mest minner om et LNF-område. Dette viser først og fremst at det er nødvendig med en aktivitetsbygning for å møte reguleringsbestemmelsene i praksis.

Det er derfor ikke nødvendig med en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Tiltaket både underordner seg bestemmelsene, og det bidrar, med stor styrke, til å oppnå intensjonen med bestemmelsen.

Reguleringsplanen er klar og tydelig i sine formuleringer. Det er etter vårt syn ikke nødvendig å være kreativ med verken ord, begrep eller abstrakte tolkninger for å kunne anerkjenne at dette tiltaket treffer reguleringsplanens ordlyd konkret og direkte.

Man våger derfor å be om en positiv behandling av søknaden av 4. desember 2025 slik at rammene for utviklingen av Grimstad RC's fremtidige hjem i Grimstad stadfestes for videre arbeid.

På vegne av tiltakshaver,

Skiptvet, 5. august 2026,



Center Takst & Prosjekt AS
Kenneth Schie
Ansvarlig søker (SØK)
Mob: 917 05 112
Epost: ks@ctp.as

