



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/00255-20
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

24/00255 - 16/9 - Laugevoldveien 25 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Odd Jørund Pedersen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra LNF-arealformålet i kommuneplanen og gir avslag til etablering av en ny boenhet i eksisterende uthus på eiendommen. Det vises til komplett søknad mottatt 13.02.2025 i sak 24/00255.

Vedlegg

2_KORR_Annet_0_Vurdering etter TEK 17
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
2_KART_Situasjonsplan_A4 LN25_Situasjonsplan
Ettrinnssøknad
5_KORR_AndreRedegjoelser_LNF §5.2

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt komplett søknad den 13.02.2025 om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og søknad for oppføring/etablering av ny boenhet i eksisterende uthus i tilknytning til eiendommen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra avsatt arealformål (Landbruk-, natur- og friluftsliv) i kommuneplanen.

Da etablering av ny bruksenhet skjer i et eldre uthus antatt oppført ved århundreskifte er det ikke mulig å tilfredsstille alle tekniske krav som kreves ved etablering av en boenhet. Det søkes med den bakgrunn fritak for krav som gjelder for ventilasjon, krav til lysinnslipp på kjøkken, energi og tetthet. Øvrige krav i teknisk forskrift vil bli oppfylt i forbindelse med ombyggingen. Tiltaket er blant annet brannprosjektert og det vil gjøres en del endringer i bygget for å ivareta brann sikkerheten for bygget og i forhold til eneboligen som ligger tett på uthuset.

Saken fremmes med dette for førstegangsbehandling i teknisk utvalg.

Bakgrunn

Historikk

Tiltaksansvar tok kontakt med kommune for å se på muligheten til å få godkjent innredet del i uthuset som egen boenhet i telefonmøte 28.02.2024. I møte opplyser tiltakshaver at de hadde nylig kjøpt gården og at det var innredet en leilighet i uthuset som nå ønskes ettergodkjent. Det ble gitt en generell gjennomgang/innføring i søknadsprosess og aktuelle krav i forbindelse med en eventuell søknad om etablering av en ny boenhet i uthuset.

Bygget er registrert som uthus/fjøs og garasje til eksisterende bolig. Det finnes begrenset med opplysninger om bygget i kommunens arkiver og er antatt oppført rundt 1900. Eneste dokumentasjonen som ligger i kommunes arkiv, er i forbindelse ved at Riksantikvaren SEFRAK registrerte uthuset 25.05.1993. Denne gangen ble huset registrert benyttet til stall, fjøs, og låve. Det fremkommer samtidig at det var etablert beboelsesrom for gjester i nordvestlig del av uthuset. (At det kan dokumenteres at bygget er antatt benyttet til sporadisk bruk av gjester gir ingen holdepunkter for at denne delen av uthuset er godkjent som en egen boenhet.)

Tidligere eier av eiendommen har vært i dialog med byggesaksenheten og opplyser at uthuset har en større bakerovn i «stua» antatt oppført rundt 1900 og at det fra gammelt av ble satt inn grovkjøkken i uthuset i tilknytning til bruken av «bakstehuset». Videre opplyses det at det ble satt inn bad i uthuset, trolig en gang på 1980-tallet av tidligere eier. Etablering av bad ble gjort i forbindelse med gårdsdriften for å legge til rette med nødvendige fasiliteter for veterinær og i forbindelse med dyrehold. Tidligere eier drev også med selvplukk av bær/frukt og hadde derfor generelt behov for toalettfasiliteter til besøkende i forbindelse med driften av gården.

Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiv for endringer/oppgraderinger utført av tidligere eier(e) for uthuset. Etablering av bakerovn, kjøkken og bad kan derfor ikke dokumenteres.

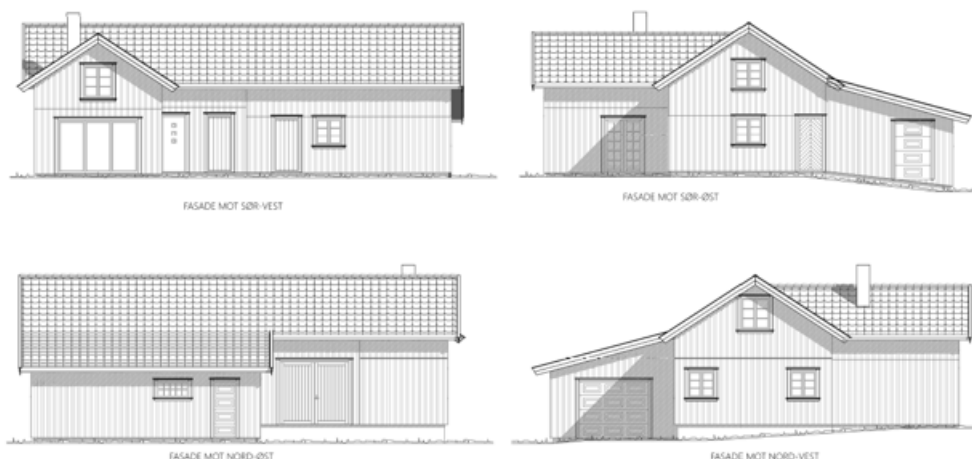
Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om etablering av ny boenhet i uthuset som er tilknyttet Laugevoldveien 25. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og et uthus. Deler av uthuset er i dag innredet med bad, kjøkken, stue med bakerovn og lager/loftsrom. Disse rommene ønskes nå godkjent som egen boenhet. I forbindelse med etableringen innlemmes deler av uthuset i ny bolig slik at leiligheten får egen integrert bod. I tillegg vil det etableres brannskille mellom leiligheten og resten av uthuset/garasjen, slik at nødvendige brannsikringstiltak i fasader og med tanke på enebolig som ligger tett på er ivaretatt. Loftet som ønskes benyttet til soverom vil ikke tilfredsstille dagens krav til soverom fordi det blir for lav takhøyde, men vil kunne benyttes til hems.

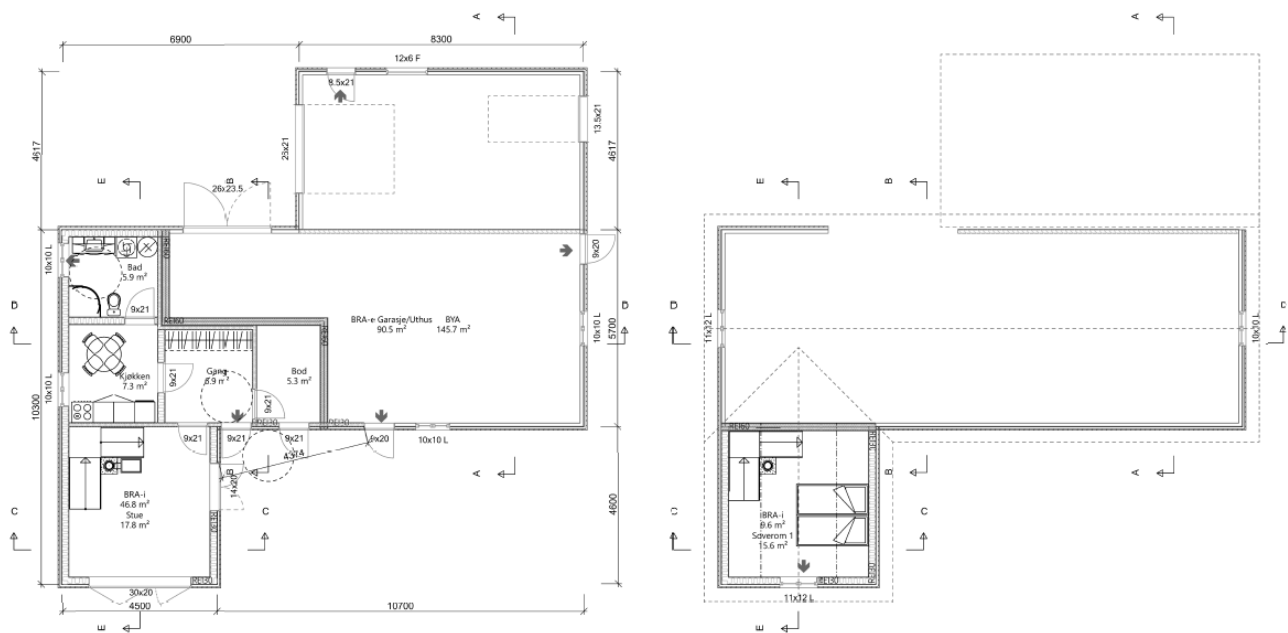
Uthuset er brannprosjektert og det vil utføres oppgraderinger av bygget slik at denne delen av bygget kan benyttes til boligformål. Da bygget er av eldre dato vil ikke alle krav i Teknisk forskrift la seg gjennomføre fordi dette vil bli uforholdsmessig dyrt og gjenbruk av bygningsmassen heller ikke vil være mulig. Det er derfor bedt om fritak fra Teknisk forskrift når det kommer til krav om ventilasjon i leiligheten og for krav til lysinnslipp på kjøkken da vinduet er beregnet å ha en for liten vindusflate sammenliknet med hva kravene i TEK 17. Videre søkes det fritak fra Teknisk forskrift vedrørende krav til energi og lufttetthet. Alle andre krav i teknisk forskrift er alt tilfredsstilt i eksisterende bygningsmasse eller vil bli oppgradert til dagens standard i forbindelse med ombygningen.

Tiltaket ligger i området avsatt til LNF i kommuneplan og er derfor ikke i tråd med arealformålet og er avheng av dispensasjon fra arealformålet for å kunne få tillatelse. Se vurdering i eget punkt.

Tegninger av uthuset med leilighet:



Planløsning for ny leilighet:



Situasjonskart (skravert området er hensynsone landbruk):



Gårdskart over registret fulldyrka jord som gjelder for eiendommen:



Grad av utnytting

Tiltaket endrer ikke grad av utnytting for eiendommen da hele tiltaket ligger inne eksisterende uthus.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-område gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020. Med unntak av bebyggelsen ligger resten av eiendommen innenfor hensynsone landbruk.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Ettergodkjenning av etablert boenhet i del av uthuset. Tiltakshaver vurderer at tiltaket er gjennomført uten tillatelse og ny eier ønsker å avklare om det kan gis tillatelse til tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon fra kommuneplans arealformål LNF

«Endringen med etablering av utleiedelen er antatt av tiltakshaver å ha kommet til i ca år 2000. Nåværende eiere overtok eiendommen i 2022 og ønsker å avklare denne bruk av del av uthuset. Utleiedelen har ikke ført til endrede forhold for eiendommen eller hatt noen negativ betydning for naboer. Det er vanskelig å se at bruksendringen tilsidesetter intensjonen med LNF området på og rundt eiendommen. For eiere er det en ubetinget fordel å kunne utnytte utleiemuligheten dette gir.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon fra avstand til nabogrense jf pbl. §29-4

«Ikke lenger relevant. Tiltakshaver har kjøpt overtatt nærmeste naboeiendom. Avstand fra uthuset til nabogrenser er lengre enn avstandskravene i plan og bygningsloven.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for søknad om unntak fra Teknisk forskrift (TEK17)

«Oppgradering av boenheten til å tilfredsstille TEK 17 vil med de beskrevne tiltak langt på vei bli oppfylt. Det er behov for dispensasjon fra krav i §13-1 og §14-3 og som angitt under den enkelte paragraf.

Det søkes fritak fra Teknisk forskrift (TEK 17) i kapittel 13 for krav til ventilasjon og for krav til lysinnslipp på kjøkken da vinduer er beregnet å ha en for liten vindusflate en hva kravene i TEK 17 krever. Videre søkes det fritak fra Teknisk forskrift (TEK 17) vedrørende krav til energi og tetthet. Alle andre krav i teknisk forskrift er alt tilfredsstilt i eksisterende bygningsmassen eller vil bli oppgradert til dagens standard etter gitt tiltaltes. Nødvendige krav brannprosjektering vil bli gjennomført ved ombygning»

Uttalelser fra Landbruksmyndigheten i myndighet Grimstad kommune

«Dette er en svært beskjeden landbrukseiendom i størrelse. Totalareal er 35 dekar, og av dette er det 7,5 dekar dyrket mark. Nåværende eiere driver sauehold på eiendommen. Tolker det dit hen at denne søknaden er å definere som en boenhet nummer to på denne eiendommen.

Landbruksforvaltningen finner det vanskelig å kunne forsvare en godkjenning av en boenhet nummer to på denne eiendommen. En godkjenning bør bare gis i de tilfeller det nødvendig og behov for dette ved brukerskifte på eiendommer med langt større og mer omfattende drift enn hva tilfelle er her.»

Uttalelser fra Agder fylkeskommune avdeling for kulturminne

Byggesakenheten har bedt Agder fylkeskommune om å uttale seg i saken, men har ikke mottatt tilbakemelding på vår henvendelse.

Nabovarsel

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

Kommunedirektørens vurderinger:

Det søkes om etablering av ny boenhet i uthus på en mindre landbrukseiendom.

Tiltaket utfordrer retningslinjene i kommuneplanen når det kommer til avstand til dyrket mark som ikke skal være mindre enn 20m. I dette konkrete tilfellet er avstanden rundt 5m og skilles kun av en lokalvei som ligger tett inntil uthuset.

Landbruksmyndigheten i kommune er bedt om uttalelse i saken og de opplyser at driften av gården er av et mindre omfang og at det med den bakgrunn ikke vil være grunnlag for å etablere ny bolig på eiendom for å ivareta landbruksinteressene for eiendommen.

Det er ikke en ønsket strategi i Grimstad kommune at fortetning skal skje gjennom etablering av nye boliger på landbrukseiendommer uten at dette gjennomføres der hvor gårdsdriften har behov for ekstra bolig i forbindelse med landbruksdriften av eiendommen. Videre er det heller ikke ønskelig med bygg hvor det er kan etableres ulik bruk som kan komme i konflikt med hverandre.

Kommunedirektøren vurderer saken til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet.

Tiltaket er i strid med arealformålet LNF i kommuneplanen, og det krevd derfor dispensasjon for å få tillatelse. Se dispensasjonsvurdering under.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med LNF formålet i kommuneplanen og er 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynene bak LNF formålet skal blant annet ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Eiendommen ligger i området avsatt til landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanen. I tillegg ligger tiltaket tett på landbruksarealer som er registret i kommuneplan som hensynsone landbruk. Fra uthuset er det ca 5meter til registret fulldyrka jord. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone landbruk som skal spesielt ivareta landbruksinteressene i

området. Således må denne saken behandles strengere enn om tiltak ikke var berørt av hensynsonen.

Tiltaket er vurdert å ikke være i tråd med retningslinjene i kommuneplan for etablering av nye boenheter i LNF-områder blant annet fordi avstand til dyrket mark er for liten.

Kommunedirektøren vurderer at det i dette konkrete tilfellet vil utfordre landbruksinteresser om man velger å tillate etablering av en ny boenhet/leilighet i uthuset. Nåværende eier av eiendommen driver med dyrehold. Det å legge til rette for å kombinere ulike bruk i landbruksbygning kan føre til konflikter mellom den som eier/bor i leiligheten og de som driver gården. Om det ikke drives med dyrehold i uthuset i dag kan en slik kombinasjon vanskeliggjøre fremtidig bruk av bygningen til landbruksformål som uthuset er satt opp for å betjene. Eventuell landbruksdrift i uthuset kan bli forhindret da kan oppstå konflikt med tanke på støy/støv og lukt eller lignende i tilknyttet gårdsdriften når det etableres en ny leilighet inne i uthuset.

Det kan også nevnes at det å gi tillatelse til en ny leilighet gjør at leiligheten kan seksjoneres og fritt selges til andre. Det finnes ingen hjemmel til å nekte seksjonering eller fremtidig oppdeling av eiendommen. Det er derfor ikke unaturlig at det i fremtiden kan være to ulike eier som bor tett på hverandre og på gårdsdriften. Om leiligheten seksjoneres og selges til andre vil det enklere oppstå konflikter mellom det å bo og det å ha gårdsdrift i uthuset. Eier kan også ha et økonomisk motiv ved et fremtidig salg å velge å seksjonere/dele opp eiendommen for å på denne måten oppnå en høyere salgspris/gevinst enn ved å selge samlet.

Det vurderes at det å gi tillatelse ikke påvirker natur- og/eller friluftsinnteresser i negativ retning da eventuelle uteområder for en ny leilighet ligger i en alt privat etablert hage. Landskapsmessig vil etablering av ny leilighet være lite synlig for nabolaget og det kan vanskelig vurderes at tiltaket endrer dagens situasjon nevneverdig. Det kan også vanskelig vurderes at tiltakene det søkes om her vil påvirke friluft og ferdselsmuligheter for allmenheten i området, dette som følge av at tiltakene ligger tett på eksisterende bolig, samt at det ikke er kjente friluftsområder på eiendommen eller eiendommen tiltaket grenser til.

Kommunedirektøren vurderer at ved å gi tillatelse til en ny boenhet vil man vesentlig tilsidesette arealformålet knyttet til landbruksdelen av arealformålet.

Et av vilkårene som kreves for å få tillatelse er ikke tilstede da kommunedirektøren har vurdert at formålet blir vesentlig tilsidesatt. Det vil derfor ikke være nødvendig å vurdere fordeler opp mot ulemper. Kommunedirektøren velger likevel å gi en kort vurdering av fordeler og ulemper i denne saken.

Det er åpenbart at det å gi tillatelse vil gi tiltakshaver personlige fordeler som for eksempel økonomisk vinning og andre private fordeler. Det påpekes i tidligere uttalelser fra statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. I en uttalelse fra sivilombudsmannen går det fram at personlig ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter og planer er satt til å ivareta.

Det er flere ulemper ved å gi tillatelse i denne konkrete saken. Spesielt med tanke på at etablering av en ny leilighet kan gi begrensninger for en naturlig gårdsdrift og begrense muligheten med på drive dyrehold. Her er det åpenbart at det kan bli konfliktfylt når to ulike interesser vanskelig kan kombineres tett på hverandre i samme bygning. Eiendommen ligger i hensynsone landbruk som skal spesielt ivareta landbrukets interesser. Etablering av en ny leilighet i en driftsbygning kan derfor vanskelig forsvares når det ikke er et reelt behov for etableringen i forhold til landbruksdriften. Tiltaket vurderes heller ikke å være med på å legge til rette for landbruksdriften og slik kommunedirektøren vurderer det vil det å gi tillatelse ikke føre til noen positive fordeler for hva landbruksformålet i hensynsone landbruk er ment å ivareta.

Kommunedirektøren vurderer at det å gi tillatelse i denne saken vil kunne bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, samt at tiltaket medfører en fare presedensvirkninger. Det å gi tillatelse legger føringer for hvilke forventninger andre gårdbrukere kan forvente å få tillatelse til med tanke på likebehandling. Tiltaket vil gi forventninger om at kommunen har åpnet opp for slike tiltak og at det med den bakgrunn vil være vanskelig for kommunen å si nei i tilsvarende saker.

Det er ikke en ønsket utvikling i kommunen at det tillates etablering av nye boenheter i eldre uthus med unntak av når dette er nødvendig med tanke på gårdsdriften.

De kumulative vilkårene som kreves for å gi dispensasjon er dermed ikke til stede, da landbruksformålet er vurdert å bli vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes det at ulempene veier tyngre enn fordelene i denne konkrete saken. Med overnevnte begrunnelse innvilges ikke dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene. Med den bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at Teknisk Utvalg avslår dispensasjon fra LNF-formålet.

Da nødvendige dispensasjoner fra arealformålet avsatt til LNF i kommuneplan ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til fravik fra Teknisk forskrift eller øvrige forhold knyttet til byggesaken.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren vurderer at det er mindre kontroversielt å legge til rette for at det kan søkes bruksendring i deler av låven slik at rom kan benyttes til varig opphold enn ved etablering av en ny boenhet. Ved å tillate etablering av anneks i låven vil tiltakshaver kunne få dekket behov for overnatting til gjester i låven uten at det etableres en ny boenhet. I en slik situasjon vil ikke retningslinjen for etablering av en ny boenhet i LNF-området gjøre seg gjeldende og tiltaket vil heller ikke være i konflikt med landbruksformålet. Det vil være mulig å få innvilget dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan da det ikke er snakk om etablering av en ekstra boenhet for eiendommen.

En slik bruksendring kan også gjennomføres etter enklere regler da bygget er oppført før 1. juli 2011. Det stilles i slike tilfeller enklere tekniske krav for denne type bruksendring enn ved etablering av ny boenhet som vil være enklere å få til i denne konkrete saken. Kommunedirektøren ønsker likevel å presisere at alle sikkerhetsmessige- og brannkrav fullt ut vil være gjeldende og må også gjennomføres ved etablering av anneks da uthuset har ulike bruksområder.

Ved etablering av anneks er det ikke tillatt å innrede med alle hovedfunksjoner som kreves med etablering av en ny boenhet. Det vil si at tiltakshaver må ta bort kjøkken eller bad for å kunne få tillatelse.