

SØKNAD OM DISPENSASJON, sak 25/01120

Subsidiær søknad – fremmes under forutsetning av at Teknisk utvalg legger til grunn at tiltaket ikke kan godkjennes direkte etter reguleringsbestemmelse 4.1 uten dispensasjon.

1. Innledning og sakens bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Moåsen, P-100, vedtatt 11.04.1988, for oppføring av aktivitetshall for RC-sport på gnr./bnr. 48/24, Moy Moner i Grimstad kommune.

Tiltakshaver er Bjarne Tveit, som søker på vegne av Grimstad RC-klubb. Bygget er planlagt som en toetasjes aktivitetshall på 525,5 m² BYA med kjørebaner for radiostyrte biler, reparasjonsareal, toaletter og kiosk/kjøkken. Gesimshøyde er 8,1 meter og taket er flatt.

I tilknytning til bygget planlegges ny avkjørsel, parkeringsplass og en opparbeidet aktivitets- og naturpark på resterende uteareal. Parkdelen vil være åpen og fritt tilgjengelig for allmennheten uavhengig av klubbens åpningstider.

Primærstandpunktet er at dispensasjon ikke er nødvendig, jf. Følgebrev 3 i saken.

Denne søknaden fremmes subsidiært dersom Teknisk utvalg legger til grunn at dispensasjon er nødvendig.

2. Rettslig grunnlag

Dispensasjon søkes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Bestemmelsen stiller to kumulative vilkår som begge må være oppfylt:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og
- Fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.
-

Det dispenseres fra reguleringsplan for Moåsen P-100, formål friområde (F1) og reguleringsbestemmelse punkt 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.»

3. Vilkår 1: Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

3.1 Hva er hensynet bak bestemmelsen?

Planens arealformålsoversikt klassifiserer F-områdene som «anlegg for sport/idrett» etter PBL § 25.4. Hensynet bak reguleringen er å sikre arealer for aktiv sport- og idrettsbruk – ikke primært å bevare et passivt, urørt grøntdrag. Planens egne bestemmelser for F4 (punkt 4.2 og 4.3) bekrefter dette: skibakke, balløkke, akebakker og tilhørende parkering var tiltenkt som innhold i friområdene allerede i 1988.

Hensynet er altså å legge til rette for organisert sport og fysisk aktivitet på arealet – ikke å verne det mot bebyggelse generelt. En aktivitetshall for organisert idrettssport er i kjernen av dette hensynet, ikke i strid med det.

3.2 Tiltaket tilsidesetter ikke hensynet bak bestemmelsen

Aktivitetshallen realiserer reguleringsformålets kjerne: organisert sport og fysisk aktivitet på et areal som er regulert nettopp til dette formålet. Bygget er ikke et fremmedlegeme i friområdet, det er det konkrete innholdet reguleringsplanen har forutsatt siden 1988, og som ikke har funnet sted.

Arealet er i dag tettvekst kratt som verken er egnet til sport eller lek. Hensynet bak bestemmelsen – aktiv bruk til sport og idrett – er i praksis ikke oppfylt. Tiltaket er det første konkrete forslaget som faktisk realiserer dette hensynet.

Utearealene, som utgjør over 90 % av tomten, opparbeides til en aktivitets- og naturpark som vil være åpen og fritt tilgjengelig for allmennheten. Dette ivaretar friområdets allmenne karakter for den store majoriteten av arealet.

Hensynet bak bestemmelsen blir etter søkers vurdering ikke vesentlig tilsidesatt. Det motsatte er tilfellet: tiltaket oppfyller hensynet i en grad status quo aldri har gjort.

4. Vilkår 2: Fordelene er klart større enn ulempene

4.1 Fordeler ved dispensasjon

4.1.1 Aktivitetstilbud for barn og unge

Grimstad RC-klubb er en frivillig organisasjon med 87 betalende medlemmer, hvorav 25 er under 18 år (2025). Klubben har et regionalt nedslagsfelt som dekker Grimstad og nærliggende kommuner. Eksisterende lokaler i Arendal (Stoa) er under avvikling, og klubben har per i dag ikke et permanent alternativ.

Et permanent aktivitetshjem for klubben vil sikre et organisert sport- og fritidstilbud for et betydelig antall barn og unge i Grimstadregionen. Organisert idrettsaktivitet for barn og unge er et velferdsgode kommunen normalt ønsker å fremme.

4.1.2 Realisering av reguleringsformålet etter 38 år

Frrområdet F1 har aldri vært opparbeidet til sport og lek slik reguleringsplanen forutsetter.

Tiltaket er det første og eneste konkrete forslaget som faktisk vil realisere det reguleringsformålet som har ligget uoppfylt siden 1988. En dispensasjon gir ikke bare Grimstad RC-klubb et hjem – den gir frrområdet sitt tiltenkte innhold.

4.1.3 Opparbeidelse av allmenn aktivitetspark

Restarealet på over 90 % av tomten (ca. 5.600 m²) opparbeides til en aktivitets- og naturpark med konstruksjoner for lek, aktivitet og rekreasjon, fritt tilgjengelig for allmennheten. I dag er arealet utilgjengelig kratt. Tiltaket transformerer et funksjonsløst areal til et reelt friluftstilbud for nabolaget – en klar netto gevinst for allmennheten.

4.1.4 Infrastruktur for allmenn tilgjengelighet

Eiendommen har i dag ingen avkjørsel. Tiltaket etablerer ny avkjørsel og parkeringsplass, som vil være tilgjengelig for besøkende til aktivitetsparken uavhengig av klubbens åpningstider. Et frrområde uten adkomstmulighet er i praksis utilgjengelig for barnefamilier, eldre og andre som ikke bor i gangavstand. Infrastrukturen øker den reelle allmenne tilgjengeligheten til området.

4.1.5 Kulturminner ivaretas

Bygget er plassert slik at kulturminnene på eiendommen ikke berøres. Hensynssonene er respektert i sin helhet.

4.2 Ulemper ved dispensasjon

4.2.1 Arealmessig beslag

Bygget opptar 525,5 m² av en tomt på ca. 6.100 m² – om lag 8,6 % av totalarealet. De resterende 91,4 % forblir ubebygd og opparbeides til park. Det arealmessige beslaget er begrenset, og må ses i sammenheng med den kvalitative forbedringen av det øvrige arealet.

4.2.2 Byggets plassering og bufferfunksjon

Kommunedirektøren har anført at tiltaket svekker frrområdets funksjon som buffer mellom næringsområdet og boligfeltet. Søker bestrider dette: bygget plasseres nordvest på tomten, mot næringsbebyggelsen vest. Parkdelen – som utgjør det langt største arealet – blir liggende mellom bygget og boligfeltet øst, og ivaretar dermed bufferfunksjonen. Plasseringen svekker ikke bufferfunksjonen; den viderefører den.

4.2.3 Byggets karakter

En hall på 525,5 m² med gesimshøyde 8,1 meter vil være synlig i området. Bygget plasseres imidlertid inntil eksisterende næringsbebyggelse vest, og vil visuelt fremstå som en del av næringsstrukturen der, ikke som et dominerende element i frrområdet. Detaljert utomhusplan og fasadeutforming kan stilles som vilkår.

4.3 Samlet vurdering

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.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er etter søkers vurdering oppfylt.

5. Anmodning og forslag til vilkår

Søker anmoder Teknisk utvalg om å gi dispensasjon fra reguleringsplan for Moåsen P-100, formål friområde F1 og reguleringsbestemmelse punkt 4.1, for oppføring av aktivitetshall for RC-sport på gnr./bnr. 48/24.

Søker foreslår følgende vilkår for dispensasjonen, i tillegg til de vilkår som allerede er foreslått i rammesøknaden:

- Det skal utarbeides utomhusplan som dokumenterer opparbeidelse av aktivitets- og naturpark på restarealet, med krav om at parken er allment tilgjengelig uten hensyn til klubbens åpningstider.
- Parkering skal være offentlig tilgjengelig og tydelig skiltet som åpen for allmennheten.
- Byggets fasade skal tilpasses omgivelsene. Fasadeutforming godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.

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

