



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00614-3  
Saksbehandler Anastasija Pejic

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 01.09.2026 |

## GBR. 4/186 - Vedtaksbehandling - Vestre Grøm 11 - tomannsbolig - bod - forstøtningsmur og terrengarbeid - Kjetil-Andre Jensen

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplan for E18 Øygardsdalen - Morholt II (P-49) for oppføring av tomannsbolig med boder og forstøtningsmur samt terrengarbeider på gnr./bnr. 4/186. Det vises til begrunnelsen i saksframlegget.

### Vedlegg

Vestre Grøm 11 Avstandserklæring - signert  
Vestre Grøm 11, melding om mottatt søknad  
F\_Følgebrev  
F Vedlegg  
24112-Vestre Grøm 11 - D Situasjon\_utomhus  
24112-Vestre Grøm 11 - E10 Planer  
24112-Vestre Grøm 11 - E20 Snitt  
24112-Vestre Grøm 11 - E30 Fasader  
E40 3D\_Visualisering  
Kvittering-for-nabovarsel-1  
nabovarsel-svar\_1\_ROY-WOXHOLT  
nabovarsel-svar\_1\_THERESE-BROMAN-WOXHOLT  
Tiltakshaver - Svar til nabomerknader  
Vestre Grøm 11 - Søknad om Dispensasjon

---

## Saksframlegg

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00614. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

**Tiltakshaver:** Kjetil- Andre Jensen

**Ansvarlig søker:** Stian Larssen, Molo Consulting AS

### **Sammendrag**

Stian Larssen ved Molo Consulting AS søker på vegne av Kjetil-André Jensen om tillatelse til riving av eksisterende bygg og oppføring av tomannsbolig med boder og forstøtningsmur samt tilhørende terrengarbeider. Tiltakene forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål jord- og skogbruk.

Saken legges fram for politisk behandling.

### **Fakta**

#### Søknaden

Det søkes om riving av eksisterende bygg på gnr./bnr. 4/186 samt oppføring av tomannsbolig, tilhørende boder og forstøtningsmur. Tiltaket innebærer også terrengarbeider. Søknaden forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål jord- og skogbruk. I det oversendte materialet er tiltaket enkelte steder knyttet til gnr./bnr. 4/187. Ansvarlig søker har skriftlig bekreftet at dette er en inkurie.

Eiendommen var opprinnelig en del av et større, sammenhengende jordbruksareal på motsatt side av veien. Gjennom tidligere fradelinger og eierskifter er tomten etablert som en selvstendig eiendom uten driftsmessig tilknytning til det gjenværende landbruksarealet. Veien utgjør i dag en tydelig fysisk avgrensning mellom eiendommen og de tilstøtende jordbruksarealene og bidrar til å skille tomten fra det opprinnelige landbruksområdet. Tomten er ikke registrert som dyrka mark og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.

Tomannsboligen er oppgitt med et bebygd areal (BYA) på 193,12 m<sup>2</sup>. Boligen er oppgitt med et samlet bruksareal (BRA) på 297,16 m<sup>2</sup>, fordelt på 148,58 m<sup>2</sup> i første etasje og 148,58 m<sup>2</sup> i andre etasje. Bygningen utføres med saltak og fasader kledd med trekledning. Boligen har en gesimshøyde på 5,9 meter og en mønehøyde på 7,4 meter. Takvinkelen er 20°. Kotehøyde for topp gulv er 45,65 moh.

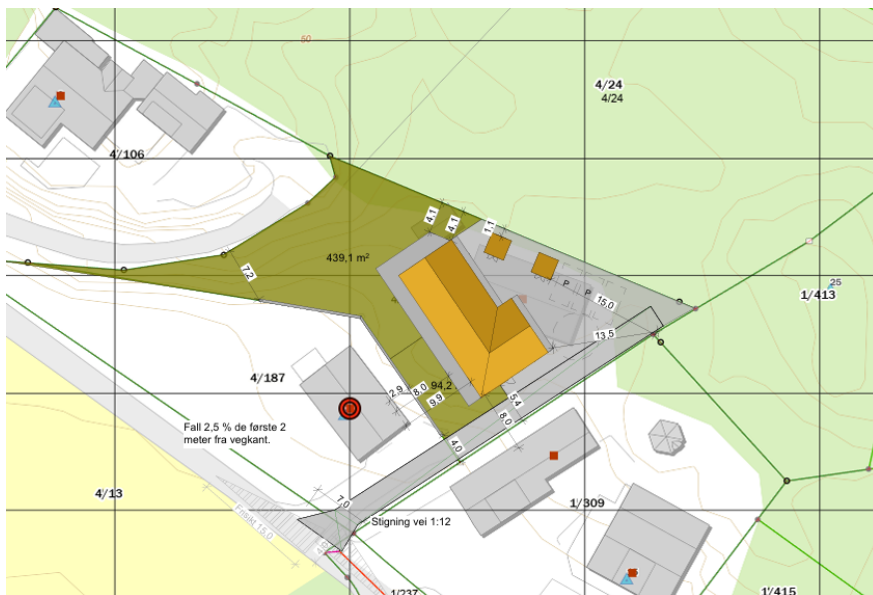
MERKNAD: Kontroller BRA-tallene før politisk behandling. Teksten oppgir 297,16 m<sup>2</sup>, mens arealberegningen på side 3 viser 311,79 m<sup>2</sup>. Avklar hva som inngår i tallene, og bruk konsekvente arealopplysninger.

Det søkes også om oppføring av en forstøtningsmur langs felles eiendomsgrense mot gnr./bnr. 4/187. Muren får en høyde på 1,5 meter.

Tiltakene gir en samlet utnyttelsesgrad på 25,3 % BYA.

Boligen har en minsteavstand til nabogrense på 4,1 meter. Bodene har en minsteavstand til nabogrense på 1,1 meter. Det foreligger avstandserklæring for forstøtningsmuren, som plasseres i eiendomsgrensen mot gnr./bnr. 4/187. Avstanden til dyrka mark er målt til ca. 31,9 meter.

Det opplyses at Agder fylkeskommune i fradelingssak 22/4540-3 har gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørselen fra fv. 420 for den fradelte parsellen.



Situasjonskart

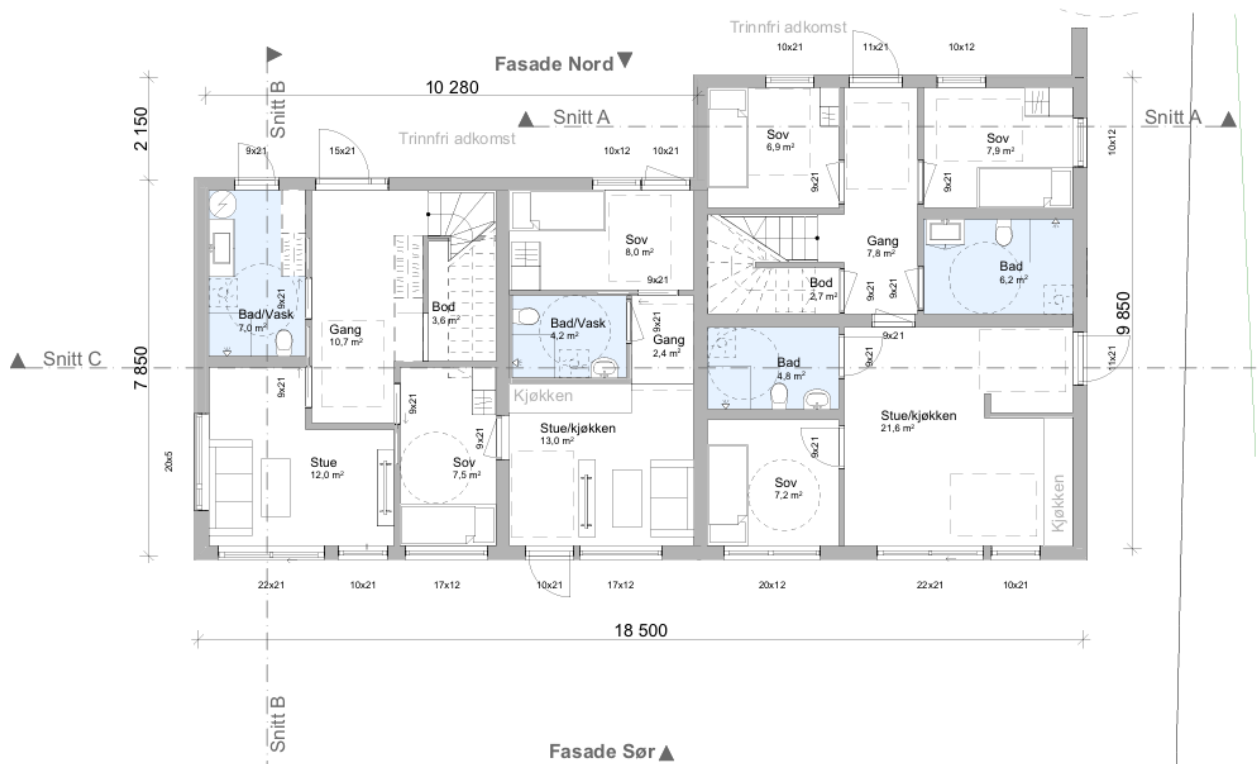
|                             |                       |                    |                            |                  |                              |                                                                          |             |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Prosjekt:<br>Vestre Grøn 11 | Prosjektnr.:<br>24112 | Tegningsnr.:<br>F_ | Tegning:<br>Arealberegning | Format<br>A4 1:1 | Dato opprettet<br>29.11.2024 | Situasjonskart er hentet fra kommunens kartbase, men kan inneholde feil. | <b>MOLO</b> |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|

| Areal BRA        |             |              |                 |
|------------------|-------------|--------------|-----------------|
| Etasje           | Layer       | Navn         | Areal           |
| <b>1. etasje</b> |             |              |                 |
|                  | 862- M__BRA | A: Sportsbod | 5,18            |
|                  |             |              | <b>5,18 m²</b>  |
|                  | 862- M__BRA | A: 1. etasje | 76,41           |
|                  |             |              | <b>76,41 m²</b> |
|                  | 862- M__BRA | B: Sportsbod | 5,18            |
|                  |             |              | <b>5,18 m²</b>  |
|                  | 862- M__BRA | B: 1. etasje | 74,31           |
|                  |             |              | <b>74,31 m²</b> |
| <b>2. etasje</b> |             |              |                 |
|                  | 862- M__BRA | B: 2. etasje | 74,30           |
|                  |             |              | <b>74,30 m²</b> |
|                  | 862- M__BRA | A: 2. etasje | 76,41           |
|                  |             |              | <b>76,41 m²</b> |
|                  |             |              | 311,79 m²       |

| Areal BYA        |             |                       |                 |
|------------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| Etasje           | Layer       | Navn                  | Areal           |
| <b>1. etasje</b> |             |                       |                 |
|                  | 862- M__BYA | A: Overbygg terreasse | 19,80           |
|                  |             |                       | <b>19,80 m²</b> |
|                  | 862- M__BYA | A: Sportsbod          | 7,16            |
|                  |             |                       | <b>7,16 m²</b>  |
|                  | 862- M__BYA | Parkering             | 12,50           |
|                  | 862- M__BYA | Parkering             | 12,50           |
|                  |             |                       | <b>25,00 m²</b> |
|                  | 862- M__BYA | A: Bolig              | 84,63           |
|                  |             |                       | <b>84,63 m²</b> |
|                  | 862- M__BYA | Parkering             | 12,50           |
|                  |             |                       | <b>12,50 m²</b> |
|                  | 862- M__BYA | B: Sportsbod          | 7,16            |
|                  |             |                       | <b>7,16 m²</b>  |
|                  | 862- M__BYA | B: Overbygg terreasse | 6,46            |
|                  |             |                       | <b>6,46 m²</b>  |
|                  | 862- M__BYA | B: Bolig              | 82,23           |
|                  |             |                       | <b>82,23 m²</b> |
|                  |             |                       | 244,95 m²       |

Tomtareal = 967,9m²  
Utnyttelse = 25,3% BYA

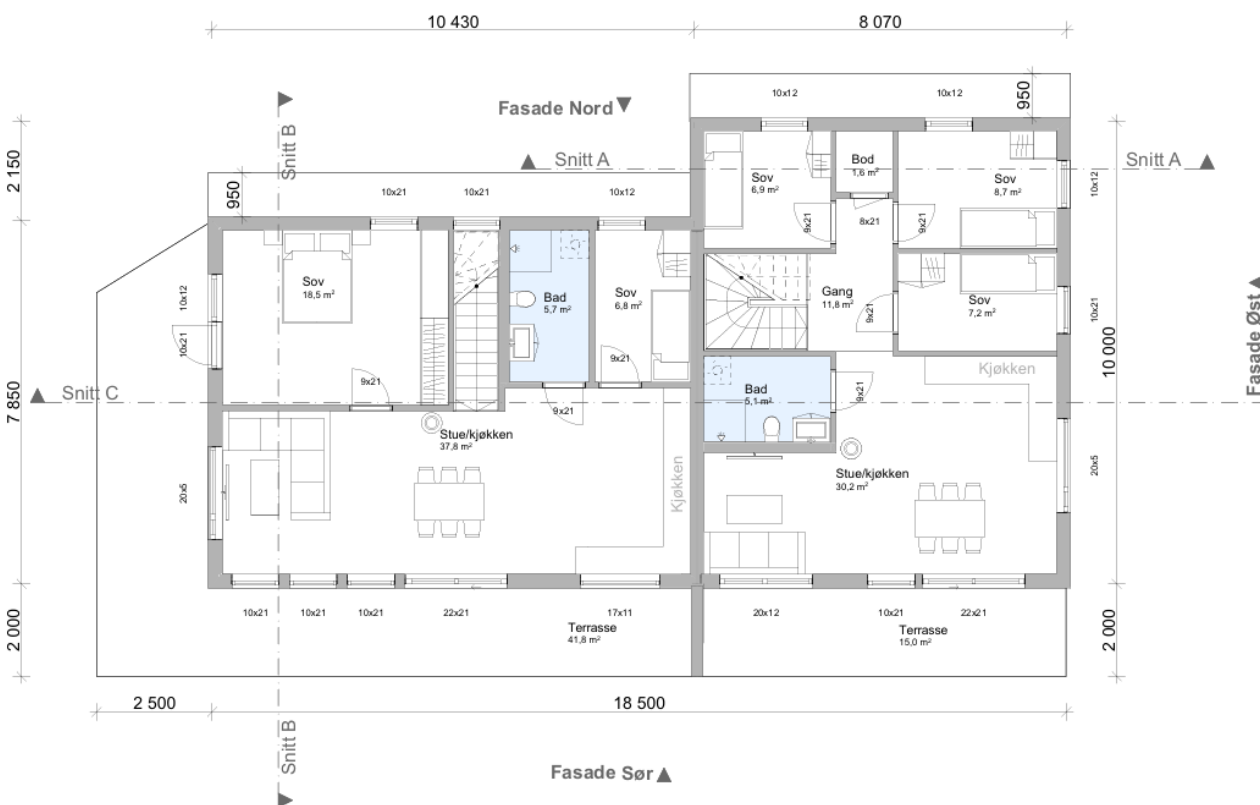
## Arealberegninger



1:100

1. etasje

Illustrasjon kan avvike fra faktiske forhold



1:100

2. etasje

Tiltakshaver: Kjell-Andre Jansen  
Prosjektadresse: Gnr./Bnr./Festnr. 4/187

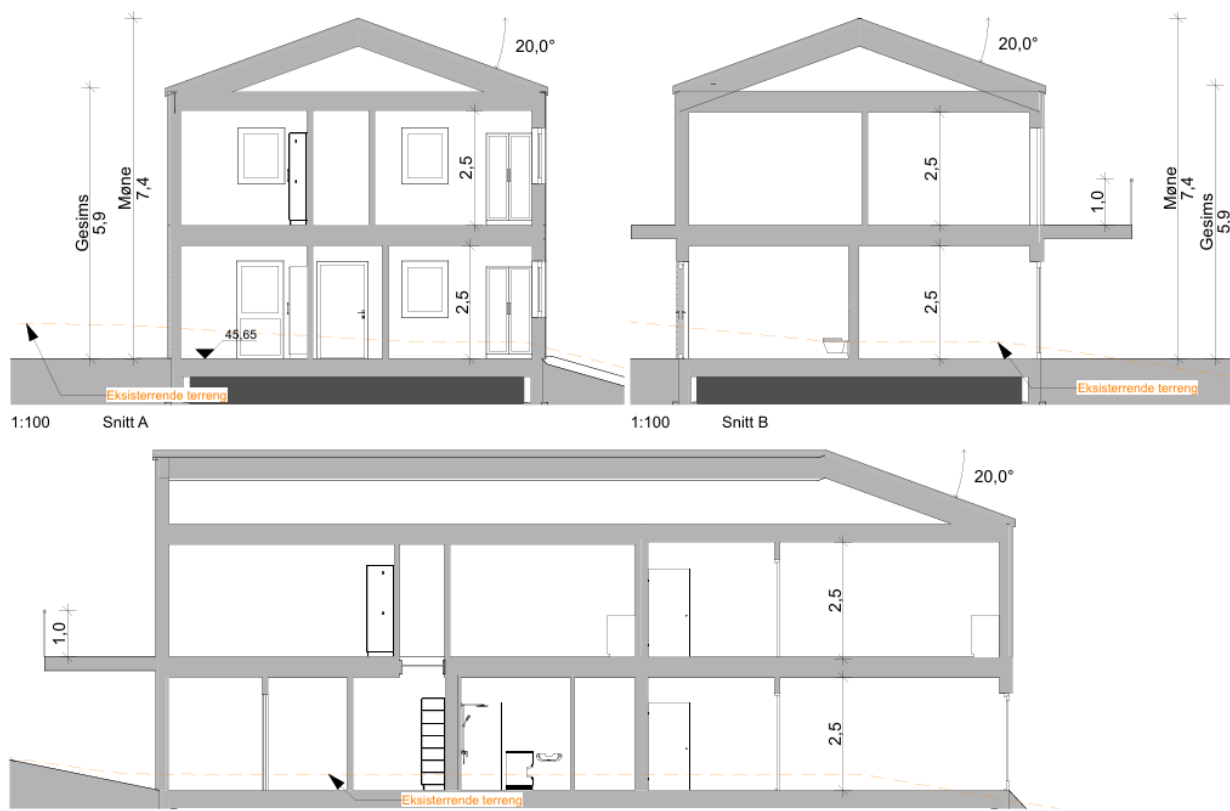
Signatur: Kontroll # # #  
S.L. Y.F. # # #

Illustrasjon kan avvike fra faktiske forhold

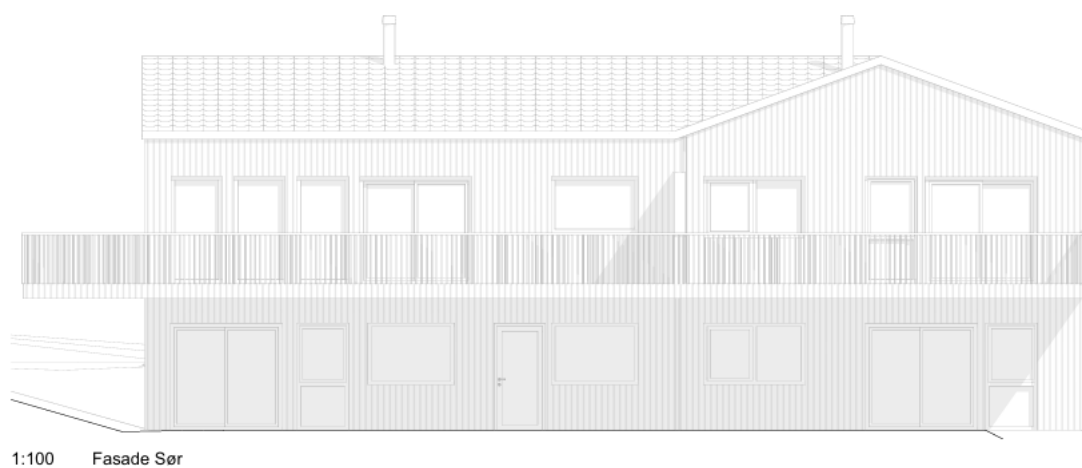
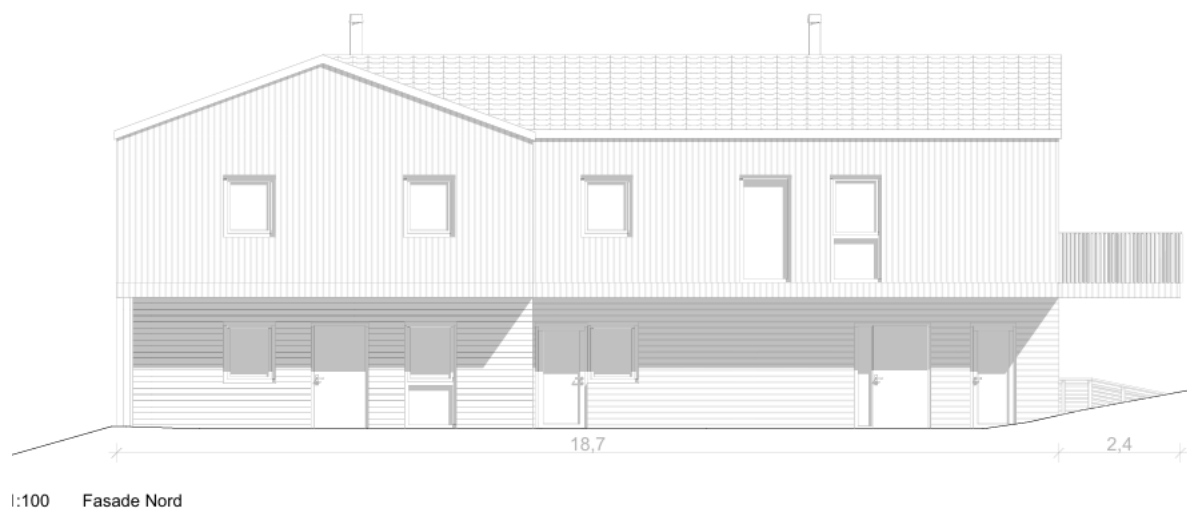
#

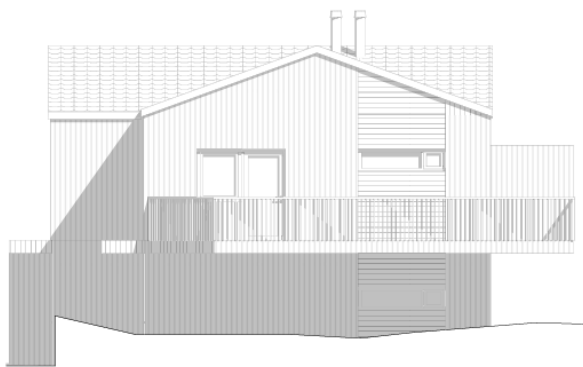
#

## Plantegninger



Snittegninger





1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Øst

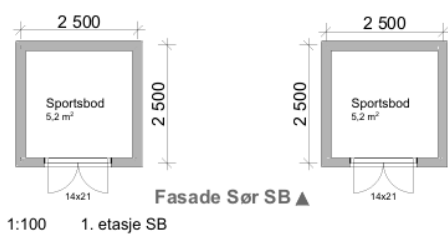
Illustration kan avvike fra faktisk utførelse



1:100 Fasade Sør Mur

## Fasadetegninger

### Fasade Nord SB ▼



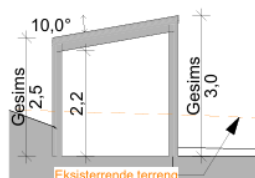
1:100 1. etasje SB



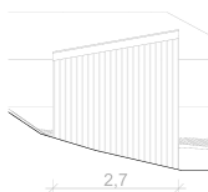
1:100 Fasade Øst SB



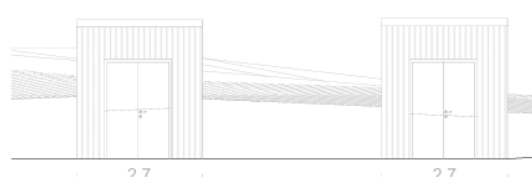
1:100 Fasade Nord SB



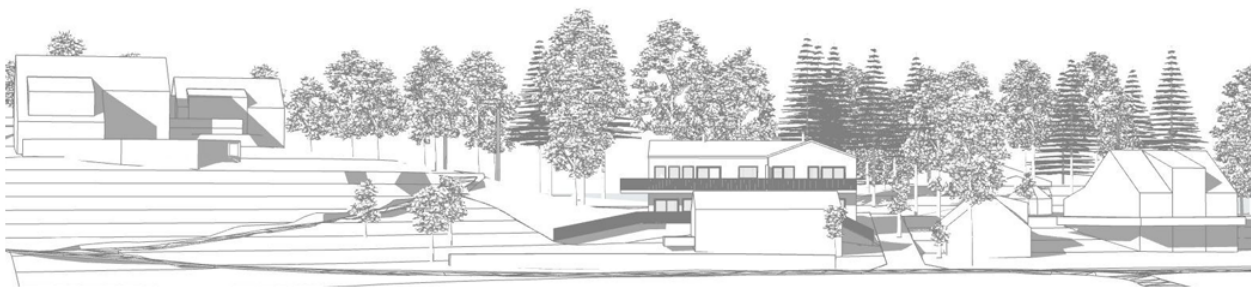
1:100 Snitt SB



1:100 Fasade Vest SB



1:100 Fasade Sør SB

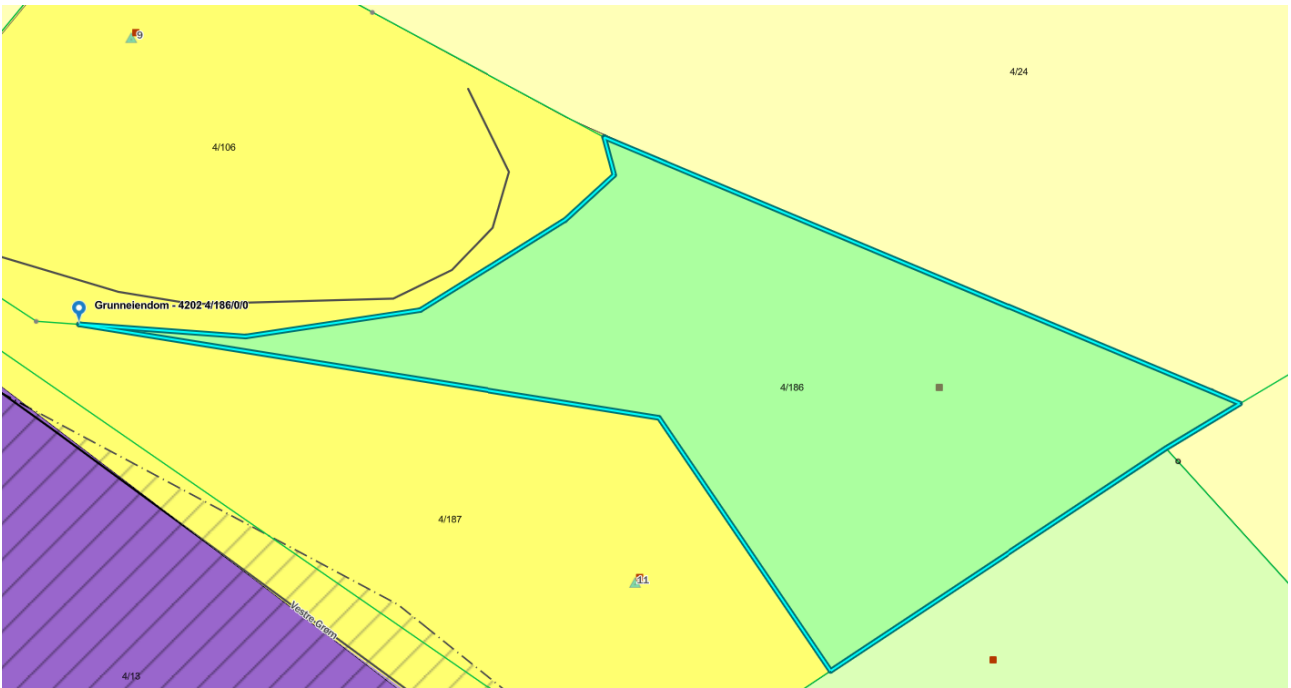


## Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til jord- og skogbruk gjennom reguleringsplan for E18 ØYGARDSDALEN - MORHOLT II, P-49, vedtatt 21.06.1993.



## Plankart, reguleringsplan



## Plankart, kommuneplan

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, vedtatt 27.10.2020.

## Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Gnr: 4

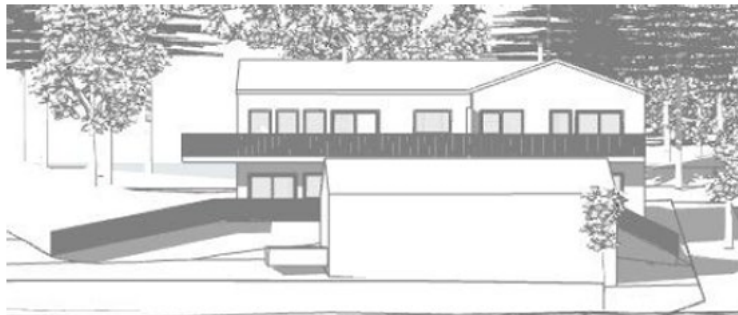
Bnr: 187

Adresse: Vestre Grøm 11, 4887 Grimstad

Tiltakshaver: Kjetil-Andre Jensen

### Tiltak:

- Tomannsbolig
- Frittstående bod
- Forstøtningsmur
- Tilhørende terrengarbeid



Utklipp hentet fra Archicad 3D: ny tomannsbolig

### Vurdering av saken:

#### Bakgrunn:

Tomten var opprinnelig en del av et sammenhengende jordbruksareal på motsatt side av veien. Som følge av fradeling og eierskifter er eiendommen etablert som en selvstendig eiendom, adskilt fra det gjenværende landbruksarealet. Veien utgjør i dag en tydelig og naturlig avgrensning mellom eiendommen og de øvrige landbruksarealene. Eiendommens utvikling over tid tilsier at den ikke lenger har en reell verdi til landbruksdrift, og en boligmessig utvikling fremstår derfor som en mer naturlig og hensiktsmessig bruk av eiendommen.

#### Regulering:

Tiltaket befinner seg i et område avsatt til boliger i Kommuneplans arealdel 2019 – 2031 og Jord og skogbruk i reguleringsplan: P49\_E18-Oygaardsdalen-Morholt2

#### Estetikk:

Tomannsboligen oppføres med saltak og trekonstruksjon, i tråd med omkringliggende bebyggelse. Den nye tomannsboligen bidrar til en naturlig trapping mellom nabotomtene mot nordvest og sørøst. Utformingen vurderes å gi et helhetlig og harmonisk uttrykk i området.

#### Tomannsbolig:

Det søkes om oppføring av en tomannsbolig med et bebygd areal (BYA) på 193,12 m<sup>2</sup>. Boligen får et bruksareal (BRA) på 148,58 m<sup>2</sup> i første etasje og 148,58 m<sup>2</sup> i andre etasje. Tomannsboligen oppføres med saltak og trekledning, og utformes i tråd med nærliggende bebyggelse for å sikre god visuell tilpasning og et helhetlig uttrykk i området.

#### Frittstående bod:

Det søkes om oppføring av to frittstående boder som skal fungere som sportsboder for hver av boenhetene i tomannsboligen. Bodene plasseres 1 meter fra nabogrensen, i tråd med SAK 10 §4-1. [Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse bokstav a](#). Hver bod får et bebygd areal (BYA) på 7,16 m<sup>2</sup> og et bruksareal (BRA) på 5,18 m<sup>2</sup>. Bodene gir hensiktsmessig oppbevaringsplass for begge boenhetene i tråd med TEK 17 § 12-10. [Bod og oppbevaringsplass punkt \(2\)](#)

#### Forstøtningsmur:

Det søkes om oppføring av en forstøtningsmur langs felles eiendomsgrense mot gnr./bnr. 4/187. Muren får en høyde på 1,5 meter og sikrer mer stabilitet i terreng mellom eiendommene, med at det er en høydeforskjell mellom tomtene. Tiltaket vil bidra til trygg terrengavgrensning og redusere risiko for erosjon. Se vedlagt avstandserklæring

#### Utnyttelse:

Eiendommen har et totalareal på 967,9 m<sup>2</sup>, og det omsøkte tiltakene får et bebygd areal (BYA) på 244,94m<sup>2</sup> som inkluderer, tre parkeringsplasser (12,5m<sup>2</sup> x3), Bolig (166,86m<sup>2</sup>), overbygg (26,26m<sup>2</sup>) og to sportsboder (7,16m<sup>2</sup> x2) og et bruksareal (BRA) på 311,79m<sup>2</sup> som inkluderer Bolig (148,58m<sup>2</sup> x2 etasjer) og to sportsboder (5,18m<sup>2</sup> x2). Dette gir en samlet utnyttelsesgrad på 25,3 % BYA. Selv om reguleringsplanen for eiendommen ikke angir en konkret utnyttelsesgrad, er det tatt en vurdering av nærliggende eiendommer der utnyttelsesgraden i området er fra 30 % - 50 % BYA. Det omsøkte tiltaket kommer godt under områdets utnyttelsesnivå og fremstår som både moderat og godt tilpasset omkringliggende bebyggelse. Utnyttelsesgraden vurderes derfor som i tråd med områdets intensjon, karakter og forventet utvikling.

Gnr./Bnr. 4/24 har en utnyttelse på BYA = 50%.

Gnr./Bnr. 1/413, 414 har en utnyttelse på BYA = 30%.

#### Parkering:

Kravet i kommuneplanen er 1 parkeringsplass per boenhet. Situasjonsplanen viser 3 parkeringsplasser inkludert gjesteparkering samt en snusirkel på 6 meter, som viser at snumulighet på egen eiendom er ivarettatt. Sykkelparkering løses med sportsbod og under halvtak ved inngangsparti.

Vei:

I tidligere fradelingssak 22/4540-3 har Agder fylkeskommune gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Fv. 420 for den fradelte parsellen.

Uteareal:

Eiendommen får etter et samlet MUA-areal på 533,3 m<sup>2</sup> i tillegg til terrassearealer på 56,8m<sup>2</sup>, noe som gir svært gode utearealer tilpasset både bruk, kvalitet og funksjonalitet. Utearealene gir gode sol- og lysforhold. Det vurderes at eiendommen får tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet og ved fristens utløp er det mottatt to merknader til tiltaket

- Therese Broman Woxholt - Vestre Grøm 15, 4887 GRIMSTAD
  - o «På situasjonsplanen ser det ut til at bygget er plassert svært nær eiendomsgrensen mot vår eiendom (gnr./bnr. 1/413). Kan dere redegjøre for den planlagte avstanden til grensen, og hvordan dette er»
    - Boligen plasseres minst 4m fra eiendommens grense i samsvar med Pbl §29-4 andre ledd. Bebyggelsen som omsøkes er plassert 15m og 13,5m fra Gnr./Bnr. 1/413.
  - o «Vi ser også at boden er inntegnet med en avstand på 1,1 meter fra eiendomsgrensen. Er denne plasseringen i samsvar med gjeldende regler, eller er det gitt eller søkt om nødvendig dispensasjon?»
    - Bodene som er plassert 1m fra felles nabogrense er i samsvar med pbl §29-4 tredje ledd bokstav b - [SAK 10 §4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse bokstav a.](#)
  - o «Fasadetegningene viser at bygget vil ha to vinduer vendt mot vår eiendom. Vi er bekymret for hvordan byggets høyde og plassering, sammen med disse vinduene, vil påvirke innsynet og vårt privatliv.»
    - De omtalte vinduene i fasade Øst er nødvendige for å oppfylle krav til dagslys og rømningsvei. Vinduene er til soverom, som normalt ikke er oppholdsrom med langvarig opphold på dagtid, og vil derfor i begrenset grad bidra til innsyn mot naboeiendommen. Vinduenes funksjon, plassering og bruk vurderes ikke å medføre vesentlige innsynsulemper eller en urimelig påvirkning av naboens privatliv. Det avlange vinduene er tilknyttet kjøkkenet og er for å sikre gode dagslysforhold og luften mulighet. Vinduet vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for omkringliggende eiendommer. Avstanden til 181-garasjeuthus annekst til bolig på naboeiendommen er 8 meter og avstanden til 112-enebolig er 20 meter. På bakgrunn av dette vurderes vinduene ikke å medføre vesentlige innsynsulemper eller en urimelig påvirkning av naboens privatliv. Høyden og plassering av bygget er i samsvar med pbl §29-4.
  - o «Vi ønsker også en vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke trafikkforholdene i området, både underbyggeperioden og etter at bygget er tatt i bruk.»
    - Det må regnes med noe økt trafikk i byggeperioden knyttet til håndverkere og vareleveranser. Dette er noe som er normalt ved byggearbeid. Etter at bygget er tatt i bruk vurderes tiltaket å ha begrenset påvirkning på trafikkforholdene i området. Eiendommen er sentralt lokalisert med gangavstand til blant annet butikk, skole og kollektivtransport. Dette legger til rette for redusert bilavhengighet sammenlignet med boliger i mindre sentrale områder. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre vesentlige trafikale ulemper eller en vesentlig forverring av trafikkforholdene i nærområdet, etter vår vurdering.
- Roy Woxholt - Vestre Grøm 25, 4887 GRIMSTAD
  - o «På situasjonsplanen ser det ut til at bygget er plassert svært nær eiendomsgrensen mot vår eiendom (gnr./bnr. 1/413). Kan dere redegjøre for den planlagte avstanden til grensen, og hvordan dette er»
    - Boligen plasseres minst 4m fra eiendommensgrensen i samsvar med Pbl §29-4 andre ledd. Bybebyggelsen som omsøkes er plassert 15m og 13,5m fra Gnr./Bnr. 1/413.
  - o «Vi ser også at boden er inntegnet med en avstand på 1,1 meter fra eiendomsgrensen. Er denne plasseringen i samsvar med gjeldende regler, eller er det gitt eller søkt om nødvendig dispensasjon?»
    - Bodene som er plassert 1m fra felles nabogrense er i samsvar med pbl §29-4 tredje ledd bokstav b - [SAK 10 §4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse bokstav a.](#)

#### Dispensasjoner (pbl. §19-1)

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- Reguleringsplan (REGULERINGSPLAN FOR E18 ØYGÅRDALEN - MORHOLT II) Formål: Jord og skogbruk
  - o Hensikten bak bestemmelsen:  
Formålet jord og skogbruk skal sikre at arealer avsatt til landbruksdrift og skogsressurser bevares. Dette skal bidra til å opprettholde kulturlandskap, ressursgrunnlag, langsiktig arealdisponering og forhindre nedbygging av landbruksareal.
  - o Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:  
Selv om eiendommen i reguleringsplanen er delvis avsatt til jord- og skogbruksformål, vurderes det omsøkte tiltaket ikke å medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen. Arealet fremstår ikke som godt egnet til jord- eller skogbruksmark, og tiltaket ligger i et område som allerede er preget av nærliggende bebyggelse. Hensynene bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og tiltaket kan gjennomføres uten negative konsekvenser for landbruksinteresser eller langsiktig arealdisponering.

- Bidrar til en helhetlig utvikling i et område som omringet av boligbebyggelse.
  - Effektiv arealbruk der infrastruktur allerede er etablert.
  - Det er bygging på en tomt med lav landbruksverdi
  - Godkjent fradeling sak: 22/4540-13
  - Basert på markslagsdata fra Gårdskart ([NIBIO](#)) har eiendommen ingen arealer som inngår i aktiv jordbruksproduksjon
  - Eksisterende bebyggelse er i dårlig stand og er et sårt syn for nabolaget, omsøkt tiltak vil heve det estetiske for nabolaget med en ny og moderne tomannsbolig
  - Skaper utskifting av eksisterende bygning, som på grunn av alder og teknisk tilstand ikke lenger fremstår som hensiktsmessig å bevare eller benytte.
- Ulemper:
    - Mindre reduksjon i areal regulert som jord- og skogbruk.
    - Mindre avvik fra gjeldende regulert formål.
  - Konklusjon:
 

Etter en samlet vurdering, vurderes det at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene i det aktuelle tilfellet.

Ta gjerne kontakt om noe skulle være uklart

Stian Larssen  
([stian@molo.no](mailto:stian@molo.no))  
Tel: 46887913

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger to merknader til søknaden. Merknadene er fremmet av Roy Woxholt, eier av gnr./bnr. 1/413 og 4/24, og Therese Broman Woxholt, eier av gnr./bnr. 1/309.

Det stilles spørsmål ved boligens og bodenes avstand til nabogrensene. Ansvarlig søker opplyser at de oppgitte avstandene er i samsvar med gjeldende regler.

Eier av gnr./bnr. 1/309 stiller også spørsmål ved vinduene som vender mot hennes eiendom, og er bekymret for hvordan byggets høyde, plassering og vinduer vil påvirke innsyn og privatliv. Videre ønsker hun en vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke trafikkforholdene i området, både i byggeperioden og etter at bygget er tatt i bruk.

Ansvarlig søker har redegjort for merknadene i følgebrevet og i eget skriv. Når det gjelder innsyn, opplyser søker at vinduene er nødvendige for å oppfylle krav til dagslys og rømningsvei, og at de aktuelle vinduene i hovedsak betjener soverom. Søker anfører derfor at innsynsulempen vil være begrenset. Ansvarlig søker opplyser videre at byggets høyde og plassering er i samsvar med pbl. § 29-4.

Når det gjelder trafikkforholdene, peker ansvarlig søker på at det må påregnes noe økt trafikk i byggeperioden knyttet til håndverkere og vareleveranser. Etter at bygget er tatt i bruk, vurderer søker at tiltaket vil ha begrenset påvirkning på trafikkforholdene i området.

## Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

*Vestre Grøm 11 – oppføring av tomannsbolig  
Til: Roy Woxholt og Therese Broman Woxholt  
Fra: Kjetil-André Jensen*

*Hei, og takk for tilbakemeldingene.*

*Dette dokumentet er utarbeidet for å besvare og forhåpentligvis oppklare spørsmål og merknader som er fremsatt av Roy og Therese Woxholt.*

*Jeg har respekt for det arbeidet som er lagt ned i området gjennom årene, og for de planer og den videre utviklingen som er tenkt for området i fremtiden. Jeg ønsker derfor å gjøre det jeg kan for at dette skal bli et tiltak som fungerer godt for alle parter, og som bidrar positivt til nærmiljøet. Dette har vært et sentralt mål helt fra starten av prosjektet, blant annet ved å involvere berørte naboer i planleggingsfasen og være åpen for innspill underveis. Vi har hatt et ønske om en inkluderende prosess hele veien. Naboer har også blitt orientert om de mest vesentlige endringene i prosjektet etter hvert som planene har utviklet seg.*

*Det er samtidig et naturlig ønske å utnytte tomten på en hensiktsmessig måte, der det har*

vært viktig å tilpasse tiltaket til eksisterende bebyggelse og gjeldende regelverk. Målet har hele tiden vært å finne gode løsninger som både oppfyller dagens regelverk og samtidig tar hensyn til naboenes interesser på en god måte.

I det følgende går jeg gjennom hvert enkelt punkt fra merknaden og redegjør for mine vurderinger, slik jeg ser situasjonen fra min side som tiltakshaver.

#### 1. Avstand til eiendomsgrenser

**«På situasjonsplanen ser det ut til at bygget er plassert svært nær eiendomsgrensen mot vår eiendom (gnr./bnr. 1/413). Kan dere redegjøre for den planlagte avstanden til grensen, og hvordan dette er tenkt løst?»**

Tiltaket er prosjektert i samsvar med gjeldende avstandskrav, minimum 4 meter til nabogrenser og 8 meter mellom bygninger. Plassering er valgt for å ivareta regelverket og tilpasse seg eksisterende bebyggelse og omkringliggende reguleringer.

Ifølge arkitektens beregninger i situasjonsplanen har det omsøkte tiltaket en avstand på om lag 13–15 meter til gnr./bnr. 1/413, noe som er i samsvar med gjeldende avstandskrav.

De aktuelle avstandene som omfattes av tiltaket er målsatt og illustrert i situasjonsplanen for å tydeliggjøre plasseringen i forhold til omkringliggende eiendommer.

#### 2. Bodens plassering

**«Vi ser også at boden er inntegnet med en avstand på 1,1 meter fra eiendomsgrensen. Er denne plasseringen i samsvar med gjeldende regler, eller er det gitt eller søkt om nødvendig dispensasjon?»**

Bodenes plassering og størrelse er i samsvar med SAK 10: § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse: "a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen."

#### 3. Vinduer og innsyn

**«Fasadetegningene viser at bygget vil ha to vinduer vendt mot vår eiendom. Vi er bekymret for hvordan byggets høyde og plassering, sammen med disse vinduene, vil påvirke innsynet og vårt privatliv.»**

Bekymringen for innsyn og privatliv er noe vi tar på alvor – og en slik bekymring skal ikke avfeies. Dette har også vært en bevisst del av planleggingen fra vår side, ikke noe som er kommet opp først nå som følge av merknaden.

Ingen vinduer fra oppholdsrom som stue eller andre sosiale soner er vendt mot deres eiendom, av denne grunn. Vinduene som er plassert på siden mot dere er soveromsvindu og et mindre kjøkkenvindu beregnet på dagslys og ventilasjon, noe som i praksis gir vesentlig mindre bruk og dermed mindre innsyn enn det man ville hatt fra et ordinært oppholdsrom.

Selv om plasseringen etter min vurdering er godt gjennomtenkt og tar hensyn til begge parter interesser, er jeg fortsatt åpen for konkrete tilpasninger som kan redusere den opplevde nærheten ytterligere – for eksempel noe justert vindusplassering, endret høyde på vinduskarm eller delvis «fryste» glass. Jeg tenker dette er noe vi kan finne en god løsning på sammen, uten at det går på bekostning av funksjonaliteten i huset.

#### 4. Trafikkforhold

**«Vi ønsker også en vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke trafikkforholdene i området, både under byggeperioden og etter at bygget er tatt i bruk.»**

*Jeg har forståelse for at et byggeprosjekt i nærområdet kan skape spørsmål knyttet til trafikk, både i anleggsperioden og etter at tiltaket er ferdigstilt. I byggeperioden vil det naturligvis være noe anleggstrafikk i forbindelse med levering av materialer og utførelse av arbeider, slik det er ved tilsvarende byggeprosjekter.*

*Etter bygget er tatt i bruk forventes en naturlig, men begrenset økning i trafikk som følge av tiltaket. Ettersom aktuell eiendom er plassert før deres eiendom, sett fra adkomstveien, vurderes påvirkningen på deres daglige adkomst å være minimal.*

*Det er lagt opp til tilstrekkelig parkering på egen tomt, slik at tiltaket ikke skal medføre behov for parkering i gate eller belastning på omkringliggende eiendommer.*

#### *Avsluttende kommentar*

*Jeg håper redegjørelsen over gir en tydeligere forståelse av de vurderingene som ligger til grunn for prosjektet, og at den viser at merknadene deres er tatt på alvor og vurdert opp mot det som er praktisk og hensiktsmessig å tilpasse.*

*Jeg håper også at gjennomgangen illustrerer at det ligger grundige og bevisste vurderinger bak de løsningene som er valgt, og at det i liten grad er gjort tilfeldige valg i forbindelse med utformingen av søknaden.*

*Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål eller behov for ytterligere avklaringer.*

*Med vennlig hilsen*

*Kjetil-André Jensen*

#### **Vurderinger:**

Det omsøkte tiltaket omfatter riving av eksisterende bygg, oppføring av tomannsbolig med tilhørende boder og forstøtningsmur samt terrengarbeider. Tiltakene er i strid med reguleringsplanens arealformål jord- og skogbruk og forutsetter derfor dispensasjon. Det er mottatt to nabomerknader.

Kommunedirektøren vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst. Nabomerknadene om avstand, innsyn og trafikk er vurdert. Boligen er opplyst plassert minst 4,1 meter fra nabogrense, bodene 1,1 meter fra nabogrense, og det foreligger avstandserklæring for forstøtningsmuren som plasseres i eiendomsgrensen mot gnr./bnr. 4/187. På bakgrunn av tiltakets plassering, utforming og opplyste adkomst- og parkeringsforhold vurderes nabomerknadene ikke å gi grunnlag for avslag. Tomannsboligen vurderes å være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til plassering, volum, utforming og materialvalg.

#### **Dispensasjon:**

Etter pbl. § 19-2 kan kommunen gi 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.

Ved dispensasjon fra arealplan skal det legges vekt på at planen er blitt til gjennom en demokratisk planprosess og skal gi forutsigbar arealstyring. Dispensasjon må ikke brukes på en måte som undergraver planen som styrings- og beslutningsgrunnlag. Vurderingen må samtidig knyttes konkret til hensynene bak det aktuelle arealformålet og virkningene av tiltaket.

#### **Hensynene bak reguleringsformålet:**

Hensynene bak reguleringsformålet jord- og skogbruk er å sikre arealgrunnlaget for landbruksnæringen, ivareta jordvern, hindre nedbygging og oppsplitting av landbruksarealer og bevare natur- og landskapsinteresser.

Kommunedirektøren vurderer at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen inngår ikke lenger som en del av et aktivt landbruksareal, og tomten er gjennom tidligere fradelinger og eierskifter etablert som en selvstendig eiendom uten driftsmessig tilknytning til omkringliggende jord- eller skogbruksvirksomhet. Arealet er heller ikke registrert som dyrka eller dyrkbar mark.

Veien og en mellomliggende eiendom danner en tydelig fysisk avgrensning mot det gjenværende landbruksarealet. Tiltaket medfører dermed ikke tap av registrerte jordbruksressurser eller en ytterligere oppsplitting av et sammenhengende driftsareal.

Det er også relevant at reguleringsplanen er fra 1993, mens eiendommen i kommuneplanens arealdel fra 2020 er avsatt til boligbebyggelse. Den nyere kommuneplanen viser at kommunen i senere arealplanlegging har vurdert området som egnet for boligformål. Dette taler for at hensynene bak reguleringsformålet jord- og skogbruk gjør seg mindre sterkt gjeldende for den aktuelle eiendommen.

På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at hensynene bak reguleringsformålet jord- og skogbruk ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er heller ikke avdekket forhold i saken som tilsier at hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

### **Fordeler og ulemper:**

Ulempen ved å gi dispensasjon er først og fremst at tiltaket avviker fra gjeldende reguleringsplan og dermed i noen grad kan svekke planens styringsverdi og forutsigbarhet. En dispensasjon innebærer dessuten at areal regulert til jord- og skogbruk tas i bruk til boligformål.

På fordelssiden legges det særlig vekt på at eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse, at tiltaket innebærer fortetting i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, og at området allerede har etablert infrastruktur. Tiltaket medfører ikke tap av registrert dyrka eller dyrkbar mark, og eiendommen har ikke driftsmessig tilknytning til det omkringliggende landbruksarealet. Etter kommunedirektørens vurdering er dette relevante og konkrete areal- og samfunnsmessige fordeler.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Nabomerknadene om avstand, innsyn og trafikk inngår i den samlede vurderingen. Etter kommunedirektørens vurdering er de påpekte ulempene tilstrekkelig belyst og ikke av et slikt omfang at de endrer interesseavveiningen.

Når vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, beror det på kommunens skjønn om dispensasjon skal gis. Ved denne vurderingen legges det særlig vekt på at eiendommen ikke lenger har reell tilknytning til aktiv landbruksdrift, at arealet ikke er registrert som dyrka eller dyrkbar mark, at kommuneplanens arealdel avsetter området til boligbebyggelse, og at tiltaket fremstår som et naturlig fortettingstiltak i et etablert boligområde.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering finner kommunedirektøren at dispensasjon bør gis.

### **Kommunedirektørens konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, gir dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplan for E18 Øygardsdalen - Morholt II (P-49) for det omsøkte tiltaket på gnr./bnr. 4/186.