



Grimstad

Byggesaksenheten

KSH CONSULT KNUT HANSSEN

Volleveien 18
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-24/01222
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
09.05.2025

BYGG-24/01222 - Trolldalsveien - Vedtak - Avslag for oppføring av enebolig med integrert garasje - Daniel Risberg

Eiendom (gnr/bnr): 53 / 126
Ansvarlig søker: KSH CONSULT KNUT HANSSEN
Tiltakshaver: Daniel Risberg

Vedtak

Byggningsmyndigheten 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. Det vises til komplett søknad mottatt 31.03.2025.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

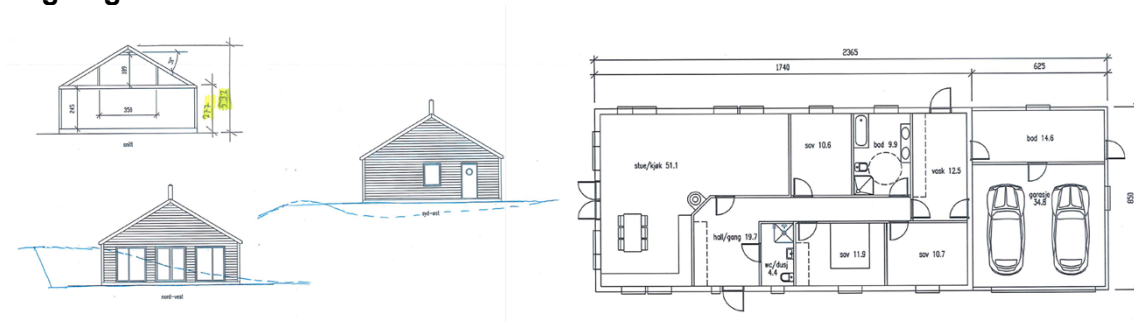
Byggningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad for oppføring av enebolig på tomte avsatt til Friområde/lek i gjeldende reguleringsplan. Eneboligen er prosjektert med 1. etasjer og har integrert garasje. BYA for eiendommen er beregnet til 188m² og BRA til 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.

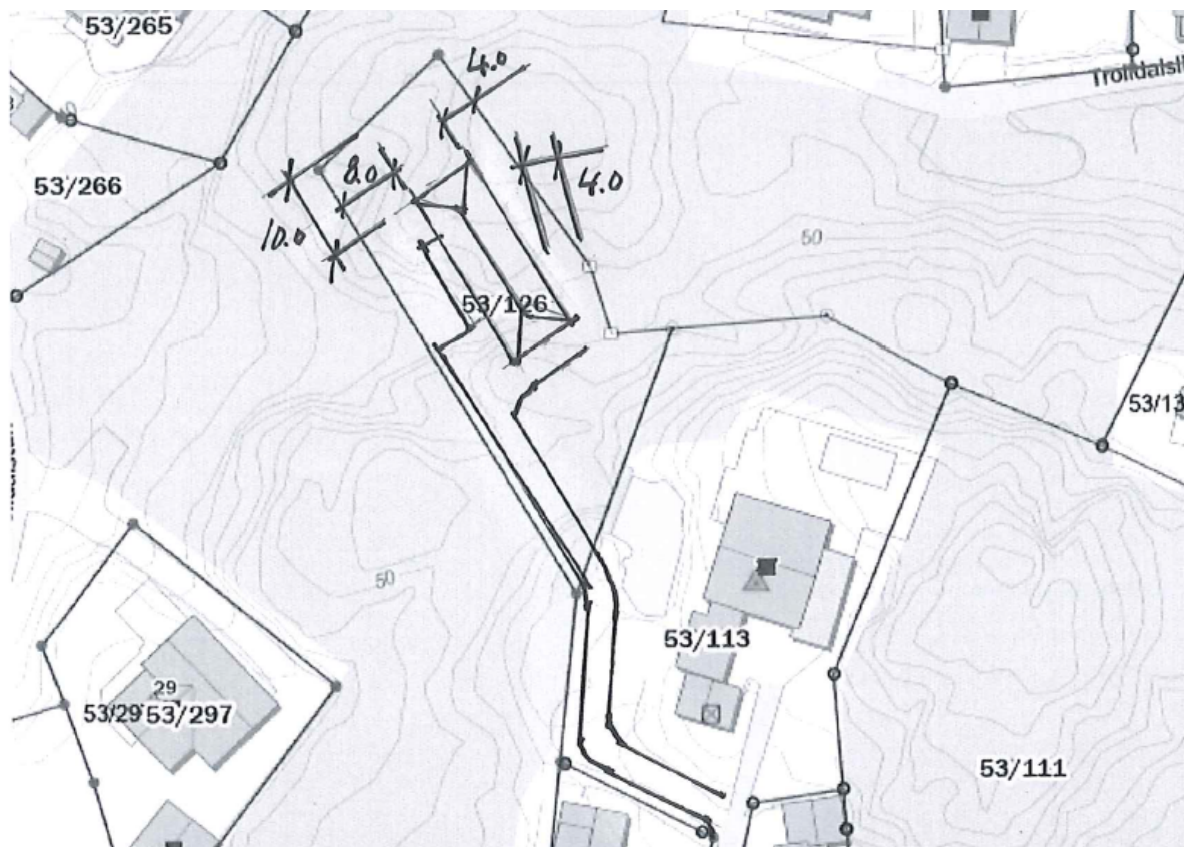
Tegninger:



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Situasjonsplan:



Grad av utnytting

Grad av utnytting 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 kommuneplan.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til Friområde/lek (K5) gjennom reguleringsplan Trolltalsst.
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 Trolltalsst, 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 området som blir til overs mellom veien og A3 blir markert som friområde. Dette friområde blir kalt K18.
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»

Utdrag fra plankart:



Tiltakshaveres redegjørelse for dispensasjon

«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.

Begrunnelse for søknaden

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.

Historikk og regulering av tomten

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 status 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 anderledes dersom det hadde blitt klaget på dette da.

Videre vil jeg påpeke at tomten ikke er særlig brukbar for allmenn ferdsel eller rekreasjon, og området jeg ønsker å bygge på utgjør en liten del av det totale området avsatt til Lek og Opphold i reguleringsplan.

Argumenter for dispensasjon:

- 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 områdets 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 annen 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.

Miljøvernordningens 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

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.»*

Byggningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Grimstad kommune mottok 31.03.2025 komplett søknad for oppføring av enebolig. Tiltaket i sin helhet plasseres i området avsatt til Friområde/lek i gjeldende reguleringsplan.

Byggesaksenheten vurderer tiltaket å være kontroversielt med tanke på at det søkes om at friluftsområder skal benyttes til boligformål i strid med intensjonen i planen uten at dette gjøres gjennom en planendring. Det vil være negativt at slike etableringer av nye boenheter ikke er gjort igjennom planendring fordi konsekvensutredninger i en dispensasjonssak for hvordan tiltaket påvirker nabolaget og kommunen generelt, oftere er fraværende eller svært begrenset.

Byggesaksenheten vurderer at det er uheldig å legge til rette for fortetning i friarealer uten at det gjøres gjennom mer styrt planprosess som åpenbart vil gi en bedre utredning av konsekvensene ved slike tiltak. Videre vil alle berørte naboer som har tilgang på friarealet få rett til å uttale seg i saken ved en eventuell søknad om planendring, noe som ikke er lagt til rette for i denne konkrete saken. Byggesaksenheten vurderer planens betydning som styringsverktøy svekkes og gjøre planverket lite forutsigbart for innbyggerne i kommunen ved å si ja.

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.

Byggesaksenheten vurderer at det er flere problemstillinger og utfordringer ved å innvilge dispensasjon i dette konkrete tilfellet som nevnt over. Ved å gi tillatelse kan andre innbyggere i kommunen har en forventning om likebehandling i tilsvarende saker. Byggesaksenheten vurderer derfor at det er en reel fare for presedens ved å slippe opp i en slik sak uten at dette gjøres via en planendring.

Byggesaksenheten er ikke ening med ansvarlig søker at det er fravær av negative konsekvenser ved å gi tillatelse. For kommunen er det helt klart at formålet området er avsatt til, ikke blir ivaretatt ved å gi tillatelse. Videre vil naboer, spesielt barn og unge, blir skadelidde ved at friområder tas bort fra deres oppvekstmiljø.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Se dispensasjons vurdering under.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med arealformålet reguleringsplan 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

Hensynet bak arealformålet som er avsatt til Friområdet/Lek er blant annet å legge til rette for at beboerne i et område er sikret tilgang til grøntområder/skog samt arealer for lek og andre aktiviteter. Grøntområder er svært viktig for folkehelsen og trivselen i et nabolag. Byggesakenheten vurderer også at det er gjort en konkret vurdering av behovet for dette området når reguleringsplanen ble opprettet. Byggningsmyndigheten vurderer det som åpenbart at kvalitetene i området blir forringet og vesentlig tilsidesatt om friområdet nå tillates delt i to med en privatiserende boligtomt midt inne i området.

Tidligere eier av tomte har blitt gitt anledning til å komme med innspill til planprosessen som ble gjennomført da området ble regulert. Det ble i denne prosessen ikke gitt innsigelser eller innspill om at tomte var ønsket benytte til boligformål. Denne tomte og andre områder rundt ble derfor avsatt til formålet som i dag er Friområdet/Lek i gjelden reguleringsplan etter en omfattende og planprosess og vurderinger.

Byggesaksenheten vurderer at det å etablere en bolig midt i et friområde helt klart vil privatisere utover eiendomsgrenser slik at større deler av friarealet ikke lenger er naturlig å benytte til for eksempel tur i skogen eller bruk til lek som tiltenkt i planen. Utvilsomt vil det å gi tillatelse i denne konkrete saken vesentlig tilsidesette arealformålet i planen.

Naboer som har etablert seg i område har en forventning om at områdene i en reguleringsplan benyttes som tiltenkt. Om man igjennom en dispensasjonssøknad skal kunne endre en så viktig del av en reguleringsplan uten at naboer er tilstrekkelig involvert og/eller er gitt en reel muligheten til å engasjeres seg i saken, vil det slik byggesaksenheten vurderer det, undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy for området. Byggesaksenheten vurderer derfor at det er ekstra viktig at slike saker ikke løses via dispensasjoner, men eventuelt gjøres via en planendring. Byggesaksenheten ønsker å presisere at det ikke er enkelt å få til en slik planendring og ønsker ikke bidra til å gi forventninger om at en planendring i dette konkrete tilfelle vil bli innvilget.

Tiltakshaver vurderer at tomte ikke er egnet til bruk for allmenheten. Byggesaksenheten deler ikke tiltakshaver syn og det er åpenbart at etablering her vil virke privatiserende på området, også for

arealer rundt eiendommen utenfor deres eiendomsgrenser som igjen begrenser området for allmenheten.

Det å gi tillatelse å bygge boliger i et regulert området av satt til Friområdet/Lek vil kunne legge føringer for hva andre innbyggere i kommunen også kan forvente å få lov til i tilsvarende tiltak med tanke på likebehandling. Her er det fare for at det å innvilge dispensasjon kan gi presedens for andre tiltak av samme type og omfang. Det er ikke en ønsket utvikling at fortetting i Grimstad kommune skjer i regulerte områder som ikke er avsatt til boligformål uten at dette eventuelt legges til rette for gjennom en planprosess. En planprosess som vil gi en bedre utredning av konsekvensene ved slike tiltak en vurderings om gjøres i en dispensasjonssak.

Dispensasjonslovgivningen er ment å være en snever unntaksbestemmelse som kun kommer til anvendelse i spesielle tilfeller. Byggesaksenheten vurderer at intensjonen bak dispensasjonslovgivning ikke er tilrettelagt for å få godkjent slike tilfeller som her omsøkt.

Det er åpenbart at det å gi tillatelse vil gi tiltakshaver personlige fordeler som for eksempel økonomisk vinning. 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.

Tiltakshaver legger vekt på at det er et behov for boligen grunnet forelderens fremtidige helsesituasjon i søknaden. Byggesaksenheten har vært i kontakt med tiltakshaver som opplyser at foreldrene er i begynnelsen av 50-årene, lever i beste velgående og det ikke er noen helsemessige utfordringer, i dag, som bør tas hensyn til i behandlingen av tiltaket.

Antatte fremtidig helsemessige utfordringer, som er uvisst om vil inntreffe, og/eller om når det vil være et reelt behov, vil derfor ikke bli tillagt vekt i denne konkrete vurderingen. Byggesaksenheten har en svært snever mulighet for å ta hensyn til personlige forhold i en byggesak. I denne konkrete saken er det ikke tale om konkrete forhold, men spekulasjoner om hva om kan være tilfellet 20-30 år frem tid. Slike argumenter tilleggs ikke vekt i saksbehandlingen.

I denne konkrete saken har ulike instanser fått uttale seg i saken. Byggesaksenheten legger vekt på at det unisont er uttalt fra Statsforvalteren i Agder, planmyndigheten i kommunen og kommunaltekniske tjenester, at det å benytte et friareal til boligbygning ikke er formålstjenlig og alle er enige om at det å gi tillatelse i dette konkrete tilfellet vil vesentlig tilsidesetter formålet i reguleringsplanen.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak arealformål det søkes dispensasjon ifra blir vesentlig tilsidesatt. Et av de kumulative vilkårene for å få tillatelse er ikke til stede og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Videre vil det med samme bakgrunn ikke være nødvendig å vurder foredr opp imot ulemper.

Konklusjon

Byggesaksenheten 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 avslås søknad om dispensasjon fra arealformål friområde/lek i reguleringsplan.

Da nødvendige dispensasjoner fra arealformålet avsatt til friområde/lek i reguleringsplan ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til øvrige forhold knyttet til byggesaken.

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, og derfor ikke kan godkjennes.

Behandlingsgebyr

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen

Fredrik Melgaard
Byggesaksenheten

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Daniel Risberg
STATSFORVALTEREN I AGDER

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.