



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00214-7
Saksbehandler Miriam Jonassen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.07.2025

164/16 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Dispensasjon og oppføring av fritidsbolig

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 som gjelder byggeforbudet langs sjø og vassdrag, samt dispensasjon fra arealformålet friluftsliv.

Vedlegg

Oversendelse
Vaholmen Søknad om dispensasjon
01 Hytte på Vaholmen - Situasjonsplan
02 Hytte på Vaholmen - Plan
03 Hytte på Vaholmen - Fasader
04 Hytte på Vaholmen - Snitt
05 Hytte på Vaholmen - Illustrasjoner
164/16 - Uttalelse til søknad om dispensasjon

Ansvarlig søker: Gilje Byggrådgivning AS
Tiltakshaver: Kjersti Rørmoen

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig med tilhørende infrastruktur på ubebygd tomt med gnr. 164 bnr. 16. Tomten ligger innenfor område som er avsatt til friluftsmål, samt også innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkt fritidsbolig er på denne bakgrunn av avhengig av dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan og fra byggeforbudet som fremkommer av pbl. § 1-8.

Saken fremmes etter dette til førstegangsbehandling i teknisk utvalg.

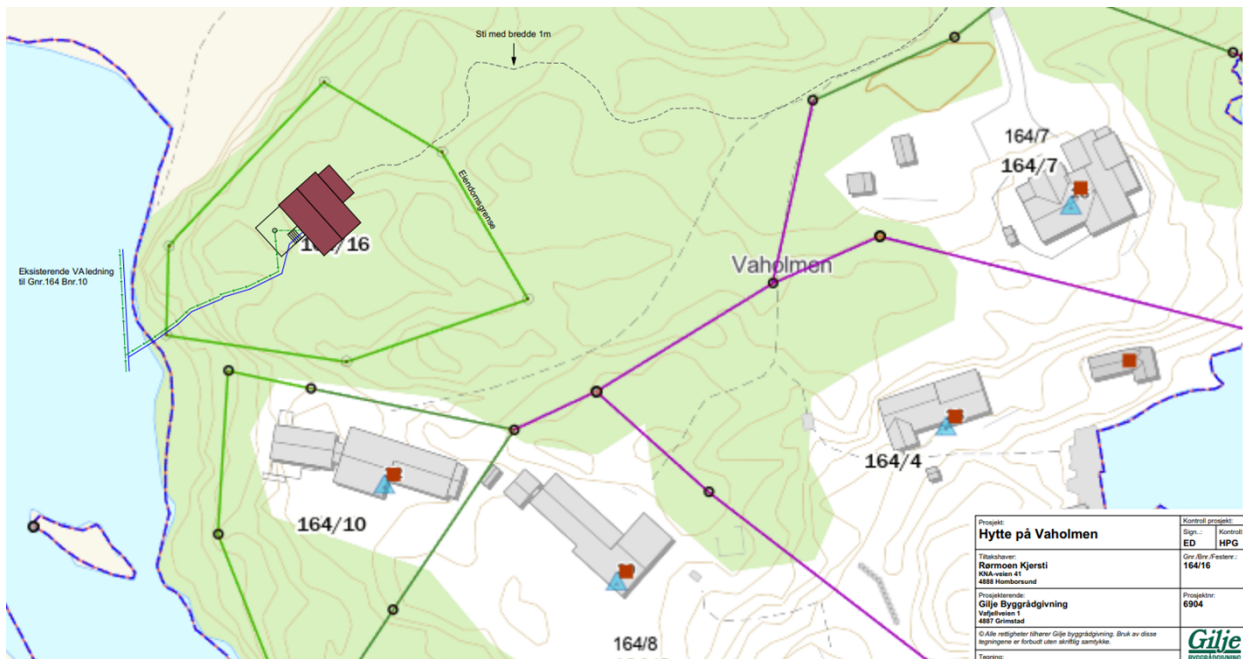
Bakgrunn

Søknaden

Det er mottatt søknad om dispensasjon og oppføring av ny fritidsbolig på ubebygd eiendom avsatt til friluftsmål.

Det fremkommer av søknaden at det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- Arealformål friluftsområde for hytte på Vaholmen
- Arealformål Jord og skogbruk for renovasjon/parkering i Kanelen
- PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.



Rødt kryss: Kommunedirektørens påtegning av omtrentlig plassering.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til friluftsområde i henhold til reguleringsplanen Kastellheia, planidentifikasjon 2, ikraftsatt 04.09.1989.

Relevante bestemmelser fra plan:

5.2 Friluftsområdet, utmark. (FI 1)

5.2.1 Områdene har naturdominert preg og skal brukes i samsvar med dette. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og framelskes.

5.2.2 Landbruksdrift i friluftsområdene skal legge til grunn at landskapspreget og naturlige ferdselsmuligheter skal tas vare på. Flatehogst skal unngås.

- 5.2.3 *Det er ikke tillatt å oppføre bygg anlegg, herunder brygger, og heller ikke å foreta terrenginngrep eller drive virksomhet som reduserer områdets naturpreg. Dette gjelder også etablering av nye kjøreveger og parkeringsplasser m.v. som ikke er vist på plankartet.*
- 5.2.4 *Oppstilling av campingvogn og telt for mer enn 3 uker er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning fra bygningsmyndighetene.*
- 5.2.5 *Enklere innretninger for å sikre atkomst fra sjøen til egen eiendom og for fortøyning og opplag av egen båt, kan etableres etter forutgående melding til bygningsmyndighetene.*

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjonen (utdrag):

Ansvarlig søker redegjør for omsøkte dispensasjonsforhold ved blant annet følgende:

(...)

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Dette er en allerede fradelt tomt til fritidsbebyggelse. Det er gjennomført. Arealbruken er derfor bestemt.

Det er derfor altså ikke behov å ta stilling til hva tomta skal brukes til eller om det skal bygges eller ikke.

(...)

Når det gjelder fordeler og ulemper vektlegger ansvarlig søker følgende punkter (utdrag):

- Ingen nabomerknader
- Hytta blir ikke synlig fra båtleie
- Den nye stien åpner opp for allmennheten
- Tiltaket vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel
- fortetting av et allerede utbygd hytteområde
- Tiltaket vil innebære svært lite nedbygging av natur
- Parkeringsplass, veirett og va er sikret
- Stor verdi for tiltakshaver å få en hytte i nærhet til barndomshjemmet, til bruk for barn og barnebarn
- En dispensasjon vil gi mer eiendomsskatt til kommunen
- Reguleringsplanen er svært gammel - det gir større rom for dispensasjon
- Tomta er fradelt til fritidsbebyggelse fra før

Det vises til følgebrev fra ansvarlig søker for nærmere redegjørelse av omsøkte dispensasjonsforhold.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt på høring til Statsforvalteren, som har følgende merknader til omsøkte dispensasjonsforhold (utdrag):

(...)

«I pbl. § 1-8 slås det fast at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. av 28.05.2021, utdypet byggeforbudet og gir føringer for forvaltning av strandsonearealene. I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder. Alle kystkommunene i Agder omfattes av hovedområde to: «Andre områder der presset på arealene er stort».

For aktuelle område skal byggeforbudet som hovedregel praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Da området er regulert til friluftsliv, legger vi til grunn at kommunen har vurdert at det aktuelle området er av verdi for friluftsliv. Til dette vil vi bemerke at nevnte SPR slår fast at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel

friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Merk at det også er relevant å vurdere om et område i framtida vil kunne få økt verdi som friluftsområde, eksempelvis ved tap av andre friluftsområder eller ved befolkningsvekst eller økt utbygging.

Omsøkte hytte vil medføre et økt bebyggd preg i strandsonen i et område regulert til friluftsliv. En rekke slike dispensasjoner i strandsonen, vil over tid føre til at strandsonen blir mer nedbygd, noe som blant annet vil gå utover allmenhetens mulighet for ferdsel og opphold i strandsonen.

Med bakgrunn i redegjørelsen over er vår faglige vurdering at omsøkte tiltak ikke følger opp føringer i SPR for strandsonen.

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.

Nabovarsel

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

Kommunedirektørens vurderinger:

Dispensasjon

Omsøkt tiltak er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet, samt med avsatt arealformål friluftsliv. Tiltaket 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 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 byggeforbudet i strandsonen og arealformålet friluftsliv

Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen i størst grad skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Dette innebærer at det derfor er nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100- metersbeltet langs sjøen. Forbudet i pbl. § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjøen veier derfor tungt.

Det fremkommer også av Sivilombudets rapport for dispensasjoner i strandsonen at dispensasjonsregelen skal være en snever unntaksregel, og at hoveddelen av utbygging i strandsonen skal skje gjennom plan, nettopp for å sikre likebehandling og forutberegnelighet.

Det er på denne bakgrunn ønskelig at en eventuell nedbygging av strandsonen som hovedregel skal skje gjennom reguleringsplan. Dette for å ivareta hensynet til at offentlige myndigheter og berørte parter skal få muligheten til å fremme sine synspunkter gjennom en grundig prosess. En utbygging uten plan vil kunne være sterkt presedensgivende for andre tiltak. Det vil samtidig være uheldig med en praksis hvor man legger opp til stykkevis nedbygging av strandsonen.

Kommunedirektøren bemerker at byggeforbudet skal praktiseres strengt i områder hvor presset på arealene vurderes som stort, og at det på denne bakgrunn kun unntaksvis skal innvilges dispensasjoner.

Den aktuelle eiendommen ligger videre i et område som er avsatt til friluftslivsområde.

Hensynet bak arealformålet friluftsliv er blant annet å sikre områder for allmennhetens bruk til rekreasjon, naturopplevelser og fysisk aktivitet. Friluftslivsområder er forankret i både miljø- og folkehensyn, og er også et viktig virkemiddel for å bevare tilgjengelige og sammenhengende naturområder.

Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon som omsøkt, vil i dette tilfellet kunne skape presedens og gjøre det vanskeligere å avslå fremtidige søknader i tilsvarende områder. Området er regulert til friluftsområde, noe som innebærer at intensjonen til kommunen har vært å sikre allmennhetens tilgang til natur og rekreasjonsområder. En oppføring av en fritidsbolig i et område som er avsatt til friluftsliv vil kunne føre til privatisering og redusert tilgjengelighet i området for allmenheten. Kommunedirektøren mener at en fritidsbolig i dette området følgelig vil være et inngrep i et område som er ment å være urørt og tilgjengelig.

På lengre sikt vil en dispensasjon i slike områder på generelt grunnlag, kunne bidra til en gradvis uthuling av arealformålet.

Det fremkommer av plan- og bygningsloven § 19-2 at det skal det foretas en interesseavveining hvor fordelene ved omsøkte dispensasjonsforhold må være klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren vurderer at ulempene dette tilfellet vurderes ulempene som vesentlig større enn de private fordelene ved tiltaket. Det legges da vekt på konsekvensen av naturinngrep og tap av allmennhetens interesser, samt at en eventuell presensvirkning vil kunne være av betydelig vekt.

Det foreligger videre negativ uttalelse fra Statsforvalteren, og kommunedirektøren deler Statsforvalterens syn på denne saken.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering, finner kommunedirektøren at hensynene bak bestemmelsene og formålene, vil bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av omsøkte dispensasjoner. Det legges videre til grunn at fordelene ved dispensasjonen heller ikke vurderes som klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at det ikke er grunnlag for å innvilge dispensasjon i saken.

Merknad til øvrig omsøkt dispensasjonsforhold

Da kommunedirektøren uansett vurderer å ikke kunne gi tillatelse til dispensasjonsforholdene knyttet til byggeforbudet i pbl. § 1-8- og arealformålet friluftsliv, finner vi det ikke nødvendig å gå nærmere inn på omsøkt dispensasjon fra avsatt arealformål skog og jordbruk i forbindelse med omsøkt infrastruktur tilknyttet fritidsboligen. Da kommunedirektøren ikke finner at det er grunnlag for å innvilge omsøkte dispensasjonsforhold, tas det derfor ikke nærmere stilling til tiltaket som helhet.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 som gjelder byggeforbudet langs sjø og vassdrag, samt avslår dispensasjon fra avsatt arealformål.