

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 04.03.25

164/16 Vaholmen Søknad om å bygge fritidsbolig på tidligere fradelt tomt

Eier: Rørmoen, Kjersti

Eiendom og planstatus: GNR 164, BNR 16, Totalt tomte areal er 1524 m²
Arealformål er Friluftsområde i reguleringsplan Kastellheia for hytte
Arealformål jord og skogbruk i kanelen
Tiltaket ligger i 100 – metersbeltet langs sjøen

Bakgrunn. (Fra tiltakshaver)

Min bestefar, Helmer Rørmoen som bodde her, solgte flere hyttetomter på Vaholmen. Dette skjedde på 60- tallet, og var en kjærkommen inntekt, men også arbeid siden han var tømrer og satt de opp selv. Etter hvert skjønnte han at det kanskje hadde vært lurt å beholde en tomt selv, siden familien vokste (jeg ble født), og at vi ikke hadde noen strandeiendom selv. Tomta vi snakker om nå 164/16 ble fradelt 31.12.1970, og ifølge min mor, var det også byggetillatelse på den. Dessverre døde min bestefar brått og uventet i 1972, før han kom i gang med å opparbeide tomta og hytta. Mine foreldre hadde nok å holde på med, da de bygget hus og utviklet gården med flere driftsbygninger mellom 1975-2000. Jeg overtok gården i 2003, (og tomta har ligget her) I 2021 overtok min eldste sønn og svigerdatter gården, og da beholdt vi tomta på Vaholmen. Vi, min mann og jeg ønsker nå å bygge en hytte på tomta som vi kan bruke sammen med barn, svigerbarn og barnebarn, slik min bestefar hadde planer om. De andre 3 yngre søsknene til min sønn, har en sterk tilknytning til Rørmoen, og har et stort ønske om at vi skal få til dette. Hytta vi ønsker å bygge er i typisk «Sørlandsstil», og vi tror den vil passe godt inn i terrenget. Dette skal gjøres så skånsomt som mulig uten synlige sprengningssår.

Vaholmen er som tidligere sagt bebygget med 4 fritidseiendommer. Adkomsten er en nyryddet sti, med en ny sti blir det mer å velge mellom for turgåere. Den delen av Vaholmen som vi vil lage sti på nå, er nærmest ufremkommelig slik det er i dag. Pr nå brukes området svært lite av andre enn de som har hytte der, men dette tiltaket i sum vil gjøre det mer tilgjengelig for fremtiden.

Dette blir en fortetting av et allerede utbygd område og jeg kan ikke se at det skal være til hinder for allmennheten, snarere tvert imot.

Parkering for allmennheten som også er tilgjengelig for handikappede ved Kanelen som vi ønsker å opparbeide, slik at hele området blir lettere tilgjengelig. Mange ønsker å gå turer til Kastelheia og andre steder her, men det er ikke noe sted å sette bilen.

Estetikk/ utforming. Det er planlagt en liten tradisjonell hytte i sørlandsstil. Den vil berike kulturmiljøet i strandsonen på Sørlandet



Slik ser det ut i Kanelen nå:





Kommunal planstrategi:

Utarbeide nye retningslinjer for dispensasjon, for å kunne gjennomføre en smidig prosess der man er positive til løsninger i samarbeid med grunneiere der områder kan bli tilrettelagt for friluftsliv, og en kan merke områder for parkering og fastlåsning av kjøretøy, sykler etc.

Tiltak det søkes dispensasjon for og tillatelse til:

- PBL § 20-1. a. Oppføre ny fritidsbolig med tilhørende infrastruktur som vist på tegninger og situasjonsplan.
- Kompenserende tiltak: Etablering av parkering og ordnede forhold for renovasjon i «Kanelen»



Det søkes dispensasjon fra:

- 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.

Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir vesentlig tilsidesatt (se eget avsnitt)

Vurdering av om nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt:

Interessene blir berørt, men ikke vesentlig tilsidesatt.

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 tomte skal brukes til eller om det skal bygges eller ikke.

Men hva og hvordan må man vurdere. Da er det primært noen få hovedmomenter:

1 Hvor stort skal det være?

Man må legge til grunn at størrelsesmessig vil et minimum av dagens standard måtte forventes. Hva er dagens standard? Kommuneplanen har en retningslinje på maks 120 m² BRA for fritidsboliger i LNF områder man kan skjele til. Tiltakshaver har lagt seg på kun 74 m²

2 Hvordan skal det se ut?

Her synes vi det vil passe best med å legge seg på tradisjonell Sørlandsk kystkultur. Se vedlagte illustrasjoner

3 Hvordan legges det i landskapet?

Selve hytta legges på en avsats i landskapet på baksiden av holmen. (Bort fra leia) Det blir ingen avstandsvirkning eller silhuett. Murene settes rett på fjell uten noe sprengning slik at selve hytta kan fjernes helt. (Reversibel) Hele tiltaket inkludert tilhørende infrastruktur utføres uten spengning.

Parkering/renovasjon

Det er ikke dyrket jord her selv om det er regulert til landbruk. Det er som bildene viser strødd renovasjon utover. Det vil være positivt for hensynet å få dette samlet og organisert. Det vil også være bra for landskapsvirkning mm.

PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

- Hensynet med § 1-8 i PBL, er at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi presiserer enda en gang vesentlighetsbegrepet her. Det skal veldig mye til før noe blir vesentlig.

Begrunnelser for dispensasjonen. Avveining av fordeler og ulemper:

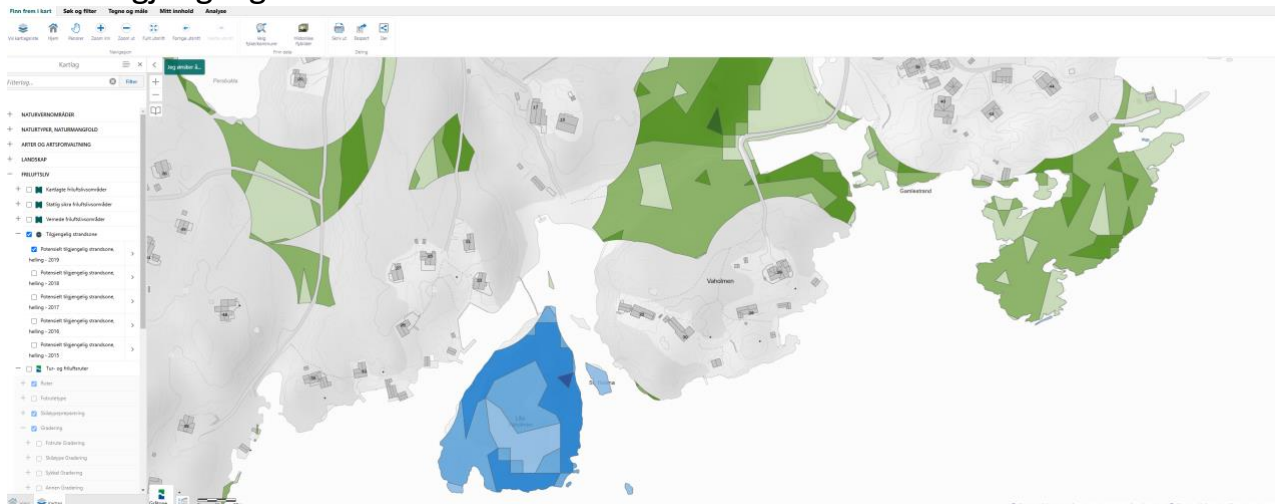
- + Alle hyttenaboer på Vaholmen, og Lunden (Kastellveien 15 og 17) er forevist tegninger og ingen har merknader. De synes derimot det var svært hyggelig at det var vi som skulle bygge.
- + Hytta blir ikke synlig fra båtleia.
- + Det er ingen naturlige ferdselsmuligheter som kommer i konflikt med tiltaket og som bør tas vare på. Tvert om vil den nye stien åpne opp for allmennheten, slik at det er lettere å ta seg frem. Det vil også bli lettere for rullestolbrukere og barnevogner.
- + Oppslag i kartdatabaser viser ingen registrerte kulturminner eller truede arter og naturtyper det må tas hensyn til.

- + Tiltaket vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Pr i dag er det ingen målbar ferdsel til eller over selve tomten. Dette underbygges også av Strava kart. De viser svært stor ferdsel i andre områder, men ikke her. Det lille som er tyder på å være til/fra nabohytter.



- + Det blir en fortetting av et allerede utbygd hytteområde.
- + Tiltaket vil innebære svært lite nedbygging av natur. Stien vil følge terrenget, og kun bruke stedbunden masse. Huset skal bygges rett på grunnfjell, minimal sprenging, kun noe til VA som uansett blir usynlig når det er ferdig.
- + Det er allerede en parkeringsplass hvor tiltakshaver har kontraktfestet parkeringsplass og veirett.
- + Det er allerede tilrettelagt med VA like inntil tomta.
- + Bygningens plassering og arkitektur vil gjøre at den glir pent inn i terrenget, og det vil se ut som om hytta «alltid» har stått her.
- + Det er stor verdi for tiltakshaver å få en hytte i nærhet til barndomshjemmet, til bruk for barn og barnebarn. Formålsparagrafen til pbl sier at man skal hensynta den enkelte. (Tiltakshaver)

- + En dispensasjon vil gi mer eiendomsskatt til kommunen.
- + Reguleringsplanen er svært gammel. Det er større rom for dispensasjon.
- + Det er ikke risiko for at det i Rørmoen-området skal bli mangel på offentlig tilgjengelige friluftsområder som følge av denne hytta. Det er fortsatt mengder med godt tilgjengelige friluftsområder.
- + Opparbeidelse av parkering for allmennheten som også er tilrettelagt for handicapparkering i Kanelen og bedre tilrettelegging for kommunal søppelstasjon gjøres som kompenserende tiltak. Handicapparkeringen vi gjøre området mye mer tilgjengelig. Det er mange attraktive friluftsområder på land. Kyststien, allmenn opparbeidelse til Fiskekrogen, sti til Kastellheia, vei til Skifjell. Men de åpnes opp for bruk av mange flere om man tilrettelegger for parkering. Avfallsstasjonen har stått på tiltakshaver grunn i mange år. (nå sønn og svigerdatter) Det ser ikke særlig pent ut, og er heller ikke særlig praktisk da dunkene velter og søppel flyter utover når det blåser.
- + Byggetiltak og fritidsbebyggelse gir mange positive lokale ringvirkninger. Både for byggebransjen, interiørbutikker i sentrum, for kulturlivet i byen og generelt livet i Grimstad som sommerby.
- + I henhold til naturbasen fra miljødirektoratet er dette arealet uansett ikke tilgjengelig strandsone:



Det som er definert som tilgjengelig strandsone er grønt på land og blått på øyene. Grått er enten for bratt, eller fra før privatisert og derfor ikke definert som tilgjengelig.

- + Tomta er fradelt til fritidsbebyggelse fra før.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

- + **Helse.** Ingen konsekvenser
- + **Miljø.** Ingen konsekvenser.
- + **Sikkerhet/ tilgjengelighet.** Ingen endring

→ Denne avveiningen av fordeler kontra ulemper viser at tiltaket faller positivt ut.

Presedensfare:

For at det skal være fare for presedens må det kunne være direkte og sammenlignbart. Et enkelt eksempel er om det gis dispensasjon for takvinkel innenfor en gruppe likt regulerede tomter langs en vei. Da vil det automatisk gi presedens videre. Her er det nok av spesielle karakterer som gjør det helt uaktuelt.

Sammendrag:

Tomta er pr i dag ikke tilgjengelig ihht miljødirektoratet. Det at det blir ryddet opp i Kanelen og gjort tilgjengelig å sette fra seg bil der vil bety mer for friluftslivsinteressene og allmenn ferdsel enn det at det bygges en hytte til på baksiden av Vaholmen. I flere sammenhenger, herunder planstrategi, ser kommunen det som positivt å i samarbeid med initiativ fra grunneiere å få tilrettelagt for utøvelse av friluftsliv gjennom vinn vinn situasjoner. Å gi avkall (tillatelse) til noe, som igjen gir fordeler for allmennheter kan gi store gevinster uten at det koster samfunnet noe økonomisk.

Grimstads ordfører sier vi skal si ja når vi kan og nei når vi må. Kommunene kan gi dispensasjon på gitte vilkår forutsatt at hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt. Der det er få ulemper kan man hensynta fordeler for tiltakshaver.

Vi kan ikke på noen måte se at hensynet til bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Dette medfører flere fordeler og ingen store ulemper.

Med vennlig hilsen
Hans Petter Gilje

Gilje Byggrådgivning AS
91174758
hp@giljebyggraadgivning.no

Vedlegg øvrige opplysninger

Rett til vei, vann, avløp samt parkering:

Det er sikret i forbindelse med kjøpekontrakten generasjonsskiftet på gården. Dette kan tinglyses.

Marginer: Dette er et landlig område. Erfaringsmessig viser det seg ofte at det kartgrunnlaget vi er tilbudt gjennom kommunens kartløsning på nett er forholdsvis "grovmasket." Noen meters unøyaktighet er ikke uvanlig. Endelig plassering for bygningen tas på stedet for best mulig tilpassing til terreng. Ber om en margin på +/- 1m for best mulig plassering.

Naboer:

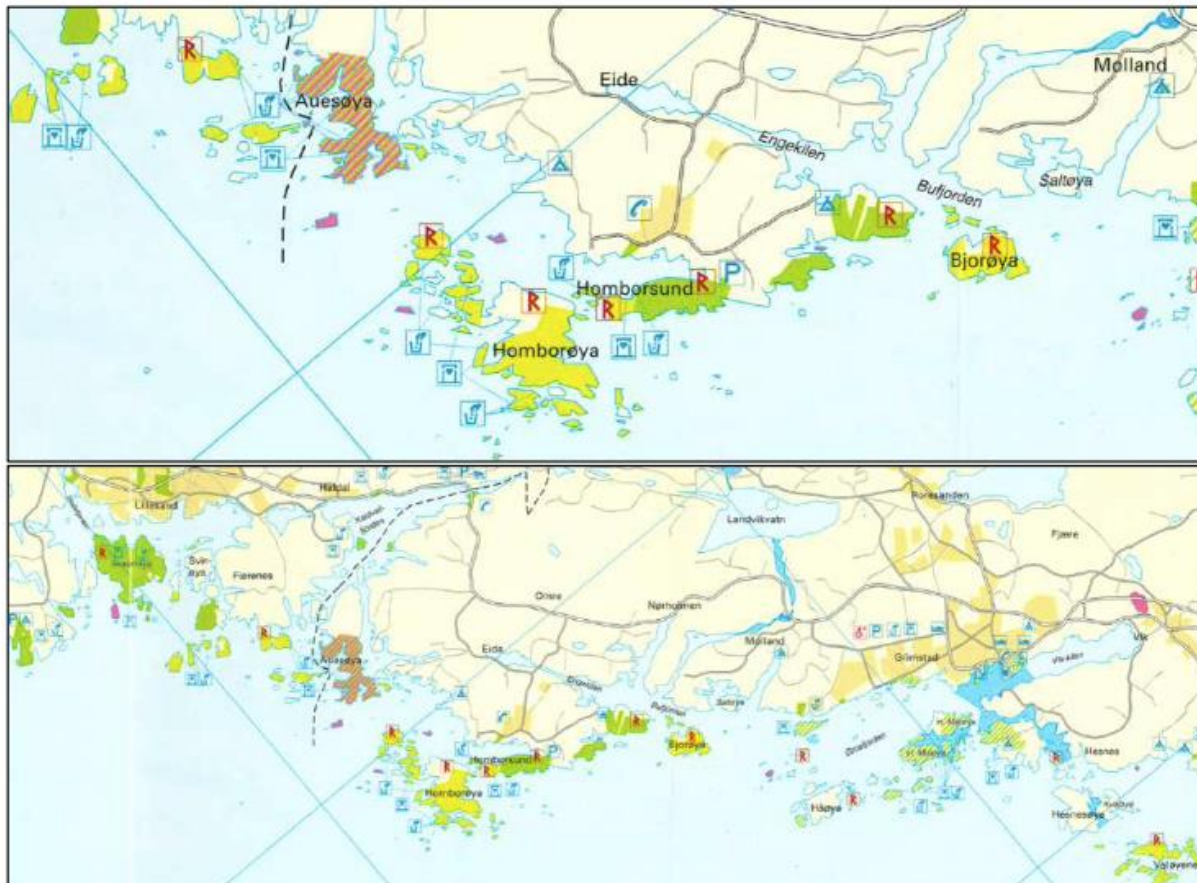
Naboer er varslet. Ingen merknader mottatt. Muntlig veldig positivt mottatt.

Barn og unges oppvekstforhold:

Tiltaket innebærer ikke noe endring av arealer som normalt benyttes av barn.

Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25.3.2011 -oppdatert mai 2021

I revidert versjon 2021 kommer det enda klarere frem at man kan tillate bygging der presset er mindre. Dette kartet viser med all mulig tydelighet at det er usedvanlig mye tilgjengelig areal i strandsonen i Grimstad. I tillegg kommer LNF områder, grønnstruktur hensynssoner og formål grønnstrukturområder i reguleringsplaner.



Kartet fra fylkesmannen viser at dette er et område med lite press og særdeles stor tilgjengelighet av strandsone. I tillegg til de grønnmerkede statlig sikrede områdene i kartet har man LNF områder og områder med hensynssone natur og friluftsliv.

Konklusjon: Dette tiltaket ligger ikke i et sentralt område. Det ligger heller ikke i et område hvor presset er stort. Men uansett viser videre gjennomgang lengre nede i dokumentet at om det hadde vært behov for en streng praksis av retningslinjene ville ikke tiltaket vært i strid med disse allikevel.

→ Altså viser retningslinjene at her kan tiltak gjennomføres.

Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a)

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse. Det er lagt stor vekt på å tilpasse.
- Fritidsboligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse. Det er på plass.
- Fritidsboligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning. Det er sikret rettigheter til offentlig tilkøpling.
- Fritidsboligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning. Det er sikret rettigheter til offentlig tilkøpling
- Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold. Tomta er fradelt for en fritidsbolig. Når man bygger en så liten og pen hytte gjør den ikke det. Ingen kjente konflikter med biologisk mangfold.
- BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m² eks. parkering i friluft. Godt under i dette tilfellet. Selv om det vanligvis tillates større hytter.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal. Ok. Ikke dyrket mark på lang avstand.
- Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes. Avventes.