

1/34 – FØLGEBREV OG DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL OG AVSTANDSKRAV MOT DYRKA MARK - VESTRE GRØM 39

Bakgrunn

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon og tillatelse til følgende tiltak:

- riving av eksisterende tilbygg på 36 m²
- oppføring av nytt tilbygg på 70 m²
- oppføring av mur med en høyde på 1 m til 1,8 m og ca. 38 m lang

Det vises til vedlagte tegninger for fullstendig redegjørelse av tiltakene.



Personlig ansvarsrett som selvbygger

Tiltakshaver ønsker å søke personlig ansvarsrett som selvbygger for anvarsområdene oppgitt i søknadsskjemaet. Tiltakshaver har bakgrunn som byggingeniør, og vil i tillegg benytte seg av innleid foretak. Søknadsskjemaet følger vedlagt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3, og det foreligger ikke merknader til varslet tiltak og dispensasjonsforhold.

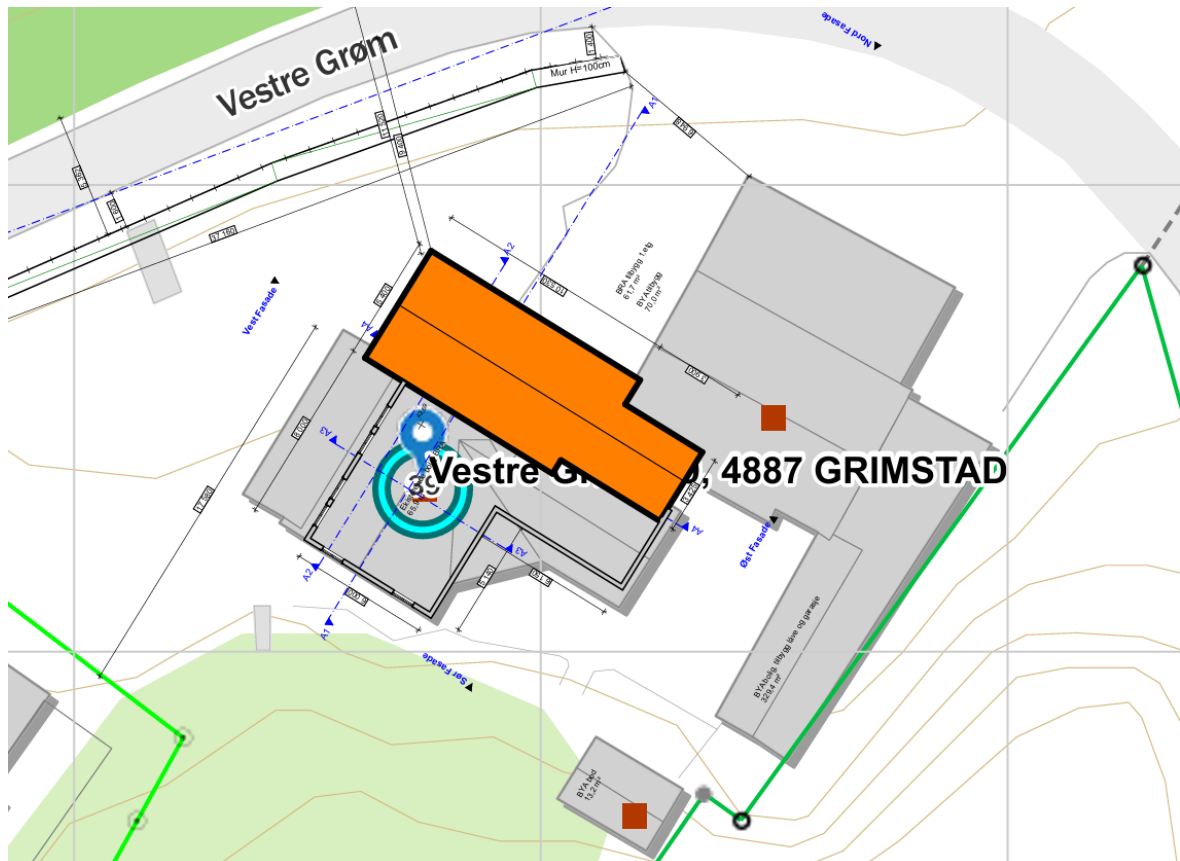
Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er ikke regulert og gjeldende plangrunnlag er Kommuneplan 2019-2031 for Grimstad kommune, vedtatt 21.10.2019. Avsatt arealformål er LNF (landbruk, natur og friluft).

Relevante bestemmelser fra kommuneplan:

§ 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.



Søknad om dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Da tiltaket ikke er i tråd med avsatt arealformål, samt avstandskravet til dyrket mark, vil tiltaket være avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- Avsatt arealformål
- Avstand til dyrka mark

Da vi vurderer at dispensasjonsforholdene er delvis sammenfallende, redegjøres det for begge dispensasjonsforholdene i en samlet vurdering.



Dispensasjon fra arealformålet LNF og avstand til dyrka mark

Vurdering av hensynene bak bestemmelsene

Hensynet bak LNF-formålet er å sikre arealer for landbruk, natur og friluftsliv på en måte som ivaretar både nåværende og fremtidige behov. Formålet skal bidra til å beskytte verdifulle landbruks- og skogbruksarealer mot nedbygging, samtidig som natur- og landskapsverdier bevares. Videre skal LNF-formålet sikre allmennhetens tilgang til viktige frilufts- og rekreasjonsområder, og legge til rette for en bærekraftig forvaltning av arealene over tid.

I dette tilfellet vil tiltaket oppføres på allerede bebygd eiendom, og vil ikke medføre ny bebyggelse i ubebygd LNF-område. Tilbygget skal oppføres på samme sted som eksisterende tilbygg, som skal rives ved en evt. tillatelse til nytt tilbygg. Nytt tilbygg vil medføre en mindre utvidelse av eksisterende fotavtrykk.

Den aktuelle eiendommen er ingen landbrukseiendom og berører ikke landbruksareal eller landbruksdrift. I dette tilfellet skal det ikke etableres noen ny bebyggelse, og søknaden innebærer kun en videreføring av eksisterende bruk.

Med tanke på natur- og landskapshensyn, vurderer vi at tiltaket kun vil ha begrenset visuell og fysisk påvirkning utover allerede etablert bebyggelse.

Det vurderes at tiltaket heller ikke vil bidra til presedens i form av nye boligetableringer innenfor avsatt LNF-områder, siden tiltaket i dette tilfellet er knyttet til eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsen om avstand til dyrka mark har til hensikt å sikre landbruksdrift, redusere driftsulemper og konflikter, samt ivareta jordvern. Den dyrka marka ligger på

tiltakshavers egen eiendom, og det foreligger derfor ingen konflikt med andre grunneiere. Den dyrka marka er i tillegg adskilt fra boligbebyggelsen ved en vei mellom marka og bolighuset. Dette vil følgelig redusere en eventuell påvirkning på jordbruksarealet.

Vi kan derimot ikke se at tiltaket vil medføre vesentlig nedbygging av dyrka mark, da utvidelsen skjer innenfor et allerede bebyggt areal. Omsøkt tilbygg vil i hovedsak erstatte eksisterende bygningsmasse. Vi vurderer videre økningen i areal som moderat og en hensiktsmessig tilpasning til dagens boligstandard.

På bakgrunn av en samlet vurdering anses hensynene bak både arealformålet og byggegrensen mot dyrka mark, for å ikke bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vi kan ikke se at tiltaket vil medføre negative konsekvenser for jordvern, landskapsinteresser eller andre allmenne hensyn.

Vurdering av fordeler og ulemper

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 er det videre et krav at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene for at dispensasjon kan gis.

Eksisterende tilbygg vil bli revet ved en eventuell tillatelse, og omsøkt tilbygg vil medføre at tiltakshaver oppnår en oppgradering og modernisering av eksisterende bolig, uten at dette berører nye og ubebygde arealer. Det er videre en klar fordel at tiltaket skjer innenfor et allerede bebyggt område og på samme plassering som tidligere tilbygg. Tiltaket vil gi eksisterende bolig bedre funksjonalitet og bokvalitet i forhold til dagens boligstandard.

Siden den dyrka marka ligger på tiltakshavers egen eiendom og samtidig adskilt fra boligbebyggelsen ved en vei, kan vi ikke se at tiltaket vil medføre konflikter knyttet til en evt. landbruksdrift. Vi vurderer på denne bakgrunn at omsøkt tilbygg kun vil ha begrenset betydning for jordvernhensyn.

I dette tilfellet er det ikke mottatt nabomerknader på tiltaket og dispensasjonene som omsøkt.

Et tiltak som er i strid med arealformål og byggegrense mot dyrka mark, vil formelt sett være en ulempe i seg selv. I dette tilfellet innebærer tiltaket kun en mindre økning i bebyggt areal sammenlignet med dagens situasjon. Dersom det gis flere tilsvarende dispensasjoner over tid, kan dette medføre en viss uthuling av plan på sikt. Vi vurderer likevel presedensvirkningen for å være begrenset, da tiltaket tilknytter seg til en konkret og allerede bebyggt eiendom.

Da det i dette tilfellet heller ikke er mottatt nabomerknader på tiltaket og aktuelle dispensasjonsforhold, vurderes det at tiltaket ikke vil medføre ulemper for omgivelsene eller naboer på en negativ måte.

Vi vurderer etter dette ulempene for å være begrensede. Fordelene ved tiltaket, herunder forbedret bokvalitet, modernisering av eksisterende bolig og en effektiv arealutnyttelse av eiendommen, vurderes for å være klart større enn ulempene.

I vår vurdering er det da lagt særlig vekt på at tiltaket ikke anses å utløse konflikter med naboer eller landbruksinteresser, samt at tiltaket skjer innenfor allerede etablert bebyggelsesstruktur.

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte vurderes det at tiltaket ikke vil medføre at hensynene bak bestemmelsene vil bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene vurderes videre for å være klart større enn ulempene.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering, legges det til grunn at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 etter dette anses for å være oppfylte.

Med vennlig hilsen



Miriam Jonassen

Jurist – Ansvarlig søker

ARKICON AS

M: +47 47377850

a: Østre Strandgate 1a, 4610 KRISTIANSAND

w: www.arkiconas.no e: miriam@arkiconas.no