



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00297-2
Saksbehandler Miriam Jonassen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.07.2025

78/26 - Tingvold - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Parkering

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 LNF.

Vedlegg

41_parkeringsforslagvedpumpestasjon.pdf_9930913

41_Rettensbrev_31536960

Sak 24-131713REN-JAGD_JARD Tingvold_gnr_78 m_fl_ i Grimstad

Søker: Agder Jordskifterett

Tiltakshavere:

Sammendrag

Agder Jordskifterett har fremsatt søknad om dispensasjon fra arealformålet friluftsliv for opparbeidelse av parkeringsplasser.

Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon er at det aktuelle parkeringsområdet som rekvirentene har leid av Bibelskolen, ligger på kommunens eiendom.

Det er på denne bakgrunn søkt om dispensasjon fra arealformål friluftsområde til parkering.

Bakgrunn

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra arealformål fra Agder Jordskifterett på vegne av flere rekvirenter, til parkeringsplass for hver av eiendommene 78/7, 78/11, 78/13, 78/15 og 78/19.

Da parkeringsplassene ligger på kommunens eiendom, er det søkt om dispensasjon fra arealformålet. Rekvirentene har leid parkeringsplassene av Bibelskolen.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til friluftsområde i henhold til reguleringsplanen ØSTERHUS-MORVIKA, planidentifikasjon 22, ikraftsatt 27.04.1998.

Det aktuelle arealet ligger innenfor delområdet Fr3.

Relevante bestemmelser fra plan:

§ 6 SPESIALOMRÅDER.

6.1 Friluftsområde Fr1 – Fr5.

6.1.1 Området skal nyttes til friluftsområde

6.1.2 I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Kommunedirektørens vurderinger:

Dispensasjon

Det aktuelle tiltaket er i strid med avsatt arealformål som er friluftsområde. 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.

Hensynet bak arealformålet friluftsområde 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.

Det aktuelle parkeringsarealet ligger videre i et område som er avsatt til friluftsområde. At området er regulert til friluftsområde, innebærer blant annet at intensjonen til kommunen har vært å sikre allmennhetens tilgang til natur og rekreasjonsområder. Kommunedirektøren mener at dersom omsøkt dispensasjon innvilges, vil dette føre til privatisering av området, samtidig som områdets tilgjengelighet vil reduseres for allmennheten. Dersom arealet på 150 m² avsettes til parkeringsareal, vil dette videre være et inngrep i et område som er ment å være urørt og tilgjengelig. Selv om det aktuelle arealet allerede er opparbeidet og det ikke vil være behov for ytterligere terrenginngrep, vil området oppleves som mer privatisert.

Kommunedirektøren vektlegger videre at det i området er en tursti til bruk for allmennheten, og at det derfor heller ikke er ønskelig å legge opp til økt trafikk i et område som vurderes som uegnet. Dette vil være til hinder for områdets bruk av friluftsområde.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at hensynene bak formålet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon fra arealformålet i dette tilfellet.

Et nødvendig vilkår for dispensasjon i pbl § 19-2 er da ikke oppfylt, og dispensasjon kan dermed ikke gis. Kommunedirektøren tar følgelig ikke stilling til om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren bemerker likevel at fordelene ved dispensasjonen i dette tilfellet, vil i hovedsak være av personlig karakter for rekvisitene, og personlige fordeler vil sjelden være tilstrekkelig til å oppfylle dispensasjonsvilkårene gitt i pbl § 19-2. Ulemper som tap av allmenne interesser og naturinngrep i et friluftsområde, samt en evt. presedensvirkning, vil være ulemper som anses for å være klart større enn fordelene totalt sett.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering, finner kommunedirektøren ikke grunnlag for å innvilge omsøkt dispensasjon.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra arealformålet friluftsområde.