



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00166-9
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

38/247 - Edens have 1 - Dispensasjoner i forbindelse med oppføring av enebolig i kjede - Saksframlegg til vedtaks behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformålet friområde (FR2) i detaljregulering for Strandlia, planidentifikasjon 293, for oppføring av garasje på gnr./bnr. 38/22 i tilknytning til boligen på gnr./bnr. 38/247.

Utvalget legger avgjørende vekt på at garasjen vil etablere privat bebyggelse i et område som etter reguleringsbestemmelse 4.1 skal gi grunnlag for vegetasjonsbeplantning og parker samt gangadkomst mellom boligområdene, og hvor det også kan legges til rette for lek. Tiltaket vil redusere arealets regulerte funksjon og bidra til privatisering av FR2. Hensynene bak arealformålet blir derfor vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Da ett av de kumulative vilkårene ikke er oppfylt, kan dispensasjon ikke gis. De øvrige dispensasjonsspørsmålene knyttet til byggegrense, eventuell avstand mot landbruksareal og utnyttelsesgrad realitetsbehandles ikke i denne saken.

Det vises til at det nå stadig kommer flere dispensasjoner innenfor planområdet til utbygger og at en planendring uteblir. Alle dispensasjonene vil undergrave behovet for en planendring og medføre økt risiko for en bit-for-bit endring uten plan.

Vedlegg

Søknad
Strandlia - Bolig 14 D1 - sit.plan
Strandlia - Bolig 14 E1 - fasader
Strandlia - Bolig 14 E3 - plan og areal
Strandlia - Bolig 14 E2 - snitt
Strandlia - Bolig 14 E4 - garasje
Ettrinssøknad

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00166. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Espen Kløvfjell, Klomreheia 35, 4885 GRIMSTAD

Ansvarlig søker: ALPHA ARKITEKTER AS, Postboks 340, 4804 ARENDAL

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av enebolig i kjede på gnr./bnr. 38/247 og frittliggende garasje på naboeiendommen gnr./bnr. 38/22. Garasjen er plassert i et område regulert til friområde (FR2). Deler av boligens veranda og søyler ved inngangspartiet er plassert utenfor

regulert byggegrense. Etter søknadens opplysninger krever tiltaket dispensasjon fra arealformålet, byggegrensen og tillatt utnyttelsesgrad. Søknaden om dispensasjon fra arealformålet legges frem for politisk behandling.

Saken legges frem for politisk behandling: Søknaden behandles administrativt og dispensasjonen behandles politisk.

Fakta

Grimstad kommune mottok 5. juni 2026 komplett søknad om oppføring av enebolig i kjede med frittliggende garasje. Boligen er plassert i enden av kjeden på gnr./bnr. 38/247, mens garasjen ønskes oppført i friområdet på naboeiendommen gnr./bnr. 38/22. Boligen er prosjektert med tre etasjer.

Eneboligen er prosjektert med saltak med takvinkel 36 grader og mønehøyde 8,9 m. Topp gulv i første etasje er prosjektert på kote +17,5, og topp møne på kote +26,4.

Boligens bruksareal (BRA) er oppgitt til 94,43 m² i første etasje, 94,93 m² i andre etasje og 34,42 m² i loftsetasjen, til sammen 223,8 m². Bebyggd areal (BYA) er ett sted i søknaden oppgitt til 117,8 m².

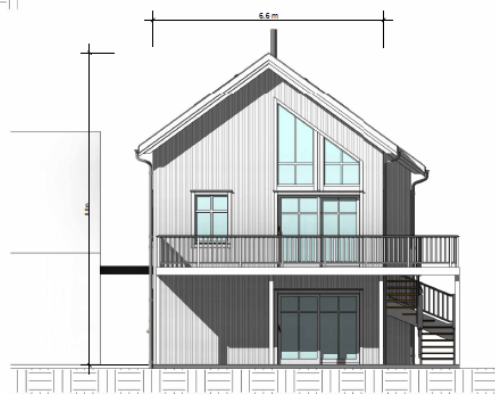
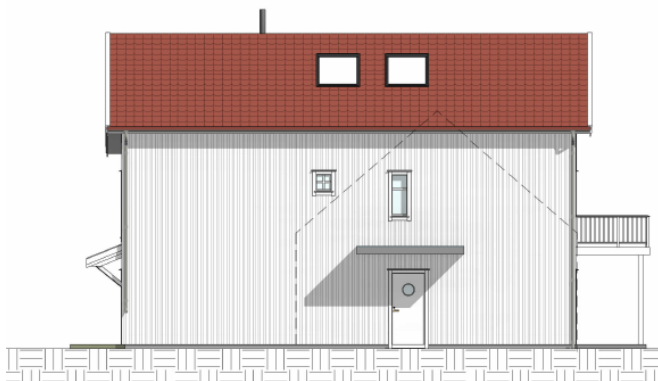
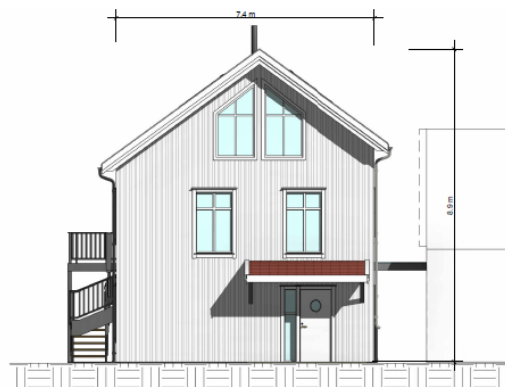
Pergolataket er prosjektert som et tett, overbygd areal for blant annet sykkeloppbevaring. Tilbygget knytter boligen sammen i kjede, i samsvar med reguleringsplanens krav.

For å sikre best mulig dagslysforhold og utsikt er boligens hovedetasje plassert i 2. etasje, med utgang til en hjørneveranda. Fra verandaen etableres trapp ned til terreng.

Garasjen er prosjektert med oppgitt BYA på 53,9 m², saltak med takvinkel 36 grader og mønehøyde 5,6 m. Opplysningene om bruksareal og etasjeareal er imidlertid sprikende: BRA er oppgitt både til ca. 45,5 m² og 53,91 m², mens arealet i andre etasje og gesimshøyden ikke er oppgitt. Disse opplysningene må avklares før saken kan ferdigbehandles. Dispensasjonen kan man ta stilling til uavhengig.

Deler av eneboligen er plassert utenfor byggegrensen. Etter søknadens beregning overskrider tiltaket også tillatt utnyttelsesgrad. Garasjen er plassert i et område regulert til friområde (FR2). Tiltaket krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen. De enkelte dispensasjonsspørsmålene omtales nedenfor.

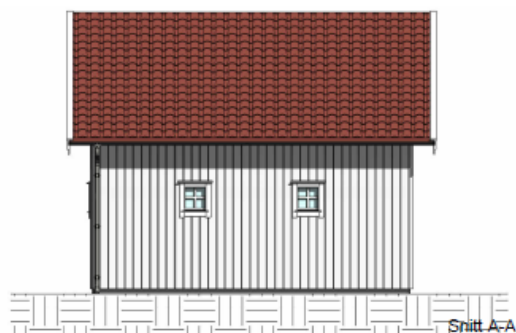
Tegninger av enebolig:



Tegninger av garasje:

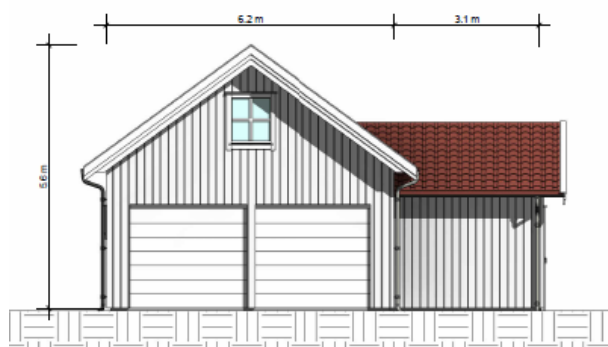


Fasade Nord
1 : 100



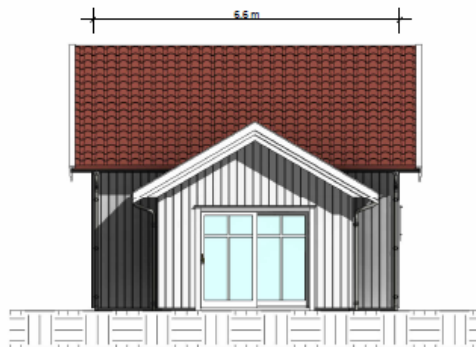
Fasade Vest
1 : 100

Snitt A-A



Fasade Sør

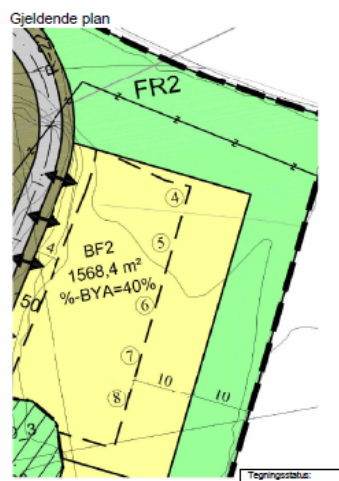
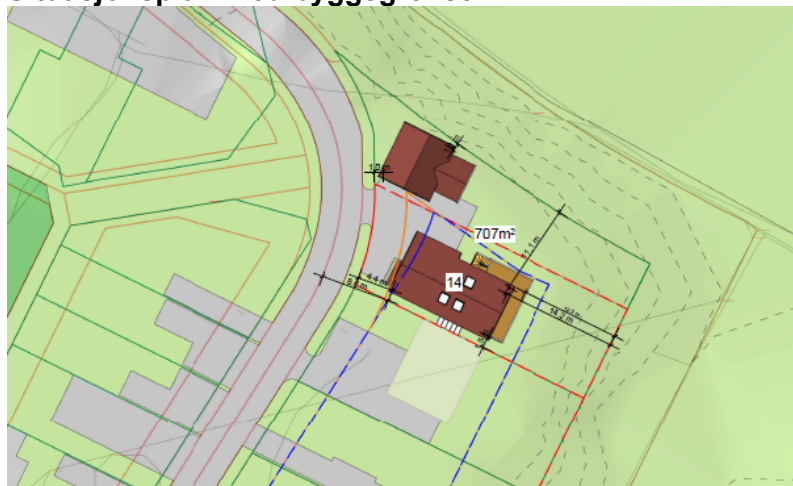
1 : 100



Fasade Øst

1 : 100

Situasjonsplan med byggegrense:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 30,73% BYA for eneboligen eksklusiv garasje, som tilsvarer 122,4 m² BYA. Om man legger til garasjen som føres opp få friarealet og beregnet utnyttelsesgrad for begge tiltak blir utnyttelsesgraden ca. 44%.

Tillatt grad av utnyttning etter reguleringsplanen er 40 % BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Boligeiendommen gnr./bnr. 38/247 er avsatt til boligformål i detaljregulering for Strandlia, planidentifikasjon 293, vedtatt 4. februar 2020. Arealet på gnr./bnr. 38/22 hvor garasjen er søkt plassert, er regulert til friområde FR2. Etter reguleringsbestemmelse 4.1 skal friområdene FR1-FR8 gi grunnlag for vegetasjonsbeplantning og parker samt gangadkomst mellom boligområdene. Det kan i tillegg legges til rette for annen lek, blant annet akebakker, ballspill og apparatlek.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket (utdrag, gjengitt ordrett)

«Søknaden gjelder oppføring av ny enebolig med frittstående garasje på eiendommen. Det er tidligere gitt tillatelse til bolig på samme tomt med kommunens saksnummer 202401068. Det søkes nå på nytt da bygningen er omprosjektert og det er ny tiltakshaver. Tidligere tillatelse med saksnummer 202401068 faller bort, da byggearbeider ikke er igangsatt.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av ny enebolig på eiendommen og frittliggende garasje på nabo tomt avsatt til friområdet. For å sikre best mulig dagslysforhold og utsikt er boligens hovedetasje plassert i 2. etasje, med utgang til en hjørneveranda. Fra verandaen etableres trapp ned til terreng.

Verandaen samt søyler til inngangspartiet er plassert utenfor byggegrensen og krever derfor dispensasjon, jf. vedlagte dispensasjonssøknad.

BRA i 1.etg er 94,43 m². BRA i 2 etasje er 94,93 m². BRA i loftsetasje er 34,42 m². Totalt BRA eneboligen er 223,8 m² og BYA - 117,8 m². Dobbel garasje får BRA på 53,91 m² og BYA på 53,91 m². TG = 17,5, møne høyde fra gulv nivå er 8,9 m. TM = 26,4

Pergolataket er prosjektert med tett tak og er ment som et overbygd areal for oppbevaringsareal for sykler ect. Som også knytter boligen sammen i rekke i tråd med plan.

Avstandserklæringer fra berørte naboer foreligger der dette er påkrevd.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon (utdrag, gjengitt ordrett)

«Deler av arealet som søkes bebygd med garasje ligger på tilstøtende eiendom, og er avsatt til friområde i reguleringsplan. Garasjen ligger på gnr. 38 bnr. 22, og plasseringen er avklart med hjemmelshaver, Gisle Majors.

Det søkes herved om dispensasjon, jf. PBL § 19-3, fra

- **Byggegrenser, som fastsatt i plankart, for etablering av terrasse med trapp og tak over inngangsparti**
- **Arealformål som satt i plankart, for etablering av garasje, herunder avstand til landbruksareal og utnyttelsesgrad**

Hensikten bak formålet for friområder er i utgangspunktet å sikre allmennhetens tilgang til området, samt ivareta områdets verdi for friluftsliv, natur og landskap. Det her nevnes at arealet i gjeldende plan ikke hovedsakelig er avsatt til friareal med tanke på bruk til friluftsmål, men for å ivareta byggegrensen, og for å opprettholde en grønn buffer mot, tilstøtende landbruksareal.

Hensynet bak byggegrense mot landbruk er for å legge til rette for aktivt landbruk ved å skjerme dyrket mark og landbruksarealer fra bebyggelse som kan hindre driften, samt sikre matjord, begrense konflikter og sikre forutsigbar forvaltning.

Argumenter som taler for at det skal gis dispensasjon for plassering av garasje i friområde:

Omsøkte garasje plasseres vendt inn mot boligeiendommen og skal ikke benyttes til varig opphold. Tiltakshaver er innforstått med de ulemper som kan følge av nærhet til landbruksarealer. Avstand fra omsøkte garasje til landbruksarealer er 11,0 meter, og opparbeidet tomt ligger vesentlig høyere enn tilstøtende landbruksareal. Iht. gjeldende planbestemmelser er TG for tomten satt til kote +17,5, mens tilstøtende jorde ligger ca. på kote +14,0. Dette vil si at boligtomten blir liggende over 3 meter høyere enn tilstøtende eiendom. Høydeforskjellen tas i regulerte friareal, som består av en større skråning, som er tilsådd og delvis bevokst, og arealene er tydelig adskilt i terreng. Minsteavstand fra garasjen til landbruksarealet er på 11,0 meter, og tiltaket ligger dermed lang innenfor planområdet avgrensing. Garasjen plassering vurderes derfor ikke å medføre noen ulemper for landbruksinteressene.

Avsatte friområde er regulert som grønn buffer ut mot tilstøtende arealer, og har med sin topografi og sitt omfang liten verdi som rekreasjonsareal. Denne grønne bufferen opprettholdes både i omsøkte tiltak og planendring, men reduseres noe i sitt omfang mot nord. Det legges stor vekt på at planområdet inneholder store, gode felles friområder, samt lekeareal og parsellhager, i kort avstand fra eiendommen, som ivaretar hensynet på godt vis. Regulerte områder L1, PH1 og FR3 har, sett under ett, både en størrelse og kvaliteter som på svært godt vis ivaretar hensynet, og en reduksjon av friarealet FR2 vurderes således ikke å vesentlig tilsidesette hensynet de er ment til å ivareta, da arealets funksjon som grønn buffer opprettholdes.

Omsøkte utbygging medfører også en bedre utnyttelse av eiendommen, det hoveddelen av bebyggelsen trekkes lenge inn mot etablerte infrastruktur og etablerte boligfelt, slik at en arealene som vender ut mot de omkringliggende landbruksarealer friholdes fra bebyggelse.

Oppsummering:

Omsøkte garasje er avhengig av dispensasjon både fra arealformålet, og de begrensninger som følger av avsatte arealformål. Garasjen ligger på arealer som i sin helhet er avsatt til friareal. Her legges vesentlig vekt på at hensynet bak avsatte arealer i plan i hovedsak ikke er tilrettelegging for friluftsliv, men å opprettholde en grønn buffer ut mot tilstøtende landbruksareal. Dette vil bli ivarettatt, selv om deler av arealet tillates bebygd. Tiltaket skal heller ikke benyttes til beboelse, og anses i seg selv ikke å ha vesentlig innvirkning på landbrukshensynet.

Høydeforskjellen mellom de tilstøtende arealene, som resultat av regulerte planeringshøyder, medfører også at det regulerte friområde i praksis kun vil bestå av fyllinger, og at arealet i realiteten ikke kan benyttes som annet enn buffer, og vegetasjon som skjerming, mot tilstøtende fritidsbolig- og landbruksarealer.

De fordelene som følger av at det tillates etablert garasje utenfor regulerte boligeiendom at dette medfører en mer konsentrert bebyggelse tett knyttet opp mot etablert infrastruktur, og mindre utbygging ut mot tilstøtende eiendommer. Det vurderes positivt for områdets bygningsmessige struktur at man får konsentrert bygningsmassen, parkerings- og manøvreringsarealer langs adkomstveien. Eiendommens avkjørsel er plassert innenfor område avsatt til boligformål. Sideveg forskyvning av avkjørsler innenfor arealformålet tillates, og plasseringen er dermed i tråd med plan.

Vår vurdering er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene som det dispenseres fra. Omsøkte tiltak vurderer ikke å medføre vesentlige ulemper knyttet til natur, landskap, lys, luft, solforhold eller allmenn bruk av friområdet, og vurderes ikke å ha negativ innvirkning på naboer eller tilstøtende jordbruksarealer.

Fordelene ved tiltaket, herunder bedre bokvalitet, god terrengtilpasning og konsentrert utbygging langs etablert infrastruktur, i tillegg til samsvar med pågående planendring, vurderes å være klart større enn ulempene. På bakgrunn av ovenfor nevnte argumenter anmodes det om at det gis dispensasjon fra omsøkte forhold for etablering av omsøkte tiltak iht. vedlagte tegningsgrunnlag.»

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 enebolig med tilhørende garasje i Edens Have. Eneboligen plasseres delvis utenfor byggegrensen, og garasje plasseres på nabotomt avsatt til friområde. Det søkes følgelig om dispensasjon fra disse forholdene.

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 funksjonell bolig med garasje og parkering på egen tomt som er i tråd med reguleringsplanen hvor det ikke vil være behov for plassering av garasje på avsatt friareal og hvor tiltakene er plassert innenfor byggegrense som gjelder for eiendommen.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen adgang til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. 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. Vilårene er kumulative.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål fordi planer normalt er blitt til gjennom en bred beslutningsprosess og er vedtatt av kommunestyret.

Det skal ikke være kulant å fravike gjeldende plan. Dispensasjon er ikke ment som et generelt alternativ til planendring, og endringer av betydning bør behandles gjennom planprosessens regler om utredning, offentlighet og medvirkning. Samtidig må vilårene i § 19-2 vurderes konkret for hvert enkelt dispensasjonsforhold.

Reguleringsplanen fastsetter bindende rammer for arealbruken og gir forutsigbarhet for grunneiere, naboer og allmennheten. Ved vurderingen må kommunen ta utgangspunkt i de konkrete hensynene bak arealformålet eller bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Den konkrete vurderingen kan derfor ikke bygge bare på at planen er ny eller at det tidligere er gitt andre dispensasjoner. Det avgjørende er hvilke virkninger den omsøkte garasjen vil få for funksjonene FR2 skal ivareta.

FR2 er etter reguleringsbestemmelse 4.1 del av regulert grønnstruktur som skal gi grunnlag for vegetasjonsbeplantning og parker samt gangadkomst mellom boligområdene, og som også kan brukes til lek. Den omsøkte garasjen har et oppgitt BYA på 53,9 m² og skal benyttes privat. Garasjen vil dermed erstatte en del av det regulerte friområdet med permanent, privat bebyggelse og redusere arealets mulighet til å ivareta de regulerte grønnstruktur- og bruksfunksjonene. Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt.

At reguleringsplanen er forholdsvis ny, understøtter behovet for forutsigbarhet, men er ikke i seg selv avgjørende for vesentlighetsvurderingen. Nabovarsling i en enkelt byggesak gir heller ikke den samme brede medvirkningen som en planprosess. Dette taler for at en mer generell reduksjon eller omdisponering av FR2 bør skje gjennom planendring.

Dersom planens forutsetninger skal endres, bør dette vurderes gjennom planendring. Da kan konsekvensene utredes samlet, og berørte parter og myndigheter får anledning til å medvirke før det treffes vedtak.

Det er tidligere gitt flere dispensasjoner innenfor Strandlia. Dette er ikke et selvstendig avslagsgrunnlag, men kan illustrere at gjentatte enkeltvise avvik kan svekke planen som styringsverktøy. Kommunens planenhet har opplyst at formelt planarbeid ikke er igangsatt på tidspunktet for saksframlegget.

En praksis hvor planens hovedgrep over tid endres gjennom enkeltvise dispensasjoner, kan svekke reguleringsplanens funksjon og redusere incentivet for en helhetlig revisjon. Dette støtter at endringer av generell karakter behandles som plansak, men kan ikke erstatte den konkrete vurderingen etter § 19-2.

Det er opplyst at deler av regulert FR2 er overført fra utbygger til en privat eier med sikte på privathage og frittliggende garasje. Privat eierskap endrer ikke arealformålet eller planens rettsvirkning. En praksis hvor regulerte friområder gradvis tas i bruk til privat bebyggelse og hage, vil kunne redusere området samlete grønnstruktur.

Garasjens plassering vil objektivt bidra til privatisering av et areal som er regulert til friområde. Bygningens fotavtrykk vil ikke lenger kunne brukes til vegetasjon, park, gangadkomst eller lek. Dette er en konkret ulempe som er relevant både for vesentlighetsvurderingen og fordel-/ulempevurderingen.

Vurderingen bør bygge på tiltakets objektive virkninger, ikke på en antakelse om tiltakshavers subjektive hensikt. Den opplyste private bruken av garasjen og ønsket om privathage viser likevel at arealets regulerte grønne og bruksrettede karakter vil bli svekket.

Kommunedirektøren mener derfor at det ikke bør åpnes for permanent privat bebyggelse i FR2 gjennom dispensasjon når tiltaket reduserer funksjonene reguleringsbestemmelse 4.1 skal ivareta.

At planen er nylig vedtatt etter en bred planprosess, understøtter en tilbakeholden praksis. Momentet er likevel supplerende; avgjørende er tiltakets konkrete virkning for funksjonene FR2 er regulert for.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Siden vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret. For å sikre en fullstendig begrunnelse foretas det likevel en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper.

Søknaden fremhever bedre bokvalitet, en funksjonell garaseløsning, god terrengtilpasning og konsentrert utbygging langs etablert infrastruktur som fordeler. En garasje- eller parkeringsløsning kan være en relevant fordel, men vekten svekkes dersom behovet kan oppfylles gjennom en reell og tilstrekkelig dokumentert løsning i samsvar med planen.

Ulempene er at 53,9 m² av det regulerte friområdet opptas av permanent, privat bebyggelse, at vegetasjon og potensielt brukbart friområde reduseres, og at FR2s funksjon som grønnstruktur og mulig areal for gangadkomst og lek svekkes.

Ved vurderingen er det i utgangspunktet areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante, men personlige hensyn kan i helt særlige tilfeller tillegges vekt. Det vises til Sivilombudets uttalelse 19. juni 2024 (SOM-2024-221). I denne saken er det ikke opplyst om slike særlige personlige hensyn. De objektive fordelene som er anført, er etter kommunedirektørens vurdering ikke tilstrekkelig tungtveiende til å oppveie ulempene for FR2.

Selv om vesentlighetsvilkåret hadde vært oppfylt, vurderer kommunedirektøren derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Også det andre kumulative vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed ikke oppfylt.

Vurdering av dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplan:

Dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad er ikke realitetsbehandlet i dette saksframlegget, fordi tiltaket ikke kan godkjennes som omsøkt etter avslaget på nødvendig dispensasjon for garasjen i FR2. Disse spørsmålene må avklares og vurderes dersom det sendes inn et revidert prosjekt eller bes om særskilt behandling.

Nabomerknader og uttalelser:

Det er ingen nabomerknader i saken.

«Kan»-skjønnet:

Siden ett eller begge de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt, kan dispensasjon ikke gis. Det frie «kan»-skjønnet i første ledd kommer derfor ikke til anvendelse.

Det er derfor ikke nødvendig å foreta en ytterligere skjønnsmessig vurdering av om kommunen bør avslå søknaden.

Kommunedirektørens anbefaling bygger på de konkrete rettslige vilkårene og virkningene for FR2, ikke på en generell motstand mot dispensasjoner.

Planens alder, tidligere dispensasjoner og hensynet til likebehandling er bare supplerende momenter og kan ikke erstatte den konkrete rettslige vurderingen.

Alternativt løsning:

Teknisk utvalg gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra arealformålet friområde (FR2) i detaljregulering for Strandlia, planidentifikasjon 293, for oppføring av garasje på gnr./bnr. 38/22 i tilknytning til boligen på gnr./bnr. 38/247.

Teknisk utvalg vurderer at hensynene bak arealformålet FR2 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte plasseringen. Utvalget har lagt særlig vekt på tiltakets konkrete plassering og områdets topografi. Det aktuelle arealet ligger i randsonen mellom boligområdet og tilstøtende arealer, og det er opplyst at det er en betydelig høydeforskjell mellom boligtomten og det tilstøtende landbruksarealet. Den resterende delen av FR2 vil fortsatt kunne ivareta en grønn buffer og vegetasjon mellom boligområdet og omkringliggende arealer.

Utvalget legger videre vekt på at garasjen plasseres i direkte tilknytning til boligeiendommen og etablert adkomst, og at tiltaket etter en konkret vurdering ikke anses å medføre en vesentlig svekkelse av muligheten for grønnstruktur, ferdsel eller lek innenfor FR2 som helhet. Det foreligger heller ingen nabomerknader til tiltaket.

Teknisk utvalg vurderer videre at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det legges særlig vekt på at plasseringen gir en samlet og funksjonell løsning for bolig, garasje, parkering og manøvreringsareal i tilknytning til etablert adkomst, samtidig som den grønne bufferfunksjonen mot omkringliggende arealer i hovedsak opprettholdes. Tiltakets plassering og terrengforhold begrenser etter utvalgets vurdering de negative virkningene for de interessene reguleringsformålet skal ivareta.

Ulempen ved dispensasjonen er at en del av et areal regulert til friområde tas i bruk til permanent privat bebyggelse. Etter en konkret vurdering av tiltakets omfang, plassering, topografi og gjenværende grønnstruktur finner utvalget likevel at denne ulempen har begrenset vekt i den aktuelle saken.

Teknisk utvalg finner etter dette at begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon kan gis. Dispensasjonen gjelder kun plassering av garasjen innenfor areal regulert til FR2. Øvrige dispensasjonsforhold og vilkår for gjennomføring av tiltaket behandles videre administrativt som del av byggesaken.

Konklusjon:

Kommunedirektøren konkluderer med at garasjen vil vesentlig tilsidesette hensynene bak FR2, og at fordelene uansett ikke er klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd er ikke oppfylt.

En eventuell permanent omdisponering eller reduksjon av FR2 bør behandles gjennom planendring, hvor konsekvensene for grønnstruktur, gangadkomst, lek, landskap og landbruk kan vurderes samlet, og berørte interesser gis bredere medvirkning.

Kommunedirektøren er kjent med at det foreligger flere dispensasjonssaker innenfor Strandlia. Dersom utbygger ønsker å endre planens hovedgrep, oppfordres det til å igangsette en formell planendring. Inntil en ny plan er vedtatt, er gjeldende reguleringsplan bindende.

En uformell eller mulig fremtidig planendring kan ikke erstatte gjeldende plangrunnlag og tillegges ikke avgjørende vekt i denne dispensasjonssaken. Først når en planendring er vedtatt, endres de rettslige rammene for senere byggesøknader.