



Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-24/00921-4
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	22.10.2024

13/12 - Arendalsveien 94 - saksframlegg for førstegangsbehandling - fradeling og dispensasjon

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om avstand til dyrket mark og arealformålet LNF som fremgår av Kommunedelplan sentrum, Byplanen.

Teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan sentrum, Byplanen, sitt plankrav.

Vedlegg

1. Søknad om disp for deling, bolig og tilkobling avløp mm, gnr. 13, bnr. 12, Johnsen, Roar
2. Situasjonsplaner, bolig og tilkobling avløp mm, gnr. 13, bnr. 12, Johnsen, Roar
3. Tegninger, bolig og tilkobling avløp mm, gnr. 13, bnr. 12, Johnsen, Roar
4. Nabovarsling, bolig og tilkobling avløp mm, gnr. 13, bnr. 12, Johnsen, Roar

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak Dele-24/00921. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Sammendrag

I forbindelse med en planlagt fradeling og utbygging søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om avstand til dyrket mark (bestemmelse § 2.5.4 a) og c)), Kommunedelplan sentrum, Byplanen, sitt arealformål LNF og plankravet som fremgår av Kommunedelplan sentrum, Byplanen.

Saken inneholder kommunedirektørens innstilling hvor det anbefales innvilges av dispensasjon fra arealformålet og avstandskravene, og hvor det anbefales avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet.

Fakta

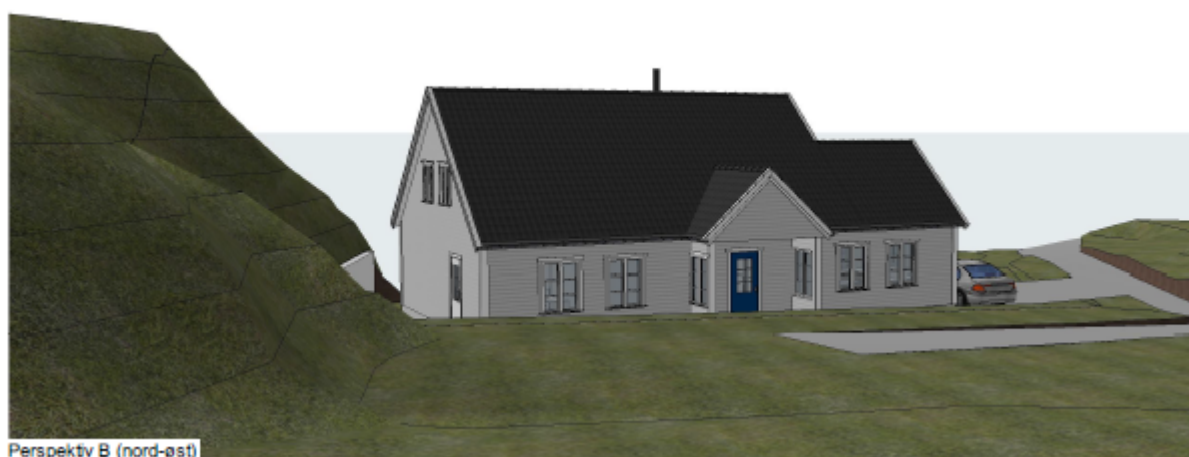
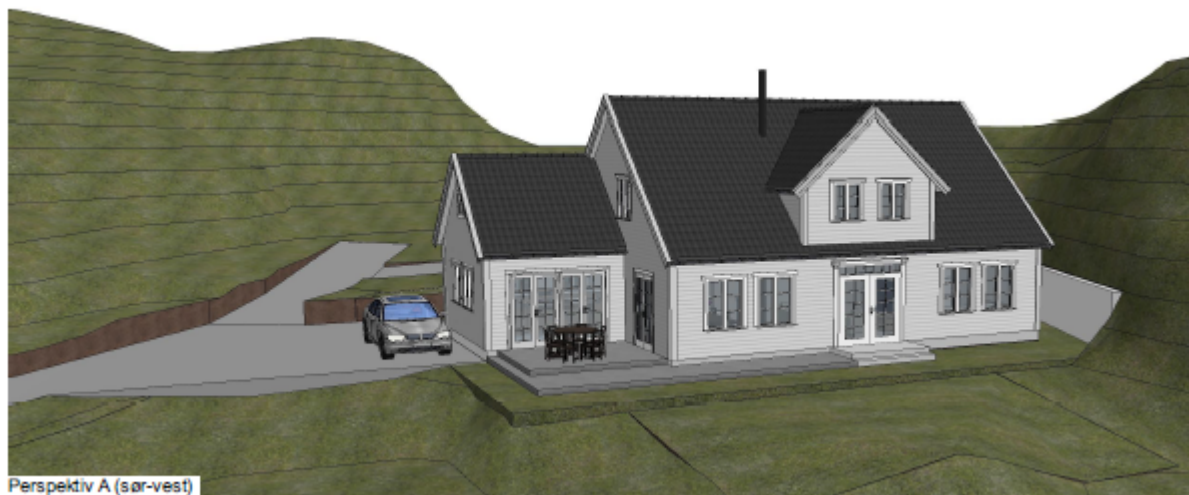
Søknaden

Grimstad kommune har 26.08.2024 mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels bestemmelser om avstand til dyrket mark (bestemmelse § 2.5.4 a) og c)), Kommunedelplan sentrum, Byplanen, sitt arealformål LNF og plankravet som fremgår av Kommunedelplan sentrum, Byplanen.

Bakgrunnen for søknaden om dispensasjoner er at det planlegges å søke om deling av eiendom, etablering av infrastruktur, oppføring av bolig og hagemurer samt utenomhusarbeider

I søknaden opplyses det at det planlagte bolighuset vil bli oppført som en tradisjonelt sørlandshus i 2 etg, med en maks BYA og BRA på henholdsvis 150m2 og 250m2.

Eiendommens planeringshøyde vil maks være på kote +33,2, og maks mønehøyde vil være på kote +40,50. Huset planlegges videre oppført med saltak og en takvinkel på 42°.

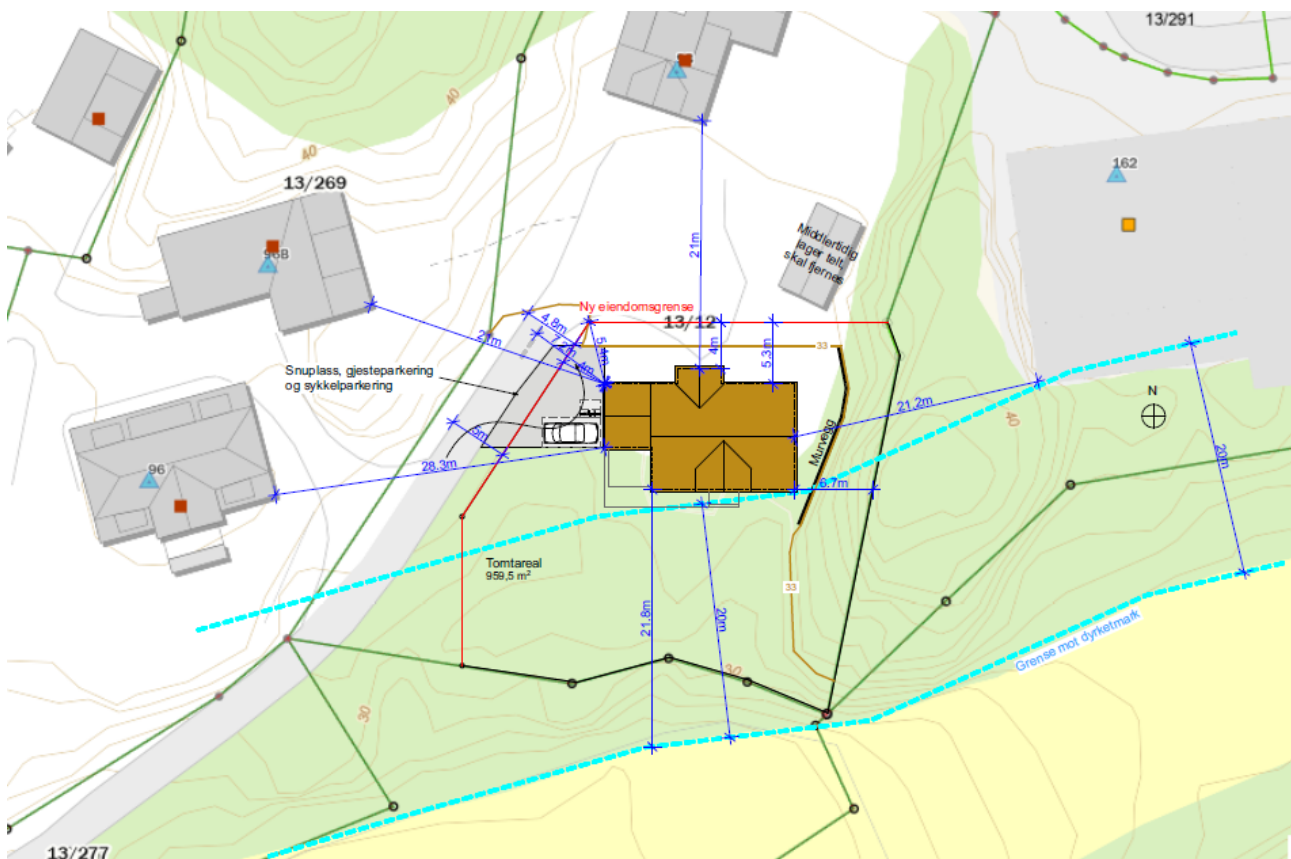


Eksisterende eiendom har i dag et areal på 2413m², og den planlagte fradelte eiendommen vil få et areal på cirka 959,5m²

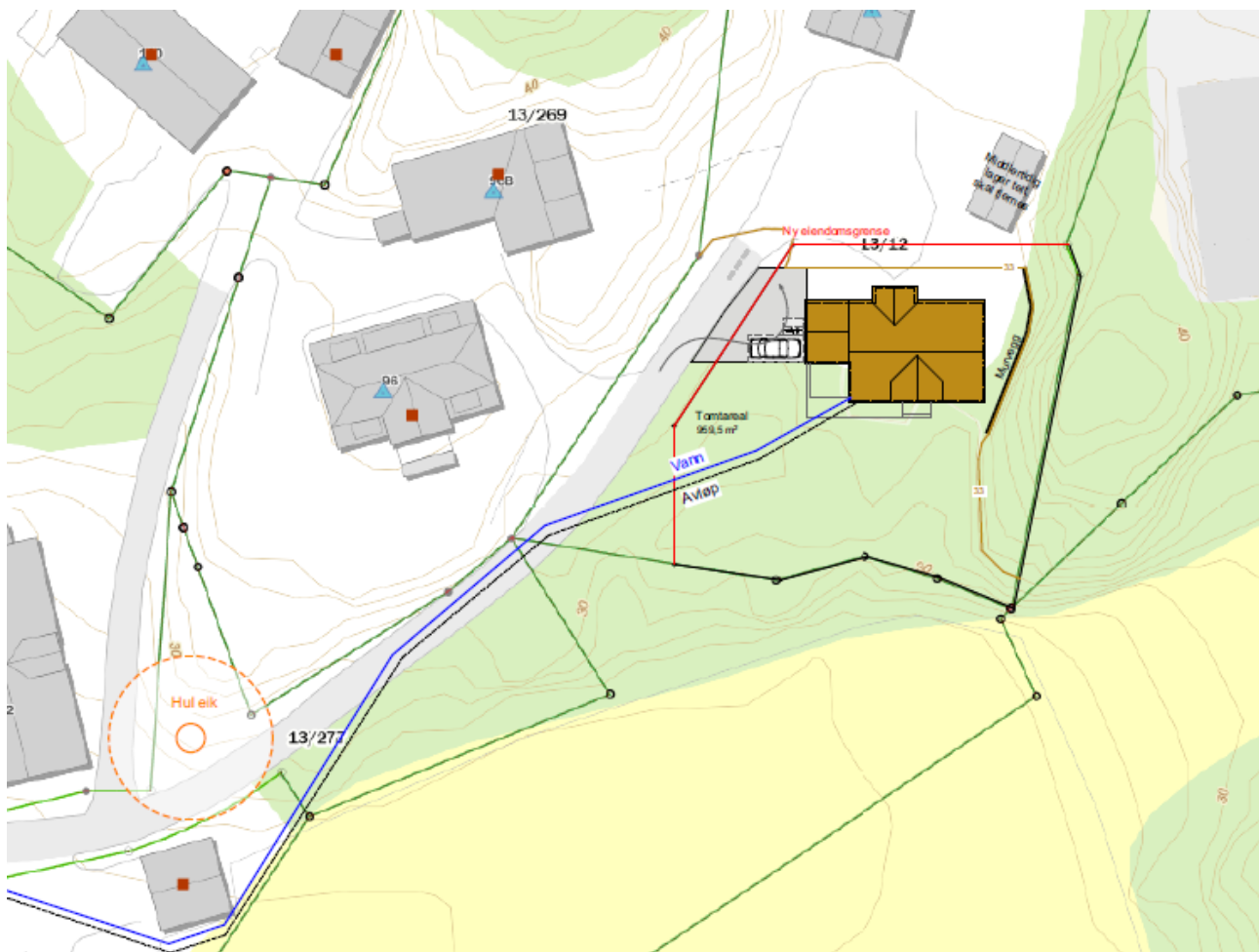
I aktuelt område er det en reguleringsplan under arbeid, Rolighede småbåthavn», hvor det ble lagt opp til en større utbygging i området (ca 20 boenheter). I søknaden opplyses at dette ikke lenger er ønskelig og vil ikke bli gjennomført, og at tiltakshaver isteden ønsker å fortette denne tomten med en ny enebolig.

Det går også frem av søknaden at terrenget vil bli opparbeidet, ved at terrenget vil bli senket med opptil 1,5m. Når det gjelder vei, avkjørsel og VA fremgår det av søknaden at dette er avklart og ivarettatt.

Når det gjelder plassering planlegges boligen oppført med en minste avstand til nabogrense på 4m, og med en minste avstand til bebyggelse på naboeiendommen på 21m. Minste avstand fra boligen til dyrket mark oppgis til 20m.



I søknaden opplyses det at traseen for VA vil krysse et område som i Kommunedelplan sentrum, Byplanen, er avsatt til LNF.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse gjennom Kommunedelplan sentrum, byplanen, vedtatt 27.10.2008.

Relevant bestemmelse fra planen

Kommunedelplan sentrum, Byplanen:

§5 PLANKRAV

Innen planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86a, 86b og § 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommunens vedtekter for lekeplasser, parkering og minste uteoppholdsareal.

Kommuneplanens arealdels bestemmelser

§ 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

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

c) Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Viser til søknader med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Saken er forelagt kommunens planenhet og fagansvarlig for landbruk.

Grimstad kommunes fagansvarlig for landbruk har uttalt at han er positiv til tiltaket, så lenge tiltaket har minimum 20 meter avstand til dyrket mark.

Grimstad kommunes planavdeling uttaler at med bakgrunn i aktuell eiendoms nærhet til sentrum ønsker de en planmessig utnyttning av området, og ikke en utvikling basert på enkeltvis fradelinger og dispensasjoner. Videre ønsker de at det utformes en helhetlig plan for området, som ser på fortetningspotensialet for hele området under ett, og hvor eksempelvis adkomst og turveier er hensyntatt.

Vurderinger

De planlagte tiltakene er i strid med kommuneplanens arealdels bestemmelser om avstand til dyrket mark (bestemmelse § 2.5.4 a) og c)), Kommunedelplan sentrum, Byplanen, sitt arealformål LNF og plankravet som fremgår av Kommunedelplan sentrum, Byplanen. Med bakgrunn i dette er de planlagte tiltakene avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige allmenne frilufts-, ferdsels-, landskaps- og verneinteresser.

Hensynet bak plankravet er å sikre at en sak blir tilstrekkelig avklart m.h.t. ulike samfunnsinteresser, helse, miljø, sikkerhet, energi, naturmessige forhold m.v. og at dette skjer etter reglene om offentlighet, samråd og medvirkning.

Hensynet bak avstandskravet er å forhindre bebyggelse tett inntil dyrket mark, og dermed forhindre at det blir konflikter i forhold til lukt, støy, støv osv. mellom landbrukshensyn og boligbebyggelse.

I søknaden skriver ansvarlig søker at området er velegnet for den fradelingen og boligbyggingen, og dette begrunnes med at eiendommen vil være relativt frittliggende, ha gode solforhold, ha nærhet til sentrum med all tilhørende infrastruktur, men samtidig landlig. Etter ansvarlig søkers syn vil tiltaket værre helt i tråd med nasjonal og lokal fortetningsstrategi.

Når det gjelder det igangsatte reguleringsplan arbeidet skriver ansvarlig søker at med bakgrunn i arkeologiske undersøkelser/utgravinger, samt grunnforhold, så vil ikke en planlagt vei til båthavn bli etablert over aktuell eiendom. Og at ønske om å regulere ca 20 boenheter i dette området heller ikke vil bli fremmet og blir tatt ut av planen før en eventuell videre behandling av planen.

Ansvarlig søker skriver også at det påbegynte planarbeidet har vist at det er flere faktorer som tilsier at en ikke ønsker å gå videre med planarbeid, og at tiltakshaver derfor ønsker en mindre fortetting som etter deres syn helt klart kan gjennomføres uten en planprosess. Og at denne mindre fortettingen ikke vil hindre gjennomføring av resterende plan.

Vedrørende avstand til dyrket mark kan ikke ansvarlig søker se noen forhold som tilsier at det ikke skal kunne gis dispensasjon som omsøkt. Ansvarlig søker viser i den forbindelse til at det både er en presedens og politisk flertall for å gi disp i tilsvarende saker.

Som den fremgår av situasjonsplanen vil det bli etablert VA ledninger i en liten del av et veiområdet satt til LNF. Ansvarlig søker skriver i den forbindelse at å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i den forbindelse ikke vil påvirke hensynene bak LNF- formålet.

Når det gjelder fordeler vises det i søknaden til at den planlagte boligen vil medføre bedre utnyttelse av infrastruktur, bedre utnyttelse av skole, barnehage, kollektivtrafikk ol (innenfor kollektivaksen), bidra til økt omsetning for sentrumsbutikker. Og at slike sentrumsnære eneboligtomter tiltrekker seg typisk barnefamilier/yrkesaktive. Noe som er en gruppe kommunen ønsker å bosette for å balansere alderssammensetningen og skatteinngangen i kommunen.

Avslutningsvis skriver ansvarlig søker at arealformålet i kommunedelplanen viser at det er et ønske om fortetting, og at etablert infrastruktur, beliggenhet og nærhet til sentrum gjør at etablering av bolig vil medføre en rekke gode bokvaliteter. I følge ansvarlig søker foreligger det ingen ulemper ved å innvilge tiltakene.

Med bakgrunn i at aktuelt LNF areal er en etablert vei vurderer kommunedirektøren at å innvilge dispensasjon for å etablere VA ledninger i dette området ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Foruten tiltakshavers personlige fordeler, anser kommunedirektøren det som en klar fordel at det etableres offentlige VA ledninger inn i et område hvor det gjennom kommunedelplan er vedtatt at det skal bebygges. Kommunedirektøren kan ikke etter en nøye og grundig vurdering se at det er ulemper av å innvilge dispensasjon fra arealformålet LNF som gjør seg gjeldende med styrke.

Kommuneplanens bestemmelser om avstand til dyrket mark, er vedtatt med bakgrunn i et ønske om å forhindre konflikter mellom boligbebyggelse og dyrket mark. Med bakgrunn i at kommunens fagansvarlig for landbruk er positiv til å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen, så vurderer kommunedirektøren at å innvilge dispensasjonen ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Når det gjelder fordeler og ulemper anser kommunedirektøren det som positivt at det gis dispensasjoner som bidrar til at områder avsatt til boligbebyggelse kan realiseres. Videre kan ikke kommunedirektøren se at det er ulemper av å innvilge dispensasjon fra avstandsbestemmelsene som gjør seg gjeldende med styrke.

Med bakgrunn i uttalelsen fra planavdelingen, så vurderer kommunedirektøren at planavdelingen er negativ til å innvilge dispensasjon fra plankravet. Da planavdelingen er kommunes planfaglige instans, vurderer kommunedirektøren at deres uttalelse skal tillegges stor vekt.

De sentrumsnære arealene i Grimstad er som ansvarlig søker skriver, et egnet areal for etablering av nye boliger. I tillegg ønsker Grimstad kommune mer boligbygging og befolkningsvekst i de sentrumsnære områdene. Dette ønsket er også vedtatt politisk gjennom arealformålet i kommunedelplanen.

Da det er få områder i nærhet til Grimstad sentrum som er egnet for utbygging så støtter kommunedirektøren planenhetens ønske om at aktuelt område skal utbygges i henhold til en reguleringsplan, hvor utnyttelsen av området vurderes planmessig og helhetlig. I denne sammenheng vil kommunedirektøren også bemerke at i et av planforslagene er det planlagt en båthavn i Vikkilen, med adkomstvei igjennom aktuelt område. Da det er en knapphet på båtplasser i Grimstad, vurderer kommunedirektøren det derfor som uheldig for en fremtidig etablering av båtplass i Vikkilen dersom det gis dispensasjon fra plankravet og det oppstår en situasjon hvor området ikke utvikles planmessig og helhetlig.

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor vurderer kommunedirektøren at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon fra plankravet.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er kumulative, dvs at begge vilkårene må oppfylles for at det skal kunne gis dispensasjon. Da et av vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon fra plankravet ikke oppfylles, vurderer bygningsmyndigheten at det ikke er nødvendig å ta stilling til det andre vilkåret.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om avstand til dyrket mark (bestemmelse § 2.5.4 a) og c)) og fra kommunedelplan sentrum, Byplanen, sitt arealformål LNF.

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår søknad om dispensasjon fra plankravet som fremgår av Kommunedelplan sentrum, Byplanen.