



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00122-2  
Saksbehandler Fredrik Melgaard

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 06.05.2025 |

## 25/00122 - 200/229 - Tiurveien 3 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Børge Nerland

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og gir avslag på søknad om etablering av en ny boenhet/oppføring av ny enebolig på eiendommen.

### Vedlegg

9724-901 Situasjonsplan  
A112 Fasader  
A113 Plan og snitt  
Følgelbrev - Redegjørelse og dispensasjon av 07.02.25  
Ettrinssøknad

### Sammendrag

Det søkes om oppføring av en mindre enebolig på eksisterende boligeiendom. Nytt hus er prosjektert i frittliggende bygning på eiendommen og får et BYA på 58,5m<sup>2</sup>. Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ingen merknader i til tiltaket.

Etablering av en ny boenhet utløser plankravet i kommuneplan. Det er derfor søkt om dispensasjon fra plankravet for å unngå å måtte opprette reguleringsplan for eiendommen.

### Fakta

#### Søknaden

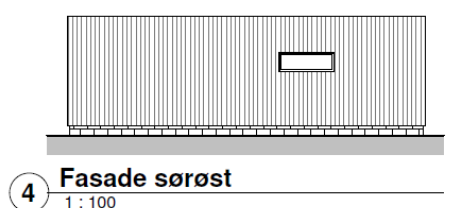
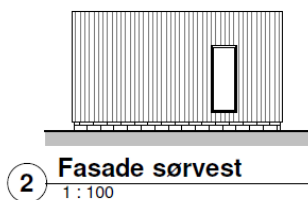
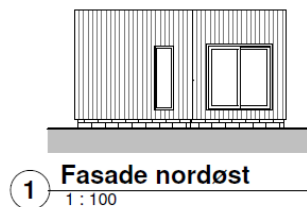
Det vises til komplett søknad mottatt 09.02.2025 i sak 25/00122. Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av «minibolighus» med størrelse på 48m<sup>2</sup> BRA og BYA på 58,5m<sup>2</sup> i Tiurveien 3. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og tiltaket blir etablering av en ny ekstra boenhet på tomte. For å legge til rette for plassering av bygget på tomte rives eksisterende utebod.

Det foreligger signert avstandserklæring for plassering eneboligen 2,1m fra felles eiendomsgrense med gnr/bnr 200/1982.

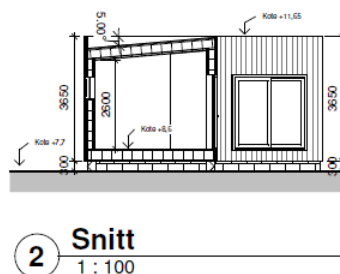
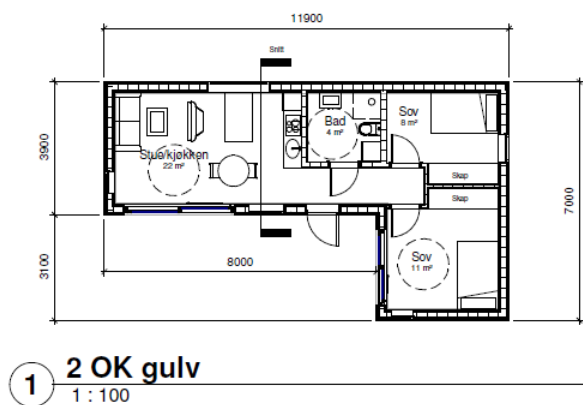
Eiendommen er i dag bebygd med enebolig som har et BYA på 73,2 m<sup>2</sup>, garasje/uthus med BYA 40,7 m<sup>2</sup>. Hagebod med BYA på 6 m<sup>2</sup> rives. Totalt blir BYA for eiendommen etter tiltak er beregnet til 166,3 m<sup>2</sup>. Totalt BRA for eksisterende bygninger er beregnet å være 150 m<sup>2</sup>. Etter tiltakene er gjennomført er BRA for eiendommen beregnet til 192 m<sup>2</sup>.

Avstand fra ny bolig til eksisterende enebolig på tomte og avstand til de to nærmeste naboboligene er beregnet å være mer enn 8 m. Ny enebolig plasseres med en avstand på ca 0,70 m fra garasje/uthus. Tiltaket er prosjektert med flatt tak og gesimshøyde er prosjektert til 3,350 m fra ferdig gulv til topp parapet.

## Fasadetegninger ny enebolig:



## Planløsning/snitt:



## Situasjonskart:



### Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 192 m<sup>2</sup> BRA. Retningslinjer i kommuneplan for grad av utnytting ved fortetningstiltak er 225 m<sup>2</sup> BRA.

Da det her er snakk om etablering av en ny boenhet på allerede bebygd eiendom, legges det til grunn i saksbehandlingen at totalt gjeldende retningslinje i kommuneplan for eiendommen er at det kan tillates inntil 225 m<sup>2</sup> BRA for eiendommen inkludert ny bolig.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger i uregulert område. Eiendommen er avsatt til nåværende boligformål gjennom kommuneplan. Vedtatt 27.10.2020.

Utdrag relevante bestemmelser i kommuneplan:

*«Bestemmelser til kommuneplanen:*

*§ 2. Generelle bestemmelser (Pbl kapittel 11)*

*Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål*

*§ 2.1 Plankrav (Pbl § 11-9 nr. 1)*

*a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.»*

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

*«Det søkes om oppføring av minibolighus. Eiere av Tiurveien 3 ønsker å bygge et minihus på sin eiendom, det vil da bli 2 boenheter på tomte. Tomta er stor og ligger godt til rette for en ekstra boenhet. Det vil bli opparbeidet en ny biloppstillingsplass i nær tilknytning til eksisterende garasje/ uthus. Tiltaket krever minimalt med terreng inngrep.»*

### Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

*«Tomstad AS er engasjert av Fleksihus AS for å søke om oppføring av minihus. (oppføring av ny enebolig)*

*Tiurveien 3 er en stor boligeiendom med et areal på 2657,6m<sup>2</sup>. Det er oppført 3 bygninger på eiendommen. Enebolig, garasje/uthus og hagebod. Det er opparbeidet hage, naturtomt og trafikkareal. Eiendommen ligger i uregulert område, og er i kommuneplanen avsatt til eksisterende bolig. Tiurveien 3 har avkjøring fra Rådyrveien som er kommunal vei.*

*Eierne søker om å sette opp et minihus til familiens eget bruk. Plassering av minihuset er ønsket der hageboden er oppført som da rives. Det er innhentet avstandserklæring/samtykke fra nabo av gnr/bnr. 200/1982 for plassering av boligen 2.1 meter fra felles grense. Minihuset vil bli liggende ca 70 cm fra eksisterende uthus / garasje. I dette uthus vil det bli tilrettelagt egen sportsbod for nytt minihus og sykkelparkering i tunet eller i sportsbod.*

*Det søkes dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf §2.1. Enebolige som ønskes oppført har et BYA på 58.5m<sup>2</sup>. Ny bygning / minihus skal benytte av egen familie.*

*Skulle eiendommen senere vurderes med en annen utnyttelse eller bebyggelse, er angjeldende minihus demonterbart og kan flyttes uten betydelige kostnader eller ressursbruk. Dette taler også for at prosjektet bør aksepteres da dette ikke vil være til hinder for en eventuell annen fremtidig utnyttelse av eiendommen.*

### **Kulturminner:**

*Eiendommen har ingen registrerte kulturminner*

### **Radon:**

*Eiendommen ligger i et område med moderat fare for radon.*

*Minihuset vil bli oppført med radonsperre mot grunnen.*

### **Nabovarsling:**

*Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer ble varslet via Altinn 17.01.25. Ved merknadsfristen utløp 03.02.25 forelå ingen merknader.»*

### Nabovarsel

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

### **Kommunedirektørens vurderinger:**

I denne konkrete saken søkes det om oppføring av en ny frittliggende enebolig. Eiendommen er allerede bebyggt med en enebolig samt en garasje/uthus. Dette blir den 2. eneboligen for eiendommen.

Kommunedirektøren vurderer tiltaket å være prinsipielt med tanke på hvordan Grimstad kommune vil forholde seg til etablering av nye «minihus» på eksisterende bebygde eiendommer avsatt til boligformål uten at dette gjøres gjennom en planendring eller føringer i kommuneplan. Tiltaket kan åpne opp for at det kan tillates to frittliggende boliger på en boligtomt ved å gi tillatelse.

Ved å gi tillatelse for etablering av mindre eneboliger som her omsøkt, kan de også gi føringer for hvilken praksis Grimstad kommune vil føre for andre søknader om mikrohus, (frittliggende boligbygning inntil 30 m<sup>2</sup> BRA) som det i fremtiden er vurdert at det vil komme flere av i kommunen.

Hvordan vil man at innbyggeren skal bo i Grimstad?

Slike mindre boliger kan åpenbart føre med seg flere positive forhold. Bygningene er mindre arealkrevende og benytter mindre ressurser slik at boligene legger igjen et vesentlig mindre miljøavtrykk enn hva andre større boliger gjør.

På den andre siden vil det kunne være negativt at slike etableringer av nye boenheter ikke er gjort igjennom plan fordi konsekvensutredninger i en dispensasjonssak for hvordan tiltaket påvirker nabolaget og kommunen generelt, oftere er fraværende eller svært begrenset. Hvilke konsekvenser vil etablering av slike nye boenheter ha for offentlig infrastruktur som f.eks vei og vann og andre tjenestetilbud som helsehjelp og skole/barnehager.

Det kan være uheldig å styre denne delen av samfunnsutviklingen i en bestemt retning uten at det gjøres gjennom mer styrt planprosess som åpenbart vil gi en bedre utredning av konsekvensene ved slike tiltak.

Hensynet bak plankravet er blant annet 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.

Selv om tiltakshaver opplyser at familien som eier eiendommen ønsker å benytte seg av den nye boligen selv, hindrer ikke dette en annen bruk i fremtiden. En ny boenhet som her omsøkt vil kunne seksjoneres og fritt selges til andre som en separat bolig. Det vil ikke være mulig å stille vilkår som hindrer dette, og plan- og bygningsloven legger føringer for at en seksjonering som er ønskelig, skal tillates.

Kommuneplanen legger også opp til at alle forhold som skal belyses i forbindelse med etablering av en reguleringsplan også gjør seg gjeldene ved fortetningstiltak som her omsøkt. I denne konkrete saken er det ikke gjennomført en slik vurdering fullt ut (dette kommer ikke klart frem i søknaden), og det vil kunne være avslagsgrunn i seg selv.

Kommunedirektøren ser flere problemstillinger og utfordringer ved å innvilge dispensasjon i dette konkrete tilfellet som nevnt over. Det er flere samfunnsmessige utfordringer som gjør seg gjeldende om Teknisk utvalg velger å innvilge en dispensasjon her. Dette kan legge til rette for presedens i andre tilsvarende saker da innbyggerne i kommunen har en forventning om likebehandling.

Kommunedirektøren er ikke enig med ansvarlig søker at det er fravær av negative konsekvenser ved å gi tillatelse.

### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplan, §2.1 og er derfor 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 ulemperne. 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.

Hensynet bak plankravet er blant annet 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.

I denne saken søkes det om oppføring av en ny enebolig på en eiendom allerede er bebygd med enebolig slik at det tillates 2 frittliggende selvstendige boenheter på eiendommen.

Som nevnt i vurderingene over kan det å gi tillatelse i denne konkrete saken legge føringer for hva andre innbyggere i kommunen også kan forvente å få lov til i tilsvarende saker med tanke på likebehandling og presedens. Det er ikke en ønsket utvikling at det skal åpnes opp for etablering av flere mindre frittliggende boenheter på en boligeiendom uten at dette eventuelt legges til rette for gjennom en planprosess.

Tomta er stor og det vurderes som en bedre løsning å søke om tilbygg til eksisterende bolig for å løse plassbehovet eller søke om fradeling av en boligtomt for oppføring av ny enebolig på en separat tomt.

Kommunedirektøren vurderer med overnevnte begrunnelse at plankravet i denne konkrete saken blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon.

Da ett av de kumulative vilkårene som kreves for å få innvilget dispensasjon ikke er til stede, er det ikke gjort en konkret vurdering av fordeler og ulemper.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Med den bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankravet som er førende i kommuneplan, da vilkårene i dispensasjonslovgivningen for å få innvilget dispensasjon ikke er til stede.

Da nødvendig dispensasjon fra plankravet ikke er innvilget, avslås tiltaket som omsøkt.