



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00614-1
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.07.2025

GBR 44/63 - Feviktoppen 4 - førstegangsbehandling - bruksendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra arealformålet næring.

Vedlegg

Rammesøknad

004 - Situasjonsplan_Bruksendring

106 - ARK_ Fasader

011 - Utsikten_Bruksendring_1-etasje-3leiligheter

Dispensasjonssøknad

F-Underlag for beregning av utnyttning-638760690615898138

SV_Bygg-25_00023 - 44_63_0_0 - Feviktoppen 4_Judehavskleiva 22 - bruksendring

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Utsikten Fevik AS
Ansvarlig søker: ALPHA arkitekter AS

Sammendrag

Utsikten Fevik AS søker om bruksendring av næringslokale til leiligheter på eiendommen GBR 44/63. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformålet næring.

Da tiltaket er i strid med arealformålet næring, fremmes saken for politisk behandling.

Fakta

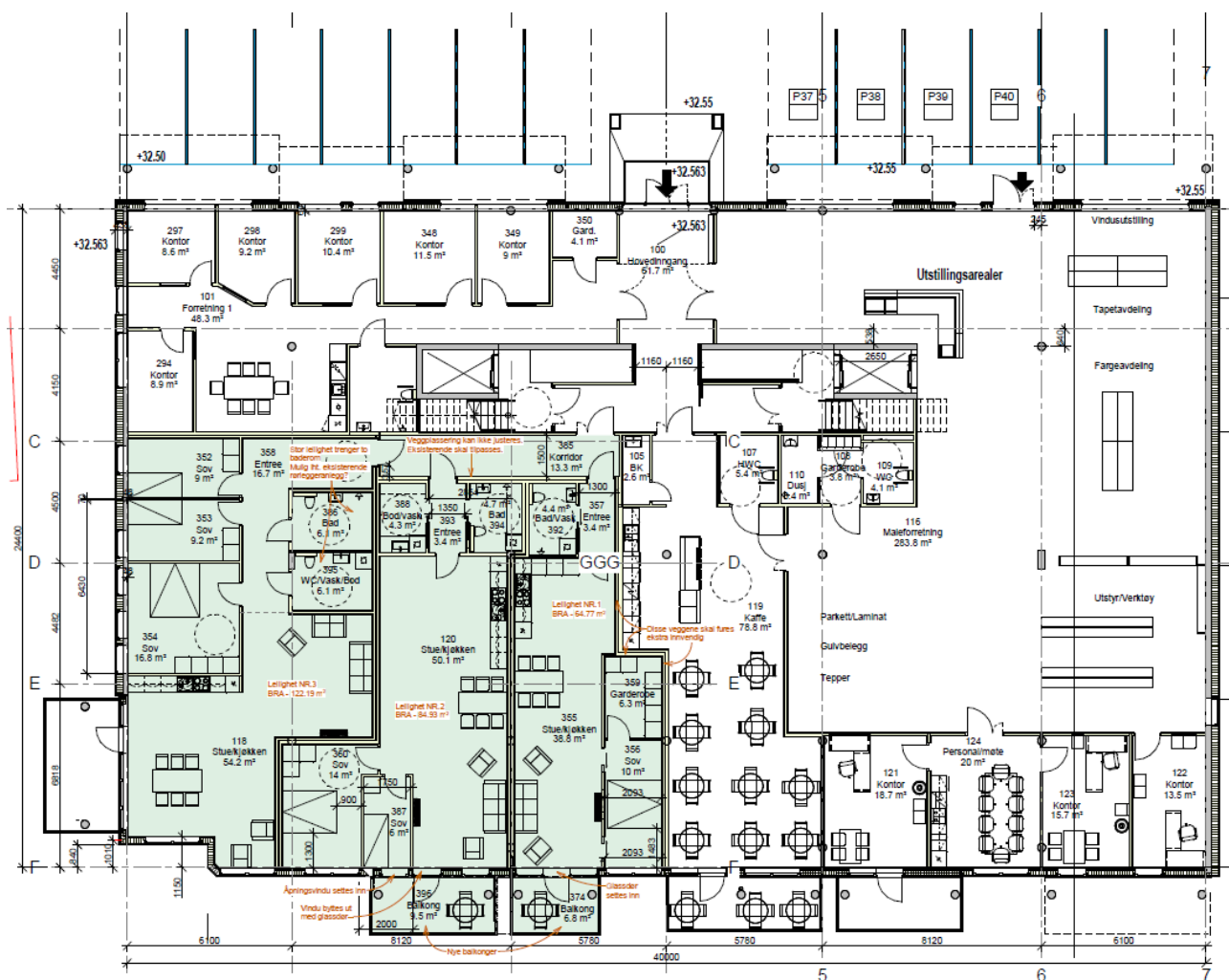
Historikk

I vedtak datert 02.03.2021 innvilget teknisk utvalg rammetillatelse til oppføring av bygg med forretning/kontor/boliger på aktuell adresse. Det fremgår av tillatelsen at 1. etg skulle inneholde næringsvirksomhet, 2. etg skulle inneholde næring og 6 stk mindre leiligheter, og 3. etg skulle inneholde leiligheter.

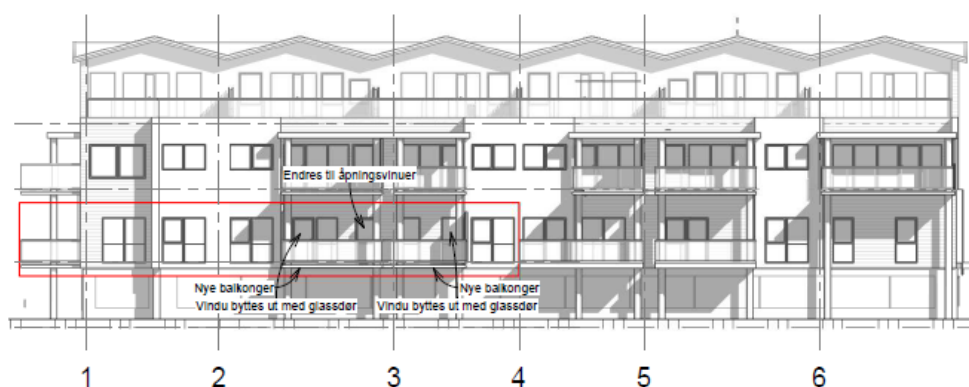
I vedtak datert 26.06.2024 ga bygningsmyndigheten tillatelse til å bruksendre næringslokale i 2 etg til 4 stk leiligheter.

Søknaden

Grimstad kommune har 05.05.2025 mottatt rammesøknad om bruksendring av rålokaler i 1. etasje til kontor og leiligheter. Det opplyses i søknaden at leilighetene vil være på den siden av bygget som ikke vender ut mot publikum.



Tiltaket omfatter etablering av kontorlokaler og tre nye leiligheter med bruksareal fra 64,77m² til 122,1m². Det skal også etableres to nye balkonger i fasaden mot nordvest innunder eksisterende balkonger i 2. etasjen. I den forbindelse blir det noen endring på fasaden ved at vinduer byttes til glassdører. Videre skal også 2 stk. eksisterende vinduer byttes ut med glassdører, og 1 stk. faste vindu byttes med åpningsvindu.



Sørøst bruksendring -
1 : 200

I søknaden skriver ansvarlig søker at leilighetene har tilgang til gode og skjermede uteoppholdsarealer og lekeareal, samt felles uteplass som har tilfredsstillende støynivå. Det gjøres tiltak i fasaden for å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs. Eksisterende vinduer vil skiftes med nye støydempende vinduer, og det monteres 1,2 m høyt glassrekkverk på balkonger som gir skjerming i sittehøyde.

Etter ansvarlig søkers vurdering vil leilighetene tilfredsstillende krav til dagslys, utsyn og rømning. Det fremgår også av søknaden at det allerede er etablert parkeringsplasser for bil og sykkel samt avfallshåndtering.

Da aktuell eiendom er regulert til næringsformål er det følgelig søkt om dispensasjon.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 41,1%. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 50%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommene er avsatt til næringsformål gjennom 2stk reguleringsplaner, «Feviktoppen» plan id 118, vedtatt 17.03.1997, og «SØMSVEGEN-SKIPPERGATA-JUDEHAVSKLEIVA» plan id 115, vedtatt 05.02.1976.

Fra plan id 115 (Del B)

§ 3 - Områdene skal benyttes til forretningsbebyggelse i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 2. etasje innredet til boligformål. Områdene kan, fullt utbygd, ha følgende utnyttelsesgrader: Område Maks. u-grad B 1 0,4

Fra plan id 118 (Del A)

4.1 Områdene skal benyttes til forretnings- og kontorbebyggelse med nødvendig lager m.v. Bygningene kan plasseres med en vegg inntil 1 m fra nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse. Bebygget areal må ikke overstige 50 % av tomtearealet, området sett under ett.

4.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Største tillatte mønehøyde er 10,0 m.

4.3 Kommunen/bygningsrådet kan tillate at øvrige etasjer innredes til sosiale og kulturelle eller allmenntilleggsformål, eller til boligformål innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjonen

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er forelagt Grimstad kommunes planenhet for uttalelse og de uttaler følgende

For å ivareta en god utvikling av Fevik som lokalsenter, ser planavdelingen det som uheldig å benytte regulerte forretningsarealer til bolig, uten å vurdere dette i en større sammenheng. Dette bør vurderes i arbeidet med kommunedelplan for Fevik, for å sikre en helhetlig vurdering av dagens og fremtidens behov. Planavdelingen vil derfor ikke anbefale at det gis dispensasjon for bruksendring til bolig.

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket er i strid med reguleringsplanenes arealformål næring 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 planer 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 kulant 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 næring er å sikre at næringsområder er strategisk plassert uten å komme i konflikt med boligområder, samt å sikre økonomisk vekst og arbeidsplasser gjennom å legge til rette for næringsvirksomhet.

I søknaden skriver ansvarlig søker at tiltakshaver har i lengre tid prøvd å leie ut disse arealene til næringsvirksomhet, uten å lykkes. Og at de derfor må finne andre anvendelsesområder for lokalene. Videre skriver ansvarlig søker at leilighetene vil ha tilgang til gode uteoppholdsareal, lekeareal og felles uteplass med tilfredsstillende støynivå. Og at leilighetene vil tilfredsstille kravene til dagslys, utsyn og rømning.

Ansvarlig søker poengterer at selv om det gis dispensasjon for bruksendring til leileigheter vil fortsatt den delen av 1 etg som vender ut mot publikum benyttes til næring.

Etter ansvarlig søkers vurdering vil bruksendringen ikke påvirke områdets særkarakter, og for allmennheten blir det ingen vesentlige endringer i gatebilde. Det legges også vekt på tiltakshavers ønsker om å gjøre bygget tilgjengelig og etablere attraktive boenheter for fast bosetting, sentralt på Fevik.

Ansvarlig søker konkluderer med at fordelene er klart større enn ulempene, og tiltaket er av en slik art og omfang at det ikke vil medføre at hensynet bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt.

Fevik er et av områdene i kommunen hvor det legges opp til befolkningsvekst, og kommunedirektøren anser at det å ha tilstrekkelig med næringslokaler er en viktig forutsetning for befolkningsvekst. Det er lite tilgjengelige næringslokaler på Fevik, og det er ønskelig med flere arbeidsplasser i Fevik-området.

Videre anser kommunedirektøren at uttalelser fra kommunes planavdeling er et faglig innspill som kan bidra til å gi et bedre faglig grunnlag for å foreta den interesseavveiningen som dispensasjonssøknaden krever. Med bakgrunn i den negative uttalelsen i denne saken vurderer kommunedirektøren at det å innvilge dispensasjonen vil være å vesentlig tilsidesette bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er kumulative, dvs at begge vilkårene må oppfylles for at det skal kunne gis dispensasjon. I den aktuelle saken vurderer kommunedirektøren at bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Da et av vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke oppfylles, vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å ta stilling til det andre vilkåret.

Alternativ løsning

I denne saken søkes det om bruksendring av næringslokaler som tiltakshaver etter gjentatte forsøk ikke har lykkes med å få etablert næringsvirksomhet i.

På generelt grunnlag er teknisk utvalg restriktivt med å gi dispensasjon fra næringsformål i områder hvor det ønskes næringsvirksomhet.

Teknisk utvalg er av den oppfatning at å få aktivitet i sentrale lokaler i lokalmiljøer er viktig for å skape levende lokalmiljøer. Da tiltakshaver ikke lykkes med å få leietagere i tråd med formålet, ser teknisk utvalg det som samfunnsmessig ønskelig å bruke og endre for å forhindre at lokalene står tomme.

I denne saken foreligger det en negativ uttalelse fra planavdelingen, hvor kommunedirektøren er enig i argumentasjonen. Men med bakgrunn i at tiltakshaver gjentatte ganger har forsøkt uten å lykkes med å få leietagere til næringslokalene, vurderer teknisk utvalg at å få aktivitet i lokalene er viktigere enn hensynene til ønske om en helhetlig vurdering. Teknisk utvalg vil også bemerke at bruksendringen kun gjelder deler av 1 etg, og de delene det gjelder er areal som vender vekk fra publikum.

Til tross for negativ uttalelse fra planavdelingen, er teknisk utvalg av den oppfatning at de fordelene som gjør seg gjeldende ved å unngå at sentrale lokaler i et lokalmiljø står tomme er fordeler som medfører at fordelene totalt sett er klart større enn ulempene.

Med bakgrunn i vurderingene over og det faktum at tiltaket vil være innenfor tillatt utnyttelsesgrad, at da kommuneplanens bestemmelser om parkering, arealer til uteopphold og lek er ivarettatt. Så anser teknisk utvalg at det å gi dispensasjon vil være en tilsidesettelse av bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, men at tilsidesettelsen ikke er vesentlig tilsidesettelse. Og at fordelene er klart større enn ulempene.

Alternativt vedtak

Teknisk utvalg innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søknad om dispensasjon fra arealformålet næring.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra arealformålet næring.