



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00738-2
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.10.2025

50/96/0/0 - Verkstedveien 11 - Klage på avslag bruksendring garasje og innredning 2 etasje - Gjerde på mur - Ragnar Abrahamsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg kan ikke se at klagen fremsetter vesentlige nye momenter og tar ikke klagen til følge. Teknisk utvalg sender saken til Statsforvalteren i Agder for videre klagebehandling.

Vedlegg

Klage på vedtak i Arkivsak Bygg-25_00320-9

Klage -vedtak Arkivsak Bygg-2500320-9

Saksprotokoll TU, 01072025, Sak 25/110, 50/96 - Verkstedveien 11, politisk førstegangsbehandling - Bruksendring av loftetasje i garasje til boenhet, murer - Ragnar Abrahamsen

50/96 - Verkstedveien 11, politisk førstegangsbehandling - Bruksendring av loftetasje i garasje til boenhet, murer - Ragnar Abrahamsen

Tilsvar på kommunens innsigelse i byggesak_

25_2777-4 - 50_96_0_0 - Verkstedveien 11 - Høringsuttalelse - bruksendring garasje og innredning 2 etasje - Gjerde på mur
søknad

Svar på nabovarsel

Avstandserklæring

Tilsvar på nabovarsel

Følgeskiv og dispensasjonssøknad

Kart

Kvittering nabovarsel

Nabovarsel

Søknad bruksendring

Søknad ett-trinn

Tegninger

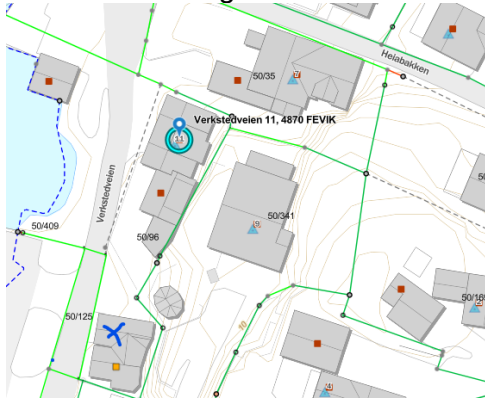
Ytre rammer og bygningsspesifikasjoner

50_96_0_0_2016__Vedtak_ID_20435109

Dersom det er andre dokumenter som ønskes kan det fås ved kontakt med saksbehandler.

Søker: Ragnar Abrahamsen (Selvbygger)

Tiltakshaver: Ragnar Abrahamsen



Kartutsnitt viser plassering av tiltaket. Omsøkt garasje vises med blått kryss.

Sammendrag

Teknisk utvalg fulgte kommunedirektørens innstilling i førstegangsbehandlingen, og avslo søknad om oppføring av forstøtningsmur på tvers av eiendomsgrenser, samt bruksendring av garasjens andre etasje til boenhet. Avslaget var enstemmig etter at Teknisk utvalg hadde befart eiendommen. Tiltakshaver påklager vedtaket, men kommunedirektøren kan ikke se at klagen fremsetter vesentlige nye momenter som skulle tilsi et annet utfall i klagesaken. Kommunedirektøren ber derfor Teknisk utvalg om å sende saken videre til Statsforvalteren i Agder for videre klagebehandling.

Bakgrunn

Historikk

04.04.2025: Søknad om bruksendring og oppføring av mur med gjerde, mottas.

15.04.2025: Søknaden sendes Statsforvalteren for uttalelse. Ved utgangen av fristen på 4 uker, foreligger ikke en slik uttalelse.

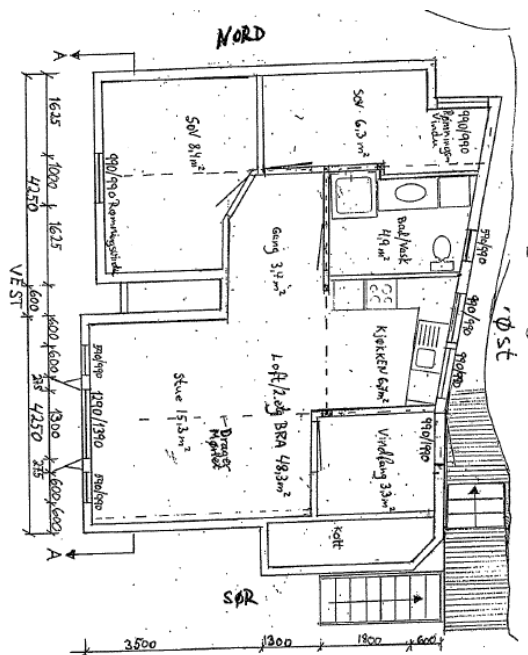
25.04.2025: Søknaden sendes på intern høring hos kommunens eiendomsforvalter ift. kommunens eiendom, tilgrensende omsøkt eiendom, med redegjørelse ift. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a), -avstandsbestemmelsene.

08.05.2025: Kommunens eiendomsforvalter er ikke positiv til bruksendring til boligformål tett opp til egen eiendomsgrænse, slik at det ikke foreligger avstandserklæring jf. pbl § 29-4.

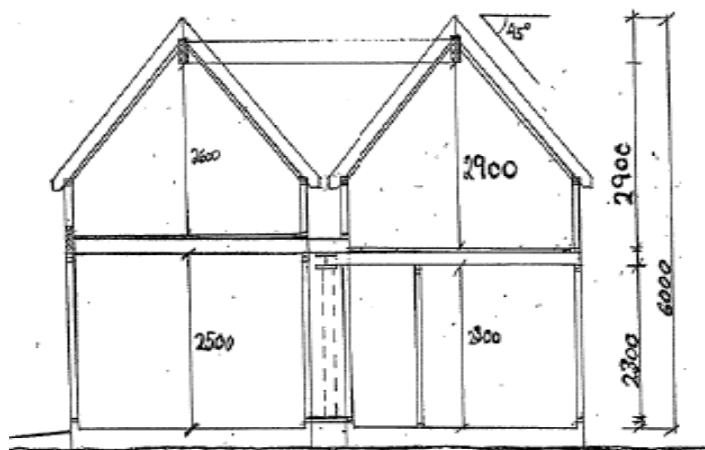
01.07.2025: Søknaden fremmes for førstegangsbehandling i Teknisk utvalgs møte, saksnr.25/110.

Søknaden

Det søkes om å bruke andre etasje av garasjen til en ny boenhet. Leiligheten vil få et bruksareal på 48,3 m² BRA. Ingen utvidelse av bebygd areal.

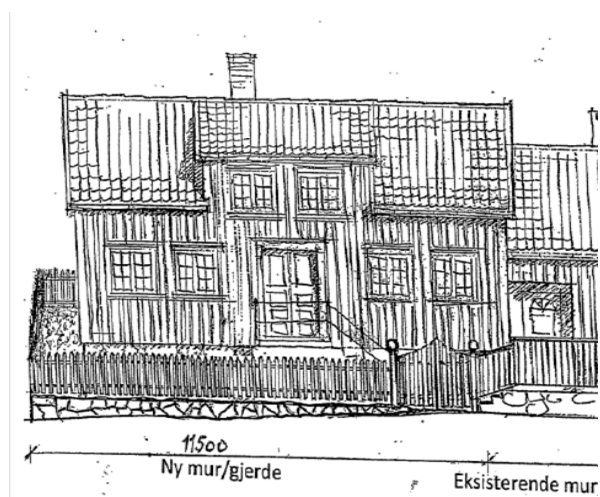


Planskisse av leilighet.



Snittegning av garasjebygget.

I tillegg søkes det om forstøtningsmur langs Verkstedveien, og i grensen rundt det nordvestre hjørnet av eiendommen.



Tegningen viser ny mur mot nabo i nord, gnr/bnr. 50/35, og langsmed Verkstedveien.



Situasjonskart av mur markert med rød strek.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir uendret.

Kommuneplanens føringer

Kommuneplanens arealdel har avsatt området til boligformål, slik at det vurderes at bruksendringen ikke er i motstrid med regulert formål. Krav til uteoppholdsareal jf kommuneplanens bestemmelse om minst 25m² per boenhet (kommuneplanbestemmelse § 2.8.3), synes vanskelig å oppfylle for ny boenhet.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Fevikkilén Øst, P-111, vedtatt 19.01.1996.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger 2stk. merknader til søknaden. Fra nabo, hjemmelshaver til gnr/bnr. 50/35, Margot Telnes, skriver flg. merknad:

*«Jeg gir ikke aksept for at mur/gjerde settes i grensen mellom våre eiendommer. En mur må settes minimum 1 meter inn på din eiendom.
Bruken og tilgjengeligheten til min adkomst som nærmeste nabo ikke skal forringes eller medføre å hindre utrykningskjøretøy tilgang til min eiendom. Gjerdeloven viser til at et nabogjerde skal være laget og vedlikeholdt på en måte som gjør det ufarlig for mennesker og husdyr. Sånn tiltaket er tenkt vil det utgjøre en fare både for beboere og eventuelt besøkende fordi eiendommen blir vanskeligere tilgjengelig for bl.a. utrykningskjøretøy. Dette kan være kritisk i en nødssituasjon.
Videre har jeg behov for vedlikehold av både hage og bolig og vil med det ha behov for å kunne få utstyr som minigraver inn på min eiendom via adkomsten. I tillegg vil tiltaket begrense muligheten min til å frakte møbler og andre større ting inn til min eiendom ved å sette opp dette stengselet i grensen. Når det gjelder snømåking må hele min adkomst kunne måkes da den i utgangspunktet ikke er særlig bred. Ved å sette opp mur med gjerde oppå vil dette være til betydelig hinder for snømåkingen, noe som også kan være kritisk i forhold til å få ført frem utrykningskjøretøy og eventuell bære
Historisk så har det aldri vært satt opp gjerde mellom disse gamle eiendommene så jeg anser det å sette opp en permanent mur med gjerde oppå som et svært inngripende tiltak. Dette må i så fall skje minst 1 meter inn på din eiendom, slik at jeg ikke blir berørt i vesentlig grad.»*

Det vises til merknaden i sin helhet.

Fra Bygg & Eiendomstjenesten v/ Arnhild Bråstad, er det mottatt flg. merknad:

Kommunen har som eier av naboeiendommen gnr. 50 bnr 125 (veigrunn) følgende merknader til den aktuelle dispensasjonssøknaden.

Som det fremgår krever tiltaket dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 og § 1-8. Det er et vilkår for å kunne gi dispensasjon at «Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.» Kommunen som grunneier kan ikke se at det er påvist eller sannsynliggjort noen konkrete fordeler ved at det etableres en ny boenhet på eiendommen. Omsøkte tiltak vil bl.a. generere økt trafikk og kreve tilrettelegging for ordnede parkeringsforhold. Vi mener søknaden medfører endringer av gjeldende arealbruk som er betydningsfulle og som derfor eventuelt bør håndteres og avklares gjennom en ordinær planprosess etter plan- og bygningsloven og ikke gjennom dispensasjon. Foruten at hensynene bak lovens formål og bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt er det som nevnt et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon er kvalifisert større enn ulempene («klart større»). Det er i ikke gitt noen begrunnelse for fordelene ved den delen av søknaden som omhandler etablering av en boenhet i garasjen og søknaden ivaretar derfor ikke kravene oppstilt i pbl § 19-1.

Det vises til merknaden i sin helhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

I sitt tilsvaret til merknadene skriver søker slik:

Kommunen er part i saken på bakgrunn å være eier av 50/125 som er 20m. veiareal.

Denne inneklemt veistubben er ikke adkomst til noen av kommunens eiendommer eller bygninger i området. Kommunens uttalelse står i misforhold til innsigelsen.

Det er virkelig helt uproblematisk for kommunens interesser som eier av veiparsellen at vi utfører de omsøkte tiltakene.

Når det gjelder påstand fra Eiendomsforvalter om at det ikke er tilrettelagt for ordnede parkeringsforhold så er dette uriktige påstander. Det er allerede godkjent 2 parkeringsplasser foran garasjen med godkjent avkjørsel inntegnet og godkjent av Grimstad kommune i 2016.

Og videre:

Når det gjelder Grimstad kommunes holdning i saken, så er dette vanskelig for oss å forstå.

Vi har som kjent vært i en årelang tvist med Grimstad kommune v/eiendomsforvalter.

Vi har vært igjennom en meget krevende sak med kommunen og har bl.a. mottatt ett prosessvarsel 11.03.24 og en stevning til Agder tingrett 03.06.24.

Kommunen var ikke interessert i å løse saken på en minnelig måte slik vi i utgangspunktet var enige med kommunen om. Dette pga. 3.parts involvering i saken.

Kommunen gikk til slutt med på rettsmøting hvor vi inngikk forlik 01.10.2024.

Det er etter vår mening trist at Grimstad kommune ikke er kommet lenger når det gjelder ryddighet og seriøsitet i saksbehandling og behandling av sine innbyggere.

Vår konklusjon er at vår interesseovervekt med prosjektet er klart større enn ulempene og tilstrekkelig til å gi dispensasjon i saken.

Se komplett søknad.

Vi ber om befaring med Teknisk utvalg på stedet.

Kommunens vedtak

Teknisk utvalg vedtok i møte den 01.07.2025 flg.:

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8, for oppføring av forstøtningsmur i eiendomsgrensen, og bruksendring av garasjebygget. Det gis ikke plasseringstillatelse ca. 1 m fra felles eiendomsgrense, jf. pbl § 29-4.

Det vises til vurderingen under.

Vurderingen det vises til er kommunedirektørens vurdering i saksfremlegget til saken.

Klage

I sin klage på kommunens avslagsvedtak, viser tiltakshaver til at det bygges, og er bygd, flere tiltak ut over langs med Verkstedveien. I klagen menes det bl.a. at veien ikke vil bli smalere ved oppsetting av gjerde på mur, og at det ikke er vesentlig at muren vil krysse en eiendomsgrense, fordi han er hjemmelshaver til begge eiendommene.

Vedr. avstandskravene i pbl § 29-4, skriver tiltakshaver slik:

5. Kommunens eiendomsenhets uttalelse

Kommunen som hjemmelshaver til 50/125 har motsatt seg tiltaket og har blant annet vist til plassering ca. 1m. fra felles grense.

Vår bygning ligger på det nærmeste 1,5 m. fra kommunens eiendom 50/125, som er ett lite veistykke. Vi kan på ingen måte se at kommunens eiendom på noen måte blir påvirket av bruksendring av eksisterende bygg.

Bygget vårt ligger 2 meter fra regulert veiskulder (som er 2m. bred) dvs. 4 meter fra regulert og asfaltert kjørefelt.

Vi mener at kommunens uttalelse om å motsette seg bruksendring som usaklig sett mot kommunens grunneierposisjon, og oppfatter det som usaklig at kommunen som vedtaksmyndighet har lagt avgjørende vekt på kommunens uttalelse som nabo, fremfor å vurdere saken slik øvrige byggesaker er blitt vurdert i området (se under).

Oppsummert mener vi at det ikke er grunnlag i pbl § 1-8 for ikke å gi dispensasjon til en bruksendring av eksisterende garasjes overetasje, slik at det her kan etableres boenhet i samsvar med boligformålet.

Klagebrevet er på 6 sider, slik at det avslutningsvis gjengis fra klagens «Avslutning»:

Avslutning

Kommunens avslag er vanskelig å forstå, og det er uklart for oss om det beror på misforståelser eller en usaklig og urimelig forskjellsbehandling som er utløst av en uforståelig negativ uttalelse fra kommunens eiendomsenhet. Slik vi ser det, har kommunens eiendomsenhet gitt en uttalelse som går langt utover det som er relevant for kommunen som grunneier til 50/125, og dette har påvirket administrasjonens behandling av saken.

Vi ber om at kommunen gjør en ny vurdering av saken, og ser hen til våre klagegrunner, men er ellers åpne for tilpasninger.

Det vises til klagen i sin helhet.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at klage mottatt 30.07.2025 er rettidig og innsendt innenfor fristen, og skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens kapittel 6, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Tiltakshaver (klager) viser til at det den senere tid er gitt flere dispensasjoner utover langs Verkstedveien. Det er nok riktig, men flere av de klager viser til, ble gitt før tolkningsendringen av pbl § 1-8 kom i 2017. Det ble da presisert at § 1-8 også skulle gjelde i regulerte områder som ikke innehar egne byggegrenser mot sjø. Dette f.eks. leilighetsbygg oppført på Bagatell Camping. Kommunedirektøren kan også vise til at det langs samme veistykke, også er blitt gitt avslag. Bl.a. på gnr/bnr. 50/183, hvor oppføring av bolig ble avslått.

Angjeldende avstandsbestemmelsene i pbl § 29-4, så kan kommunen godkjenne plassering nærmere nabogrense enn 4m, dersom tilstøtende nabo gir avstandserklæring i tråd med tredje ledd bokstav a). Dette har ikke kommunen som nabo, gått med på, slik at det formelle ift. dette ikke er i tråd med pbl § 29-4.

I klagen fremkommer også et forhold knyttet til parkering, hvor klager skriver slik:

4. 2 stk. parkeringsplasser nord for garasje er det svært trangt.

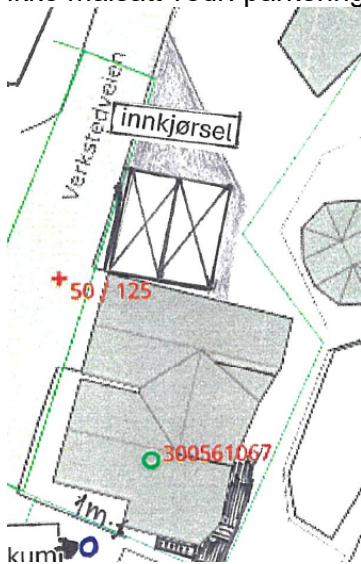
Parkeringsplassene ble godkjent i 2016, og er i samsvar med Grimstad kommunes parkeringsnorm. Plassene har fungert utmerket siden disse ble etablert (8 år).

Som vi påpekte til Teknisk utvalg på befaringen 01.07. er det rom for justering/plassering eller benytte parkering i garasjen som nevnt i vårt tilsvaret til kommunens bemerkninger 04.06.2025.

Dette er ikke berørt i vedtaket.

All den tid det dreier seg om parkeringsplasser som allerede er godkjent, kan ikke størrelsen på parkeringsplassene utgjøre noen avslagsgrunn.

Kommunedirektøren har undersøkt saken om byggetillatelse for garasjen i 2016 (Saksnr. 2016/687), og finner ingenting om 2stk. godkjente parkeringsplasser i den saken. Videre vises det til kommuneplanens arealdel, bestemmelsenes § 2.9, flg. standard mål på parkeringsplasser skal være 2,5m x 5m = 12,5m², vil være ved 2stk. 25m². Søknadens situasjonskart fra saken i 2016 er ikke målsatt vedr. parkering, og heller ikke ifm. denne søknaden som behandles her.



Utsnitt av søknadens situasjonskart viser ikke at det er plass til 2stk. parkeringsplasser som vist til. Bildet under viser også at det er et fjellparti som stikker delvis ut på denne plassen foran garasjen, og vil gjøre det vanskelig for to biler å kjøre ut og inn.



Dette var, i kommunedirektørens saksinnstilling ment som en «apropos» til søknaden, og ikke avslagsgrunnen.

Avslagsårsaken ligger i at nabo v/kommunens eiendomsforvalter, ikke godkjente plassering nærmere grensen enn 4m, jf. pbl § 29-4, og ikke dennes henvisninger til dispensasjonsgrunnlaget. Videre gjaldt avslaget dispensasjon fra pbl § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø.

Kommunedirektøren viser til at ingen har krav på å få innvilget en dispensasjon. I lovteksten til dispensasjonsbestemmelsen, pbl § 19-2, står det i første setning - *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

Bestemmelsen er altså en såkalt «kan-bestemmelse», som ingen har krav på å få innvilget. Videre, for at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må de to kumulative vilkårene være til stede, - fordelene skal være større enn ulempene, og det kan ikke gis dispensasjon dersom tiltaket tilsidesetter planforutsetninger vesentlig. I denne saken er det kun tiltakshaver som vil ha fordeler med gitt dispensasjon.

Kommunedirektøren mener at slik reguleringsplanen ligger nå, og ift. veibredde, vurderes det at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er til stede i denne saken.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren viser til at hele Fevikområdet nå er satt under utarbeidelse av ny kommunedelplan. Selv om dette arbeidet er utsatt, vil det komme en ny kommunedelplan for Fevik. Kommunedirektøren anbefaler tiltakshaver å spille inn sine planer til dette planarbeidet.

Konklusjon

Kommunedirektøren viser til at et samlet Teknisk utvalg var på befaring på eiendommen, før dispensasjonssøknaden enstemmig ble avslått.

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen fremsetter nye momenter av betydning for en eventuell omgjøring av vedtaket, og anbefaler derfor at Teknisk utvalg videresender saken til Statsforvalteren i Agder for videre klagebehandling.