



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/01127-35
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

GBR 74/217 - Støleveien 164 - førtegangsbehandling -garasje

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Støleveien 170 bestemmelse om avstand til nabogrense, og reguleringsplan for Brunåsens arealformål, byggegrense og bestemmelser om avstand til nabogrense.

Vedlegg

SV_ Garasje i område regulert av reg plan for Brunåsen_ Støle og Støleveien 170

Nabovarsel - deres referanse 23_15811-4_ saksbehandler Wenche Klungland

Nabovarsel - gnr-bnr 74-217 - Støleveien 164 - Grimstad kommune - ny bolig

Situasjonsplan oppdatert 12 mai 2025

55468503 - Veggtegninger

55468503 - Veggplan 2.etg

55468503 - 3D-tegning

55468503 - Kundetegninger Takstol

55468503 - Takplan

55468503 - Snitt A-A

Tilleggs informasjon Grimstad kommune_5 mai 2025

disp

Oppdatert søknad sendt 23 april 2025

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: Anders Roger Øynes

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av garasje på gbr 74/217.

Deler av eiendommen er avsatt til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Støleveien 170 og deler av eiendommen er avsatt til friområde gjennom reguleringsplan for Brunåsen, Støle.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Støleveien 170 bestemmelse om avstand til nabogrense, og reguleringsplan for Brunåsens arealformål, byggegrense og bestemmelser om avstand til nabogrense. Med bakgrunn i dette fremmes saken for politisk behandling.

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår søknaden om dispensasjon. Det er redegjort for en alternativ løsning med å gi de nødvendige dispensasjonene med vilkår om at tidligere godkjent arealoverføring må gjennomføres.

Fakta

Historikk

I vedtak datert 19.09.2023 ga bygningsmyndigheten tillatelse med dispensasjon for oppføring av bolig med integrert garasje på gbr 74/217.

I vedtak datert 16.05.2025 ga bygningsmyndigheten tillatelse til å arealoverføre ca 900m² fra gbr. 74/12 til gbr 74/217

Søknaden

Grimstad kommune har 23.04.2025 mottatt søknad om oppføring av garasje.



Garasjen vil oppføres med pulttak hvor takvinkel oppgis til 3°, og mønehøyden oppgis til 3,8m. Tiltakshaver skriver også i søknaden at garasjen ikke skal ha innlagt vann og kloakk. Når det gjelder utvendig kledning, vinduer, dører og garasjeport redegjør tiltakshaver for at dette vil være harmonisert med eiendommens bolig.

Tiltaket søkes oppført med en minsteavstand på 1,5m til eiendomsgrense, og med 2,2m til eiendommens bolig. Tiltakshaver oppgir også at tiltaket vil ha en avstand på ca 70m til nærmeste bebyggelse på naboeiendommen.



Garasjen plasseres på to forskjellige eiendommer, som begge er eid av tiltakshaver og det foreligger i tillegg godkjent vedtak om arealoverføring/sammenslåing av disse eiendommene.

Den delen av garasjen som søkes oppført på Gbr 74/217 er i tråd med arealformålet, men i strid med reguleringsplanens bestemmelse om avstand til nabogrense (bestemmelse 3.2).

Delen av garasjen som søkes oppført på Gbr 74/12 er i strid med arealformålet, planens byggegrense og planens bestemmelse om avstand til nabogrense.

Gjeldende plangrunnlag

Gbr 74/217 er avsatt til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Støleveien 170, P-353, vedtatt 24.05.2022.

Gbr 74/12 er avsatt til friområde gjennom reguleringsplan for Brunåsen, Støle, P-354, vedtatt med siste endring 20.02.2025.

Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

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

Fra hjemmelshaver av gbr 203/41, Agder fylkeskommune, har det kommet følgende merknad

Som forvalter av fylkeskommunal grunn gir vi kun uttalelse knyttet til eiendomsforhold. Tegningen viser at det er fall på taket mot fylkesveg, og at grunnmuren ligger på topp fylling. Vi forutsetter derfor at taket får fall mot bolig slik at vi unngår snø og vann inn på fylkeskommunal eiendom.

Annet:

Forhold knyttet til dispensasjon vil vi ta stilling til når kommunen ber om merknader.

Tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Det henvises til at dette er en ny bolig, det er feil. Det er en garasje. Videre er det ikke Støleveien 170 AS som er søker, men eiere av Støleveien 164. Dersom det skal være behov for korrespondanse, så stiles denne til eierne av Støleveien 164.

Fundamentet garasjen skal stå på er knuste og komprimerte steinmasser og vil ikke by på noen utfordringer. Videre er det argumenter mot fall ned mot grøft og fylkesvei, grunnet snø og vann. Det blir noe søkt når fylkesveien ligger 13 meter fra garasjen, senter vei, og gang og sykkelsti 7 meter ifra. Støleveien er ny og utrustet med grøfter og kummer, som neppe vil merke en liten garasjes vann og snø. I og med at Agder Fylkeskommune synes å ha en prinsipiell tilnærming til dette, så snus fallet mot bolig, slik Agder Fylkeskommune anfører i vedlagte brev. Planmyndighet, Grimstad kommune, vil bli oppdatert på dette og er på kopi av denne e-posten.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er forelagt Agder fylkeskommune, Statsforvalteren i Agder og Grimstad kommunes Plan enhet for uttalelse.

Ved høringsfristens utløp har kun Grimstad kommunes planenhet kommet med uttalelse.

Planenheten skriver i sin uttalelse

Etter gjennomgang av konkrete sak, fraråder vi at det gis dispensasjon for omsøkte garasje på gnr/bnr: 74/217. Dette med bakgrunn i at omsøkte tiltak vil fravike fra nylig vedtatte reguleringsplaner for Brunåsen, Støle (planid 354) og Støleveien 170 (planid 353), vedtatt henholdsvis 05.09.2023 (med endring 20.02.2025) og 24.05.2022 - Noe som anses som uheldig.

Tiltaket er planlagt delvis innenfor areal avsatt til friområde (F5) i reguleringsplan for Brunåsen (planid 354). Det aktuelle friområdet inkluderer definerte arealer/grenser hvor tilpasning av infrastruktur og terreng kan aksepteres, med formål om å sikre funksjonelle overganger mellom opparbeidede og naturlige terrengforhold samt skape bedre tilgjengelighet i grønnstrukturområder, jf. §§ 2.3 og 5.1 i reguleringsplan for Brunåsen. Etablering av garasje på denne lokaliseringen vurderes derfor som uheldig og lite i tråd med planenes intensjoner. Friområder er viktige strukturer i reguleringsplanen, og det er et tydelig

planfaglig mål å opprettholde disse arealene tilgjengelige for allmenn ferdsel og rekreasjon, samt nødvendige terrengtilpasninger.

Videre vil en dispensasjon fra angitt byggegrense i reguleringsplanen Støleveien 170 (planid 353), bidra til å skape grunnlag for presedens for tilsvarende avvik i området, noe som vil kunne undergrave formålet med reguleringsplanen og skape uønsket press på arealer avsatt til grønnstruktur i nord og mot infrastruktur/vegarealer mot sør.

Etter en samlet planfaglig vurdering vurderes tiltaket å komme i konflikt med hensynene bak gjeldende reguleringsplaner og plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket

Tiltakshaver er hjemmelshaver av både gbr 74/217 og gbr 74/12, og har fått tillatelse til å slå sammen disse eiendommene. I den forbindelse har planavdelingen blitt forespurt om de ulike reguleringsplanenes bestemmelse om bebyggelsens avstand til nabogrense gjør seg gjeldende når gbr 74/12 og 74/217 slås sammen. Planavdelingens tolkning er at avstandsbestemmelsene gjelder internt i de ulike planområder. Og når gbr/74/12 og 74/217 slås sammen, vil garasjens plassering over tidligere eiendomsgrense og inn i et annet planområde være i strid med intensjonen bak reguleringsplanenes bestemmelse om avstand. Etter planavdelingens vurdering er tiltakene dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om avstand til eiendomsgrense.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Støleveien 170 bestemmelse om avstand til nabogrense. Og reguleringsplan for Brunåsens arealformål, byggegrense og bestemmelser om avstand til nabogrense.

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 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 en byggegrense og avstandsbestemmelser er å bestemme bebyggelsens tillate plassering på eiendommer innenfor et gitt område. Ved det oppnås en ønsket plassering av bebyggelse på den enkelte tomt og i et område. Videre skal den sikre forhold knyttet til lys og luft, uteoppholdsarealer på egen eiendom, krav til brannsikker avstand mellom bebyggelsen og naboens forventning om et ubebygget areal mellom deres eiendommer.

Arealformålet friområde skal sikre grønne, ubebygde arealer som er tilgjengelige for allmennheten til rekreasjon, lek og opphold. Det ivaretar også miljøhensyn og bidrar til å bevare natur og grønnstruktur.

I søknaden skriver tiltakshaver at tiltaket ikke medfører noen negative konsekvenser for allmenhetens interesser, ferdsel eller bruk av området. Og at tiltaket ikke vil ha noen innvirkning på omkringliggende vegetasjon, terreng, biologisk mangfold og andre naturforhold.

Etter ansvarlig søkers vurdering er det området som er regulert til friområde et område som ikke naturlig benyttes av allmenheten. Videre vurderer tiltakshaver at da området er fysisk adskilt øvrige deler av Brunåsen, og da området pga høydeforskjell ikke er synlig for beboere på Brunåsen, så vil det å bygge garasje i friområdet ikke medføre konsekvenser for beboerne på Brunåsen.

Avslutningsvis skriver tiltakshaver at tiltaket vil forbedre bruken av eiendommen gjennom å bidra til en ryddig, funksjonell og helhetlig utnyttelse av eiendommen.

I denne saken foreligger det en uttalelse fra kommunens planavdeling hvor det fremgår at det å innvilge dispensasjonene vil være i konflikt med hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra.

I henhold til plan og bygningsloven § 19-1 skal berørte regionale og statlige myndigheter få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjoner. I en uttalelse fra Statsforvalteren fremgår det at uttalelser fra høringsinstansene er et faglig innspill til kommunen, som kan bidra til å gi kommunen et bedre faglig grunnlag for å foreta den interesseavveiningen som dispensasjonssøknaden krever.

Som det fremgår av avsnittet over er det sterke føringer for at kommunen ikke bør gi tillatelse når andre myndigheter har uttalt seg negativt til en dispensasjonssøknad. Bygningsmyndigheten vurderer med bakgrunn i dette at Grimstad kommunes planavdelings uttalelse skal tillegges stor vekt. Bygningsmyndigheten vurderer videre at denne uttalelsen innebærer at å innvilge dispensasjonene vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen det søkes dispensert 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 bygningsmyndigheten at bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Da et av vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke oppfylles, vurderer bygningsmyndigheten at det ikke er nødvendig å ta stilling til det andre vilkåret.

Alternativ løsning

De aktuelle reguleringsplanene i denne saken har bestemmelser om bebyggelsens avstand til nabogrense. Bakgrunnen for disse bestemmelsene er blant annet å sikre nødvendig avstand mellom bebyggelsen på de ulike eiendommene. Da eiendomsgrensene, med bakgrunn i gitt tillatelse til arealoverføring, vil bli justert, så vurderer teknisk utvalg at de vurderingene som lå bak bestemmelsene om avstand til eiendomsgrense ikke lenger gjør seg gjeldende i like stor grad. Og at det å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om avstand til nabogrense dermed ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene

Teknisk utvalg ser det som uheldig å dispensere fra arealformål i nyere planer. Men da det aktuelle arealet ligger fysisk adskilt fra øvrige deler av planområdet vurderer teknisk utvalg at det å innvilge dispensasjon vil være en tilsidesettelse av arealformålet, men ikke en vesentlig tilsidesettelse. Denne vurderingen forsterkes av at det kun gis dispensasjon til å oppføre tiltak på en liten del av området som er regulert til friområde.

Byggegrenser, og da spesielt byggegrense mot vei, er noe teknisk utvalg vurderer er viktig å overholde i forhold til sikt. I denne saken søkes det om å oppføre tiltak som strekker seg over to reguleringsplaner. Da de ulike planene ikke har like bestemmelser vedr byggegrense, strider tiltakets plassering kun mot byggegrense i den ene planen. Den ulike vurderingen av behovet for byggegrense mot samme fylkesvei, medfører at teknisk utvalg vurderer at å innvilge dispensasjon fra byggegrense ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Da veieier, Agder fylkeskommune, i tillegg ikke har noen innvending mot tiltaket så vurderer teknisk utvalg at denne konklusjonen ikke ytterligere forsterkes.

Å innvilge de nødvendige dispensasjonene vil ha en klar fordel for eiendommen og tiltakshaver, ved at beboere på eiendommen nå har større mulighet til å lagre ting innendørs på eiendommen. Og at eiendommen dermed kan oppfattes mer ryddig.

Den negative uttalelsen fra kommunens planmyndighet vurderes å være en ulempe. Men da det i denne saken vurderes at det gis dispensasjon fra mindre forhold, anses fordelene som oppnås ved å innvilge dispensasjonene å være klart større enn den ulempen dette medfører.

Med bakgrunn i vurderingene over vurderes det at å innvilge dispensasjonene ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene, og at fordelene ved å innvilge dispensasjonene er klart større enn ulempene. Det settes som vilkår for tillatelsen at den allerede godkjente arealoverføringen gjennomføres.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Støleveien 170 bestemmelse om avstand til nabogrense, og reguleringsplan for Brunåsens arealformål, byggegrense og bestemmelser om avstand til nabogrense.