



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00458-7
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.10.2025

GBR 59/279 - Vessøyneset – søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser - politisk behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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

Vedlegg

Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser 59_279
Dispensasjonssøknad Rekkefølgebestemmelser tomt Jørn Strand
sak nr 25_00458 Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser
Revidert dispensasjonssøknad Rekkefølgebestemmelser tomt Jørn Strand
SV_ BYGG-25_00458 - 59_279_0_0 - Vessøyneset - bygge ut tomten_enebolig
Redegjørelse vedrørende søknad om Dispensasjon rekkefølgebestemmelser tomt Jørn Strand

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

Ansvarlig søker: KVA Byggjenester AS

Tiltakshaver: Jørn Strand

Sammendrag

I forbindelse med ønske om utbygging på en ubebygd eiendom regulert til boligbebyggelse, har Grimstad kommune mottatt søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser vedr gang- og sykkelvei, veier med tilhørende anlegg og støyskjerming.

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår søknaden om dispensasjon.

Fakta

Historikk

I vedtak datert 16.09.2020 ga kommunestyret dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse §2.5, §2.6 og §2.14 for utbygging på eiendommene gbr 59/278 og gbr 59/279.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-9 at vedtak om dispensasjoner er gyldig i tre år, og at dispensasjoner faller bort dersom tiltaket ikke er omsøkt innen tre år.

Da det ikke ble omsøkt noe tiltak på gbr 59/279 innen fristen på tre år, har tillatelsen falt bort og det søkes derfor nå om ny dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene for denne eiendommen.

Søknaden

I forbindelse med et ønske om å bygge ut eiendom gbr 59/279 har Grimstad kommune 06.05.2025 mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 2.5, § 2.6 og § 2.14.

Disse bestemmelser går på opparbeidelse av gang- og sykkelvei, veier og støyskjerm.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Vessøykollen, P-208, vedtatt 26.08.2013.

Eiendommen befinner seg innenfor delområde B8

Relevant bestemmelse fra planen

§ 2.5: Gang- og sykkelvei. Regulert g/s-vei langs Fv. 35 frem til Fv. 420 skal bygges før 1. nye bolig i planområdet tas i bruk. Kollektivholdeplass (KH) ved Fv 35, med tilhørende fortau, (langs med KH) opparbeides før det kan bygges nye boenheter i området.

§ 2.6: V2 og V11, med tilhørende anlegg, opparbeides før det kan bygges nye boenheter i området. Vei 5 opparbeides før det kan bygges nye boenheter i B1/B9. Vei3 utbedres før det kan gis byggetillatelse på nye boenheter på B1 og B9.

§ 2.14 Det skal bygges støyskjerming mellom V2 og eiendommen (59/51) før 1. nye bolig i planområdet tas i bruk.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser 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 sendt på uttalelse til Grimstad kommunes planenhet som uttaler

Å gi dispensasjon fra reguleringsplaner kan ha flere uheldige konsekvenser. Det svekker planens funksjon som et helhetlig og forutsigbart styringsverktøy for arealbruk og utvikling. Dersom det gis enkeltfritak fra bestemmelser som gjelder for hele området, kan det føre til ulik behandling og skape presedens som gjør det vanskeligere å håndheve planen over tid. Dispensasjoner kan også forsinke eller svekke gjennomføringen av rekkefølgekrav, som ofte er avgjørende for å sikre at tekniske og sosiale funksjoner kommer på plass.

I dette tilfellet gjelder dispensasjonen opparbeiding av vei, gang- og sykkelvei og kollektivholdeplass. Kollektivholdeplass og gang- og sykkelvei er en del av en samlet mobilitetsløsning for området og anses som et svært viktig tiltak for å bidra til et trygt bomiljø, fremme folkehelsen gjennom økt fysisk aktivitet, redusere bilbruk og klimagassutslipp. Dette samsvarer med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) som slår fast at planleggingen skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikanter, og særskilt sikre trygg skolevei (§ 3.12). Retningslinjene understreker også at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å legge til rette for gange og sykling (§ 3.1), og at kommunene skal prioritere lavutslippsløsninger i sin arealbruk (§ 4.3). I tillegg fremhever Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) at kommunene og fylkeskommunene skal legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive og energieffektive løsninger i sin planlegging (§ 4.3), og aktivt bidra til omstilling mot lavutslippssamfunnet (§ 4.2). Gang- og sykkelveier og kollektivholdeplasser er derfor ikke bare lokale tiltak, men en del av en bredere strategi for å nå nasjonale og regionale mål om helse, klima og trygghet. Veien til Vessøyneset er smal med uoversiktlig kurvatur flere steder. Uten trygg gang- og sykkelvei kan det bli mer bilkjøring, særlig til skole og fritidsaktiviteter. Ved vurdering av dispensasjon fra reguleringsplaner bør hensynet til trygg skolevei tillegges særlig vekt, da slike tiltak er av stor betydning for barn og unges mulighet til å ferdes trygt i nærmiljøet. Boliger som ikke grenser direkte til gang- og sykkelstien kan ikke sies å være adskilt fra hoveddelen av reguleringsplanen, da boligene likevel vil få utbytte av gang- og sykkelstien siden dette er eneste vei ut av boligfeltet.

Reguleringsplanen for Vessøykollen ble vedtatt i 2013 og gjennomføringen ble dermed vurdert som realistisk. Dersom planen har vist seg å være utfordrende å realisere av økonomiske årsaker kan den være moden for en planendring der en eksempelvis kan se på

oppdeling av rekkefølgekravene i etapper tilknyttet de ulike byggefelt eller en høyere konsentrasjon av bebyggelse for å realisere den nødvendige infrastrukturen.

Planenheten kan ikke anbefale å gi dispensasjon.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Vi er ikke uenige i planavdelingen sin generelle del av vurderingen omkring dispensasjon, der det påpekes viktigheten i å ha en forutsigbar styring og kommentarer om at det er andre generelle grunner til at dispensasjon ikke bør innvilges.

I denne saken er det etter vår mening likevel riktig å innvilge dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Begrunnelsen for dette er at tomtene ble kjøpt av tiltakshavere Jørn Strand og Iren P. Stahl Strand i 2021, der et av vedleggene til salgsoppgaven var vedtak i Grimstad kommune om at disse rekkefølgebestemmelsen ikke skulle gjøres gjeldene for disse to tomtene (59/278 og 59/279)

Kommunen skriver dette i sin begrunnelse dette vedtaket:

«Det er ikke å forvente, eller naturlig at disse eiendommene skal følge resten av området som er regulert til utbygging. Det vurderes at fordelene for søker er vesentlig større enn ulempene ved å gi dispensasjon»

Tiltakshaver har i mellomtiden bygget en enebolig på tomt nr 59/278 som ble godkjent for utførelse før vedtaket nevnt over ble foreldet. Dispensasjon vil derfor gjelde kun en tomt og konsekvensene i forhold til nevnte rekkefølgebestemmelser blir minimale. Det er også slik at denne tomten allerede har opparbeidet veg, og er en del av et veilag, før resterende del av reguleringsområde kan bebygges må det opparbeides omfattende veinett. Vi synes det er svært urimelig om ikke vurderingen som kommunen gjorde i 2020 skulle bli videreført, det vil påføre tiltakshaver betydelig verditap da tomten i praksis ikke kan bebygges fordi de kostnader rekkefølgebestemmelsene medfører vil bli svært høye. Vi kan ikke se at det er skjedd noe i tidsrommet fra forrige vedtak til nå som endrer forutsetningene for kommunens vurderinger i saken. Som planavdelingen skriver i sin vurdering, er det viktig at kommunen er forutsigbar.

Vi mener derfor at dispensasjon for denne ene tomten bør kunne innvilges i samsvar med kommunes egen vurdering i 2020.

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen rekkefølgebestemmelser 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 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.

Rekkefølgebestemmelser i en reguleringsplan har som formål å sikre at nødvendig infrastruktur og tjenester er på plass før utbygging skjer, for å unngå overbelastning og sikre trygg og funksjonell utvikling.

I søknaden skriver ansvarlig søker at rekkefølgebestemmelsen 2.5, 2.6 og 2.14 omhandler tiltak på og tilhørende andre områder tilknyttet planen. Videre skriver ansvarlig søker også at kommunestyret i 2020 mente at det ikke var å forvente eller naturlig at eiendommene på område B8, gbr 59/278 og gbr 59/279, skulle ses i sammenheng med resten av området som er regulert til utbygging.

I og med at det pr nå ikke foreligger planer om å sette i gang med utbygging av hovedområdet for denne planen, vurderer ansvarlig søker at de forutsetningene som lå til grunn for kommunestyrets vedtak i 2020 fortsatt gjør seg gjeldende.

Videre skriver ansvarlig søker at de aktuelle rekkefølgebestemmelsene er så omfattende at det vil gjøre seg økonomisk umulig å bygge ut tomten på 59/279 dersom disse bestemmelsene ikke kan gis dispensasjon fra.

Ansvarlig søker poengterer også at kommunen tidligere har vurdert og konkludert med at det er flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon og at dispensasjon derfor kan innvilges.

Hensikten med rekkefølgebestemmelser er som nevnt å sikre at nødvendig infrastruktur er på plass før det skjer videre utbygning innenfor et planområde. Selv om det kan argumenteres for at den aktuelle eiendommen, og gbr 59/278, ikke skal ses i sammenheng med resten av planområdet. Så vil kommunedirektøren påpeke at planens rekkefølgebestemmelse gjelder for hele planområdet. Og da rekkefølgebestemmelsene blant annet gjelder gang og sykkelvei, vurderer kommunedirektøren det som sentralt at dette er på plass før videre utbygging, slik at trafiksikkerheten til den nye bebyggelsens beboernes er i varetatt.

Kommunedirektøren vil også poengtere at selv om aktuell eiendom ikke nødvendigvis direkte grenser til for eksempel gang- og sykkelstien, så må man se hele planområde under ett. Og kommunedirektøren støtter i den forbindelse planenhetens vurdering om at gang- og sykkelstien vil være den eneste vei ut av boligfeltet.

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. Uttalelser fra statlige og regionale myndigheter skal være en del av kommunens samlede vurdering i en dispensasjonssak. Videre fremgår det av lovkommentar fra kommunal- og moderniseringsdepartementet at kommunen ikke bør *«dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden»*.

Som det fremgår av avsnittene er det sterke føringer for at kommunen ikke bør gi tillatelse når andre myndigheter har uttalt seg negativt til en dispensasjonssøknad. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at planenhetens anbefaling om å ikke gi tillatelse til tiltaket, skal i legges stor vekt.

Kommunedirektøren vurderer videre at planenhetens uttalelse innebærer at å innvilge dispensasjon vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de aktuelle rekkefølgebestemmelsene.

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

Aktuell eiendom er ikke en del av hoveddelen av planområdet og ligger i tillegg adskilt fra reguleringsplanens hovedområde.

Da aktuell eiendom tidligere var regulert til fritidseiendom med hytte, vurderes det at eksisterende infrastruktur er dimensjonert for å kunne betjene at den aktuelle eiendommen er bebygd. Videre vurderes de aktuelle rekkefølgebestemmelsene først og fremst å være vedtatt med tanke på en større utbygging som er tiltenkt i området. Med bakgrunn i dette blir ikke hensynene bak de aktuelle rekkefølgebestemmelse etter teknisk utvalgs vurdering vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen.

For det aktuelle området, og ønske om en befolkningsvekst i kommunen, anses det som en fordel at den aktuelle eiendommen kan bebygges uten at en trenger å vente på utbygging av resten av planområdet.

Teknisk utvalg støtter til en viss grad planenhetens konklusjon vedr at planområdet må ses under ett og at nødvendig utbygd infrastruktur må plass før det kan foretas videre utbygning. Men da konsekvensene av utbygning av aktuell eiendom i realiteten er en liten endring i forhold til dagens situasjon, vurderer utvalget at de ulempene som gjør seg gjeldende ved å innvilge dispensasjonen vil være små.

Teknisk utvalg vurderer derfor at bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Vilåårene for å gi dispensasjon er dermed møtt, og dispensasjonssøknaden innvilges som omsøkt.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser.