



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00570-2
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.07.2025

KLAG-25/00570 - 53/126 - Trolldalsveien 27A - Klagebehandling - Daniel Risberg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder vedtak av 09.05.2025 i sak: BYGG-24/01222. Klagen fra Daniel Risberg innsendt 28.05.2025, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Vedlegg

BYGG-24/01222 - Trolldalsveien - Vedtak - Avslag for oppføring av enebolig med integrert garasje - Daniel Risberg
Dispensasjon Trolldalen
Tegninger Trolldalen
Situasjonskart Trolldalen
Klage på vedtak om avslag – BYGG-24_01222 – Oppføring av enebolig på gnr_ 53 bnr_ 126

Sammendrag

Byggesaksenheten ga i vedtak datert 09.05.2025 avslag på søknad om dispensasjon fra avsatt arealformål friområde/lek i reguleringsplan og ga derfor avslag på søknad om oppføring av enebolig. Det vil gi en svært uheldig føring dersom man åpner opp for bygging i regulerte områder avsatt til friområder/lek. Det foreligger naboklager og negative uttalelser til saken.

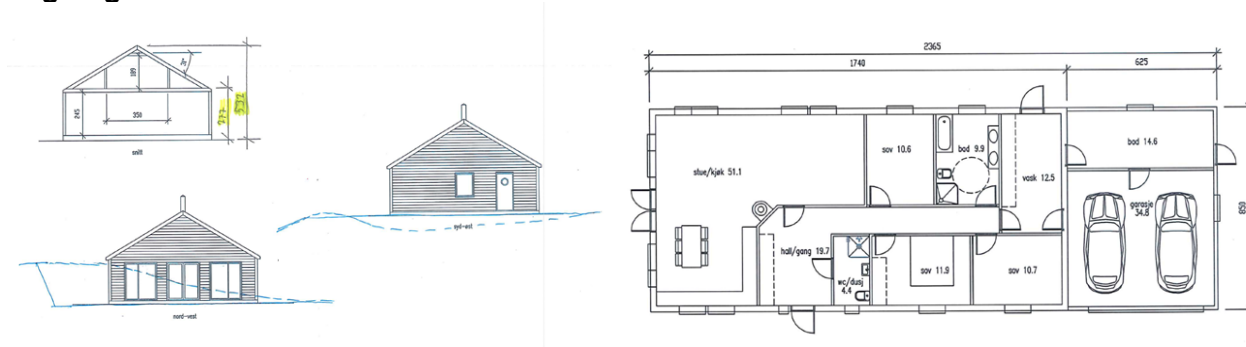
Kommunedirektøren har kommet frem til at klagen ikke inneholder momenter av en slik karakter at det gir grunnlag for å ta klagen til følge. Kommunedirektøren anbefaler dermed at klagen oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Fakta

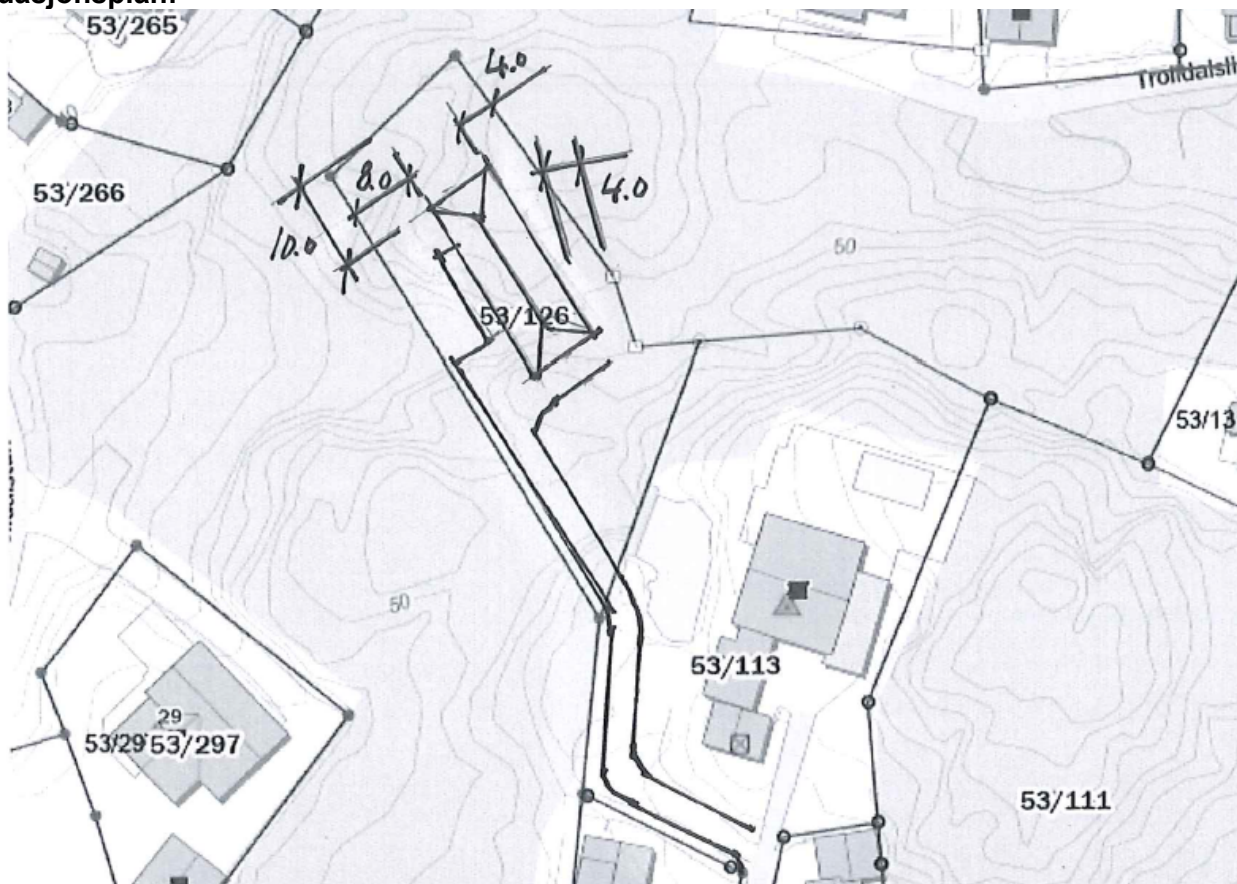
Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av enebolig på tomta avsatt til Friområde/lek i gjeldende reguleringsplan. Eneboligen er prosjektert med 1. etasje og har integrert garasje. BYA for boligen er beregnet til 188m² og BRA 201m². Eneboligen får saltak med takfall på 31 grader. Mønehøyde er prosjektert til 2,77m og gesimshøyde til 5,32m målt fra topp innvendig gulv. Korteste avstand fra boligen til eiendomsgrensen er oppgitt å være 4m.

Tegninger:



Situasjonsplan:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 17%-BYA. Da tiltaket ligger i friområdet som ikke er tiltenkt oppføring av bolig er det ingen utnyttelsesgrad for tomten. Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 ihht retningslinjer i kommuneplan.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til Friområde/lek (K5) gjennom reguleringsplan Trolltalsli.
Planidentifikasjon: 120. Ikraftsatt, 25.06.2001.

Utdrag fra relevant bestemmelse fra planen:

«e. Felles områder Felles lek- og oppholdsareal

1. Felt A2 og A3 har avsatt areal for nærlekepass. Området skal være tilgjengelig for alle boliger innenfor området.
2. Felles oppholdsareal rundt boligene skal kunne benyttes til lek og opphold.
3. K1 og K5 og, + eksisterende område for lek i reg. plan for Trolltalsli, datert 26.08.87, skal være tilgjengelig for Felt A2 og A3. Deler av det som kalles A3 blir innlemmet i område k5. En liten bit av

4. Vedr. utforming av felles lek- og oppholdsarealer skal "Retningslinjer for felles oppholds-, leke- og aktivitetsarealer i boligområder" vedtatt av Grimstad kommunestyre 08.03.99 følges»

«Denne tomten tilhører min familie, og mitt ønske er å etablere enebolig der, for å bo nær mine foreldre og kunne gi dem nødvendig hjelp og støtte etter hvert som de blir eldre.

Hovedårsaken til ønske om å bygge på denne tomten, er å kunne bo i nærheten av mine foreldre for å bistå dem med daglige gjøremål og pleie når de får behov for det. Planene er å bygge huset på en flate som vil være godt tilrettelagt for mine foreldres fremtidig behov. Dette vil gi dem muligheten til å bytte hus med meg når det blir nødvendig. De vil da kunne fortsette å bo på sitt kjente hjemsted, uten å måtte flytte til et nytt sted i en sårbar alder. Deres nåværende bolig er relativt stor, og uhensiktsmessig for to personer når alle barna har flyttet ut.

Det er også verdt å nevne at den aktuelle tomten tidligere var registrert med eget gårds- og bruksnummer (Gnr. 53, bnr 126), men ble inkludert i Lek og Opphold – området i reguleringsplan. Dette skjedde uten innsigelser fra min farfar. Vi mener at det ville vært naturlig å vurdere tomten separat med tanke på dens opprinnelige stauts som privat eiendom. Vi anser det som uheldig at regulering av en privat tomt ble tatt med i Lek og -området, og mener at det kunne vært håndtert anderles dersom det hadde blitt klaget på dette da.

1. Sosiale og helsemessige behov: Ved å bo nær mine foreldre kan jeg tilby dem kontinuerlig støtte og omsorg, noe som vil være viktig for deres livskvalitet i årene som kommer.
2. Tilrettelegging for eldre: Et hus med alt på en flate vil gi mine foreldre en bolig som er bedre tilpasset deres behov når de blir eldre, slik at de kan bytte bolig uten å måtte flytte langt unna sitt kjente miljø.
3. Minimal påvirkning på Lek og Opphold -området: Tomten jeg ønsker å bygge på, utgjør kun en liten del av området og har liten eller ingen betydning for allmenn ferdsel eller friluftsliv. Bygning

på denne tomten vil derfor ha minimal innvirkning på området funksjon som areal for Lek og Opphold.

4. *Historisk eierskap og reguleringen: Tomten hadde opprinnelig sitt eget gårds- og bruksnummer, og inkludering i Lek og Opphold -området kan betraktes som en feilvurdering av privat eiendom som kunne vært unngått.»*

Nabovarsel

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

Merknad fra Grimstad kommune gnr/bnr: 53/148.

«Vi har mottatt nabovarsel for nevnte tiltak og gir ikke aksept for oppføring av bolig på arealer som er regulert til friareal/lek.

Det er mangelfull dokumentasjon til nabovarslet, da det ikke foreligger situasjonsplan som viser hvor boligen er tenkt plassert.

Der ser ut som eiendommen ikke har klare oppmålte grenser.»

Uttalelser fra Planenheten

«Denne søknaden må kommunen klart og tydelig avslå. Vi snakker her om å bygge et hus i regulert lekeområde.

Planenheten vurderer at tiltaket vesentlig tilsidesetter formålet avsatt til Friområde/Lek. Det foreligger flere ulemper med tanke på hva formålet er ment å ivareta.»

Uttalelser fra Kommunaltekniske tjenester

«Virksomhet for park, idrett og verksted er negative til at det gis dispensasjon til bygging i regulert friområde.

Området vil i praksis bli delt i to ved at det kun blir en smal stripe mellom eksisterende boligeiendommer i vest og omsøkte. Boliger nært friområder virker privatiserende, og denne eiendommen vil bli liggende nesten midt i friområdet og vil derfor påvirke friområdet på tre sider av eiendommen.

Vi mener at hensynet bak bestemmelsene til friområdet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis tillatelse til å bygge.»

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder

«Det er søkt om dispensasjon for oppføring av enebolig i et område regulert til friområde/lek innenfor reguleringsplan for Trollfjorden i Grimstad kommune. Omsøkte tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen.

Miljøvernabdelings vurdering

Det er generelt sett meget uheldig å dispensere fra arealplaner. Slike planer er normalt kommet til etter en omfattende og grundig prosess, og vesentlige planforutsetninger bør ikke fravikes ved enkeltdispensasjoner. En rekke slike dispensasjoner vil kunne innebære en uthuling av en plan, noe som vil svekke planens betydning som styringsmiddel og gjøre planverket lite forutsigbart.

Det aktuelle arealet er spesifikt omtalt i bestemmelsene, og det synes å ha vært gjenstand for en konkret vurdering av hvor det skulle reguleres egnede arealer til friområde/lek innenfor planområdet. Området preges av naturlig terreng og vegetasjon og er tilgjengelig for barn i nærmiljøet som kan komme seg dit uten å krysse trafikkerte veier. Omsøkte tiltak vil redusere omfanget av arealene, trolig medføre en del terrenginngrep og fjerning av naturlig vegetasjon, og 5 gjenværende passasje mellom omsøkte tomt og gnr./bnr. 53/265 vil bli smal. I tillegg til det konkrete arealbeslaget omsøkte tiltak vil innebære, synes omsøkte tiltak med bakgrunn i overnevnte, også å forringe kvaliteten på gjenværende friområde/lekeområde.

Vi viser til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Ved omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes fullverdige erstatningsareal, jf. RPR punkt 5 bokstav d.

Da planområdet for øvrig synes å være ferdig utbygd, ser vi ikke umiddelbart at det finnes erstatningsarealer i nærmiljøet dersom de aktuelle arealene omdisponeres til boligformål.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

Kommunens vedtak av 09.05.2025

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformål friområde/lek i reguleringsplan og gir avslag til oppføring av en ny enebolig på eiendommen.

Innkommende klage innsendt 28.05.2025

Viser i sin helhet til innsendt dokument som vedlegg til dette saksfremlegget.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at klagen innsendt mottatt 28.05.2025 er innenfor fristen og behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel 6, jf plan- og bygningsloven (pbl) §1-9.

Tiltaket

Tiltakshaver ønsker å føre opp en ny enebolig på tomte avsatt til friområde/lek i reguleringsplan i gjeldene reguleringsplan. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra arealformålet avsatt til friområde/lek i reguleringsplan for å få tillatelse.

Dispensasjon

Se vedlagt avslag for dispensasjonsvurderingen som er gjort i forbindelse med tidligere saksbehandling. Nødvendige dispensasjoner ble ikke innvilget da det er vurdert at vilkårene som kreveres for å få innvilget dispensasjon ikke var til stede.

Vurdering av innsendt klage

Klager vurderer at tomten er blitt regulert til nåværende formål, som er avsatt til friområde/lek, ved en feiltagelse. I forbindelse med regulering av området i 2001 ble det ikke sendt inn sendt inn innspill/klage av hjemmelshaver.

Kommunedirektøren vurderer at eier av tomten under reguleringsarbeidet har blitt varslet og gitt muligheten til å bli hørt. Når denne muligheten ikke er benyttet kan man ikke påberope seg at denne «forglemmelsen» nå skal vurderes som om tomte var tenkt avsatt til boligformål. Opprettelse av en reguleringsplan er en omfattende prosess hvor eiendommen er blitt avsatt til dagens formål uten innsigelser og det er vurdert at det er et reelt behov for friarealet som nå ønskes nedbygd.

Om man ønsker en annen bruk av eiendommen enn hva arealformålet legger opp til, vil riktig fremgangsmåte for å endre til annen bruk, være gjennom en planendring slik at det vil bli foretatt en konkret vurdering av alle sider av saken. Videre vil også alle nødvendige saksparter/naboer m.m. bli involvert i prosessen. Naboer og andre høringsinstanser som har interesser i friområdet er ikke hørt i forbindelse med denne dispensasjonssøknaden. Det vurderes at deres interesser derfor ikke blir i likestør grad tatt hensyn til eller vurdert i en dispensasjonsvurdering kontra hva som kreves i forbindelsen med en planendring, for å endre fra arealet fra friområdet/lek til boligformål.

Det fremkommer av klagen at det kun er snakk om ca 200m² av det totale friarealet som blir berørt. Dette er ikke tilfelle da nesten hele tomte på ca 1200m² er avsatt til friområdet/lek og blir berørt av tiltaket som her omsøkt. Videre vurderer også kommunedirektøren at arealer utenfor selve tomte også vil bli skadelidende da det er naturlig at allmenheten vil trekke seg lenger unna en ny boligtomt. Konsekvensen kan bli at en større del av arealet avsatt til friområde ikke benyttes i samme grad som før, da friområdet blir liggende tettere på ny boligtomt enn hva som ville vært situasjonen om eiendommen ikke blir bebygd.

Et friområde skal være et naturlig område hvor allmenheten skal kunne ferdes fritt. I slike områder er blant annet intensjonen at området skal bestå av urørt natur/terreng. Her vil mennesker og dyr ha tilgang på uberørte arealer. Kommunedirektøren støtter ikke klagers vurdering av at området

ikke blir mer privatisert ved å tillate oppføring av eneboligen inne i området. Å tillate bygging midt inne i et friområde vurderes å være skjemmende og vesentlig tilsidesetter intensjonen med friområdet. Bruken av området vil påvirkes i negativ retning ved å gi tillatelse.

Kommuneplan legger opp til fortetning og på generelt grunnlag legger Grimstad kommune til rette for dette i områder som er avsatt til boligbygging eller er egnet for slik fortetning.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er tilfellet her. Det er ingen ønsket strategi at fortetning skal forekomme i områder som er regulert i nyere tid og som er avsatt til et formål som ikke er tiltenkt boligbygging. Det vurderes som ekstra kontroversielt at det i tillegg i denne konkrete saken dreier seg om fortetning i et regulert friområde. Om friarealer skal benyttes til annet formål enn hva dette er regulert til, må dette gjøres igjennom en planendring som belyser alle sider ved endring av arealformålet.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er urimelig å kreve at en bruksendring av et så viktig areal, som et friområde er, gjøres igjennom en planendring. Det henvises i klagen at det blant annet er tiltatt nedbygning i andre områder hvor arealformålet ikke har vært avsatt til bolig. Kommunedirektøren ønsker å tilføye at det i slike tilfeller nettopp er gjort igjennom utarbeidelse av reguleringsplan for å være trygg på at alle sider av saken er blitt tilstrekkelig belyst. Det vil derfor ikke være urimelig å kreve gjennomføring av en planprosess når dette kreves i andre tilsvarende saker.

Det er fare for presedens ved å gi tillatelse i denne konkrete saken da andre innbyggere i kommunen vil kunne påberope seg likebehandling i tilsvarende saker. Grimstad kommune ønsker ikke å åpne for at man skal legge til rette for at fortetning skal skje i friområder og spesielt ikke uten at dette eventuelt blir belyst via en planprosess, slik at alle aspekter ved endringen blir tilstrekkelig belyst.

Det argumenteres med at det er personlige forhold som skal tilleggs vekt. Statsforvalteren har uttalt ved flere anledninger at det kun er i spesielle tilfeller personlige forhold kan tilleggs vekt. I denne konkrete saken er det ingen helsemessige behov eller andre personlige forhold som gjøre seg gjeldende på nåværende tidspunkt. Kommunedirektøren vil derfor ikke tillegge denne delen av klagen vekt. Tiltakshaver har benyttet som argument at det er viktig å bygge nær foreldrene som bor på naboeiendommen, slik at de kan få hjelp og pleie ved behov. Tiltakshaver har bekreftet at foreldrene er i femtiårene og ved god helse. Det synes underlig å derfor argumentere med at det er helsemessige behov som gjøre seg gjeldende i denne konkrete saken. Kommunedirektøren vurderer at antagelser om en nabos helsetilstand 10-20-30 år frem i tid ikke skal tillegges vekt i saksbehandlingen. Videre er det heller ikke gitt at når eventuelt et slik behov skulle dukke opp at de fremdeles bor på naboeiendommen.

Kommunedirektøren vurderer at det er en reell ulempe for allmenheten om man skal legge til rette for at friområder skal bygges med boliger. Allmenhetens interesser vurderes å ikke bli ivaretatt på en god måte med å tillate en stegvis nedbygning av slike områder via dispensasjoner. En av årsakene til dette er at det er stor fare for at berørte parter ikke vil bli hørt i forbindelse med en dispensasjonsvurdering da det stiles enklere krav til varsling i slike saker enn ved en planprosess.

Kommunedirektøren vurderer at det pt. ikke er kommet inn nye momenter/opplysninger av betydning som endrer utfallet av tidligere dispensasjonsvurderinger.

Kommunedirektøren er ikke gjort kjent med nye momenter som gjør seg gjeldende med styrke og det vurderes å være fravær av nye konkrete argumenter som gir grunnlag for å gi et annet utfall i behandlingen av saken.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens enkeltvedtak. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og vedtak sak BYGG-24/01222 av 09.05.2025 opprettholdes. Klagen blir dermed oversendt statsforvalteren for videre behandling.