

Statsforvalteren i Agder

Fevik 30.07.2025

postmottak@grimstad.kommune

Grimstad kommune

Postboks 123

4891 Grimstad

Klage på vedtak i Arkivsak Bygg-25/00320-9

Vi viser til kommunens vedtak av 10.7.2025 med avslag på vår søknad om bruksendring av 2. etasje av garasje, samt søknad om oppføring av mur og gjerde. Vi klager på avslaget.

I administrasjonen sammendrag fremgår:

"Kommunedirektøren anbefaler å avslå dispensasjonssøknaden om forstøtningsmur i eiendomsgrensen og bruksendring av garasjens andre etasje til boenhet, bl.a. fordi det vil føre til en smalere passasje forbi eiendommen, og at siktforholdet for naboens utkjørsel vil bli redusert, samt at krav til romhøyde ikke synes å være ivaretatt. I tillegg mener kommunedirektøren at prosjektet viser 2 stk. parkeringsplasser foran garasjen mot nord, og her er det svært trangt."

Som vi vil vise under, mener vi at kommunens avslag ikke er saklig og heller ikke er basert på en riktig forståelse av situasjonen. Vi mener derfor at tillatelse burde ha blitt gitt.

Kommunens saksframstilling til teknisk utvalg knyttet til mur/gjerde:

- 1. Oppføring av mur vil gjøre Verkstedveien smalere, og at siktforhold for naboens utkjørsel vil bli vesentlig forringet. Dette kan skape uheldige situasjoner for forbipasserende på veien, som er trang nok fra før.**

Veibredden blir ikke påvirket verken i forhold til reguleringsplanen eller dagens forhold. Se vedlegg 1 og 2 med anvist plassering av gjerde med eller uten mur.

Reguleringsplanen er det juridiske dokument og Kommunen har i alle våre søknader bedt oss om å forholde oss til denne - som vi også denne gang konsekvent har brukt. Se reguleringskart med inntegnet veiareal. Vedlegg 2. Bredden på veien blir på ingen måte smalere. (til info-veiskulder er 2,0 m bred se vedlegg 2) Hvis Kommunen har gått bort ifra gjeldende reguleringsplan ber vi om bekreftelse på dette.

Når det gjelder påstand om at siktforholdene til naboens utkjørsel vil bli vesentlig redusert, så er dette en innvending til tiltaket som den aktuelle naboen selv ikke har bemerket.

Siktutfordringene som kommunen peker på synes følgelig lite relevante. Kommunen har uttalt at trafikken er betydelig sommerstid. Det er pr. dags dato ikke registrert ett eneste trafikkuhell på strekningen fra vår eiendom 50/96 og ut til porten til Bagatell Camping. Pga. fartsdempere er det meget lav hastighet, og vi mener at kommunen følgelig har feilvurdert siktforholdene.

På naboeiendommen er det allerede oppført en mur i regulert veiskulder/veiareal. Denne er godkjent og vedtatt med høydebegrensning til maks 0,6 m av Bygningsrådet. Mur i veikrysset ble høydebegrenset pga. at dette er felles avkjørsel/adkomst til alle eiendommene i Heiabakken, Heia og Lillebergen. I tillegg til den høydebegrensede muren som er 0,70-0,80 m. høy, er det på toppen av muren en tett Tujahekk på ca. 2m. høyde i veikrysset ut mot Verkstedveien og Heiabakken - se bilder Vedlegg nr. 3, 4 og 5.

I lys av kommunens uttalelse som nabo i saken, der sikt var tatt opp, foreslo vi på befaringen 01.07. å flytte mur/gjerde inn ytterligere i det nord/ vestlige-hjørne dersom det var ønskelig. Vi ville flytte det inn ca. 1m, slik at kommunens påstand om dårlig sikt ville vært løst, men det var ingen respons på forslaget. Kommunen burde ha gitt tillatelse på vilkår om plassering av gjerdet slik vi foreslo. Kommunen bes behandle saken med en alternativ plassering av gjerdet, og må da også se hen til de reelle siktforholdene, samt trafikkmengde og hastighet. Som angitt over, så mener vi at det ikke er reelt behov for å flytte gjerdet lenger inn.

Vi vil også få frem at vi har søkt om gjerde både med og uten mur, men kan ikke se at dette er behandlet av kommunen.

2. Muren søkes plassert utenfor egne tomtegrenser og inn på gnr. 50

Bnr.409, selv om tiltakshaver er hjemmelshaver til begge eiendommene, bør ikke forstøtningsmurer krysse eiendomsgrenser.

Vi synes det er vanskelig å forstå at dette kan være et argument mot at tillatelse kan gis, og har søkt å få dette utdypet fra kommunen etter at vedtaket ble fattet. Kommunen har ikke gitt noe godt svar på hva som er hjemmelen for en slik uttalelse.

Så lenge tiltakshaver har hjemmel til begge eiendommer, er det ikke noen hjemmel for kommunens uttalelse om at et tiltak ikke bør strekke seg over flere eiendommer. Vi kan ikke se at kommunen kan nekte oppføring av forstøtningsmuren med denne begrunnelsen. Er det krav til at vi må grense-justere burde dette kommet klart fram av saksbehandler, så hadde vi løst dette.

Oppsummert mener vi at det ikke er noe i veien for at det gis dispensasjon fra pbl § 1-9 til oppføring av mur og gjerde (alternativt en endret plassering av gjerde, eller kun oppføring av gjerde). Kommunens begrunnelse knyttet til trafikale forhold samsvarer ikke med den faktiske situasjonen og kan derfor ikke utgjøre avslagsgrunn.

Kommunens saksframstilling til teknisk utvalg knyttet til bruksendring:

3. Bruksendring av andre etg. til boligformål strider mot kravet til romhøyde for boenhet jf. TEK 17 som krever 2,4m. i boenheter.

I forkant av innsending av søknad hadde jeg møte med saksbehandler på byggesaksavdelingen. Han fokuserte kun på det målbare arealet på 1,90 +60cm. og derfor forholdt jeg meg til dette i søknaden. Han godkjente også parkeringsløsningen som anvist og

som allerede ble godkjent i 2016. Parkering som anvist er ihht. kommunens parkeringsnorm. Han opplyste ellers at gjerde /innhegning mot vei ikke var søknadspiktig ihht. pbl., men at vi for sikkerhets skyld burde søke pga. 100 meters-belte.

Det er flere gulvnivåer i 2.etg. pga. flere jerndragere i konstruksjonen og derfor varierer også innvendig takhøyder. Det at saksbehandler trekker fram forrige saksbehandlers feiltolkning av romhøyden i vedtaket fra 2016 er for oss uforståelig. BRA/målbart areal i 2016 var oppgitt til å være 48m². At forrige saksbehandler påstår at 48 m² er på grensen til målbart areal sier seg selv å være feil oppfatning. Vi så feilen i vedtaket, men synes ikke det var nødvendig å klage så lenge garasjen ble godkjent.

Søknaden fra 2025 viser til BRA/målbart areal til å være 48,3m².

Av dette arealet har 50 % innvendig takhøyde 2,4m. eller mer.

Når det gjelder forholdet til Teknisk forskrift, viser vi til TEK 17 - veileder §12-7 som blaser:

"Deler av rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Det er ikke satt noen grense for hvor stor del av rommet som kan ha lavere høyde. Deler av et rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2 meter. Kommunen kan etter en konkret vurdering gi unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4. Bestemmelsen er en unntakshjemmel som åpner for å gi tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 på eksisterende byggverk uten at alle tekniske krav er oppfylt. Bestemmelsen er ment som sikkerhetsventil ved arbeider på eksisterende byggverk, for å unngå urimelige og uheldige utslag av et regelverk som i hovedsak er ment for nybygg."

Kommunen skulle her ha gjort en reell vurdering av avviksbestemmelsen i pbl § 31-4, som åpner for at tekniske krav kan fravikes i eksisterende byggverk. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligformål. Bruksendringen er følgelig i samsvar med arealformålet, og som søknaden viser, vil en bruksendring gi en arealeffektiv og praktisk boenhet. Det er fordelaktig at boenheter etableres innenfor allerede oppført bebyggelse, og det er ingen grunn til at fravik her ikke skal tillates. Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen (pbl § 1-8) som det må dispenseres fra gjør seg ikke gjeldende her, der det er tale om en bruksendring innenfor eksisterende bebyggelse, ikke ny bebyggelse som kan medføre nedbygging/privatisering av strandsonen som kan innskrenke allmennhetens adkomst og tilgjengelighet. Det er videre heller ikke riktig at fordelene kun er privatrettslige. Bruksendringen er i samsvar med arealformålet (bolig) og det er en samfunnsmessig fordel at det innenfor boligområder etableres boenheter.

Kommunen kunne og burde ha gitt tillatelse til bruksendringen.

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 tilsvarende 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.

Vi kan heller ikke se at tiltaket er avhengig av tillatelse fra nabo iht pbl § 29-4 for parkeringsplasser som allerede er godkjent.

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.

Generelle kommentarer til kommunens vedtak:

6. Angjeldende presedensvirkning

Grimstad kommune har de senere år godkjent flere tilsvarende dispensasjonssaker i Verkstedveien i samme reguleringsplan og med de samme dispensasjonsregler i 100-metersbeltet, og det synes derfor underlig at kommunen nå gir uttrykk for å stramme inn, uten en nærmere begrunnelse for en innstramming.

Området som tiltaket vårt ligger i, er **regulert til boligformål**, og det er da planmessig avklart at eiendommen skal kunne benyttes og videreutvikles innenfor dette formålet. Iht gjeldende kommunedelplan er det gitt flere føringer som viser hvorfor en videreutvikling av vår eiendom til boligformål er ønskelig:

- **Planen tar høyde for en markant befolkningsvekst i Grimstad kommune. Kommuneplanen konkluderer med at det må bygges 2000-2500 nye boenheter i kommunen fram mot 2031.**
- **Trygge inkluderende lokalsamfunn som gir grunnlag for stabile bomiljøer og livskvaliteter i ulike faser av livet. Tilgang til natur og variert tilbud og møteplasser er viktig for identitet, folkehelse og miljø.**
- **Framtidens velferd og verdiskapning må utvikles innenfor rammen av sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.**

Vårt tiltak tar Kommuneplanen på alvor og planlegger for at vi kan bo i vårt lokalsamfunn og nabolag så lenge som mulig i ulike faser av livet. Garasjeloftet er akkurat passe for 2 pensjonister, når neste generasjon skal overta hovedhuset.

Vi oppfatter at kommunen her benytter byggeforbudet i pbl § 1-8 til å avslå vårt tiltak, uten at tiltaket er i strid med de hensynene som ligger bak forbudet, samtidig som at det vi ønsker å gjøre er fullt ut i samsvar med boligformålet, og ikke medfører noen nedbygging eller privatisering.

Det er derfor flere pågående byggesaker i området, bla. på naboeiendommen 50/166. Dette tiltaket er omfattende i både høyde og areal med stor masseforflytning og transformering av areal/terreng pga. sprengningsarbeid og fjerning av store mengder masse dvs.ca. 2000 m³. Gammel hytte fra femtitallet er revet og ny enebolig er under oppføring. Dette tiltaket ble godkjent så sent som i 2024 uten innsigelser fra kommunen som eier av 50/125.

Det er vanskelig å forstå at kommunen nettopp har godkjent en så omfattende byggesak på naboeiendommen, men motsetter seg et mindre tiltak (mur og gjerde) og innredning av et eksisterende bygg på vår eiendom.

Sett opp imot vår byggesak som omhandler bruksendring av et eksisterende bygg uten noen form for utvidelser og oppføring av stakitt-gjerde med eller uten mur, så oppfatter vi dette som direkte forskjellsbehandling og ikke likhet for loven.

Vi kan ikke se at vårt tiltak på noen måte vil være negativt for området eller Kommunens eiendom, snarere tvert imot så vil området forskjønnes og bomiljøet og området vil få et helhetlig og riktig visuelt uttrykk.

Øvrige byggesaker som er blitt godkjent/utført:

- Nabo mot nord, 50/35 har fått godkjent en ny garasje og har foretatt bruksendring av enebolig til 2 boenheter i eksisterende bolighus. Boenhet/leilighet er ikke omsøkt.
- Eiendommen 50/341 har fått godkjent bruksendring av loft i eksisterende garasje til boligformål, samt at de har fått tillatelse til mur og hekk langs med vei.
- Eiendommen 50/167 har fått godkjent ny båtbod/redskaphus i to etg. (Fevikkilen)
- Eiendommen 50/183 har fått godkjent bruksendring av bod til hytte/fritidsbolig, og har etablert hekk på begge sider. (Fevikkilen).
- Eiendommen 50/184 har enebolig/feriebolig med garasje, gjerde m/hekk på begge sider.
- Verkstedveien 25 med flere bnr har annet formål dvs. camping/leirskole, men ligger i 100-metersbeltet. Har fått godkjent bygging av 2 boliger/hytter mm.
- Eiendommen 50/348 har stakittgjerde og tett hekk (høyde ca. 4 meter i avkjørsel), samt godkjent garasje med boenhet.
- Eiendommen 50/354 har tett hekk i veikryss i regulert veiareal.

Disse eiendommene ligger på en strekning på ca. 200m.

Alle eiendommene langsmed Verkstedveien i hele sin lengde har høye hekker opptil 4 meters høyde i avkjørsel, stakittgjerder, murer med hekker, steinblokker, bygninger mv. som alle ligger i samme området og plan. Se vedlegg nr. 6,7 og 8.

Som sakene viser, er bruksendring til boligformål, murer og stakittgjerde tiltak som er blitt godkjent i strøket, og vi kan ikke se at det er noen saklig grunn for at kommunen skal nekte vårt tiltak.

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.

Med vennlig hilsen

Jeanette og Ragnar Abrahamsen

Adr.: Verkstedveien 11, 4870 Fevik

Dato: 30/7-2025

Signatur:

Ragnar Abrahamsen

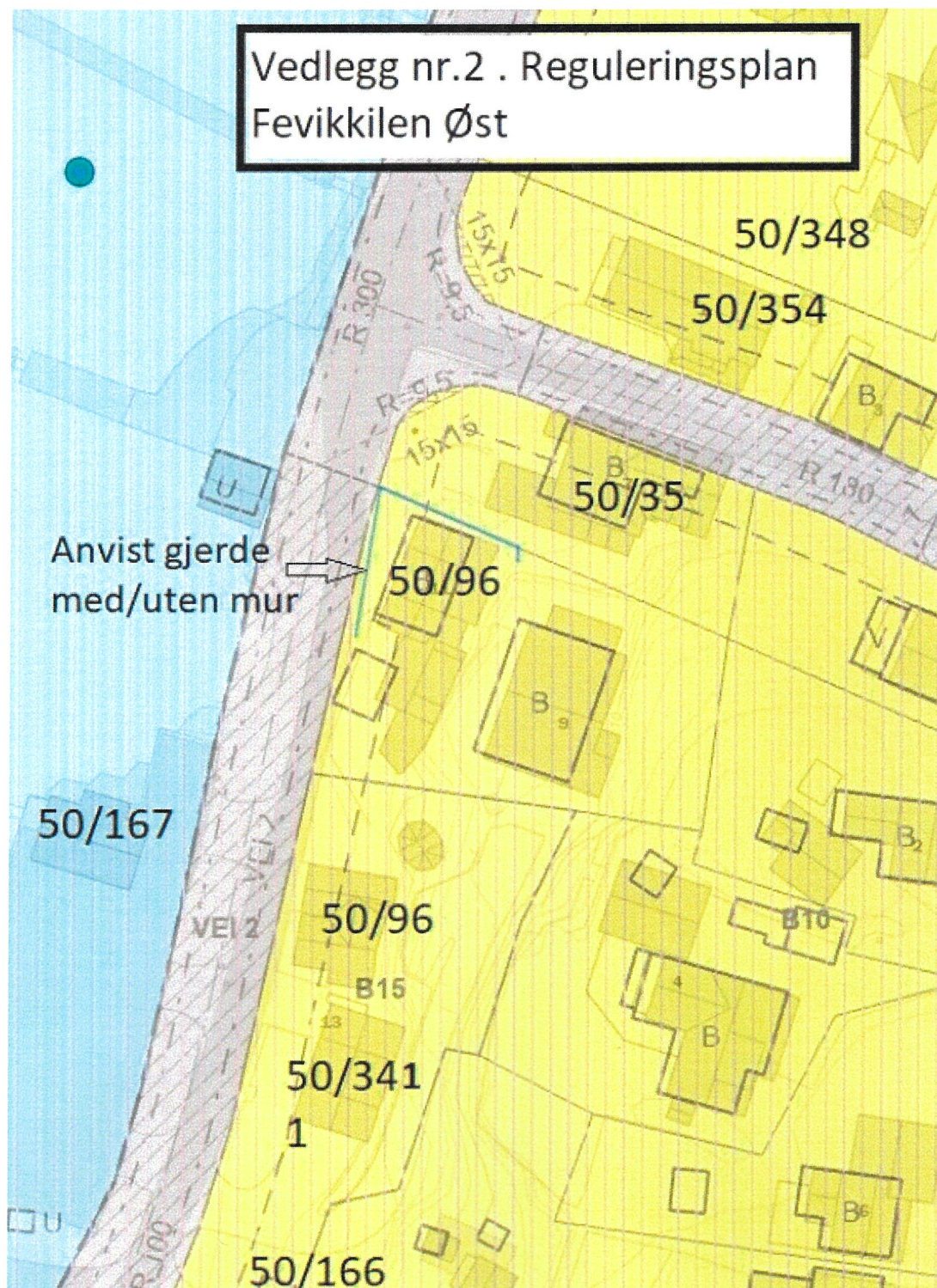
Dato: 30/7-25

Signatur:

Jeanette Abrahamsen



Vedlegg nr.2 . Reguleringsplan
Fevikkilen Øst



Vedlegg 3.



Vedlegg 4.

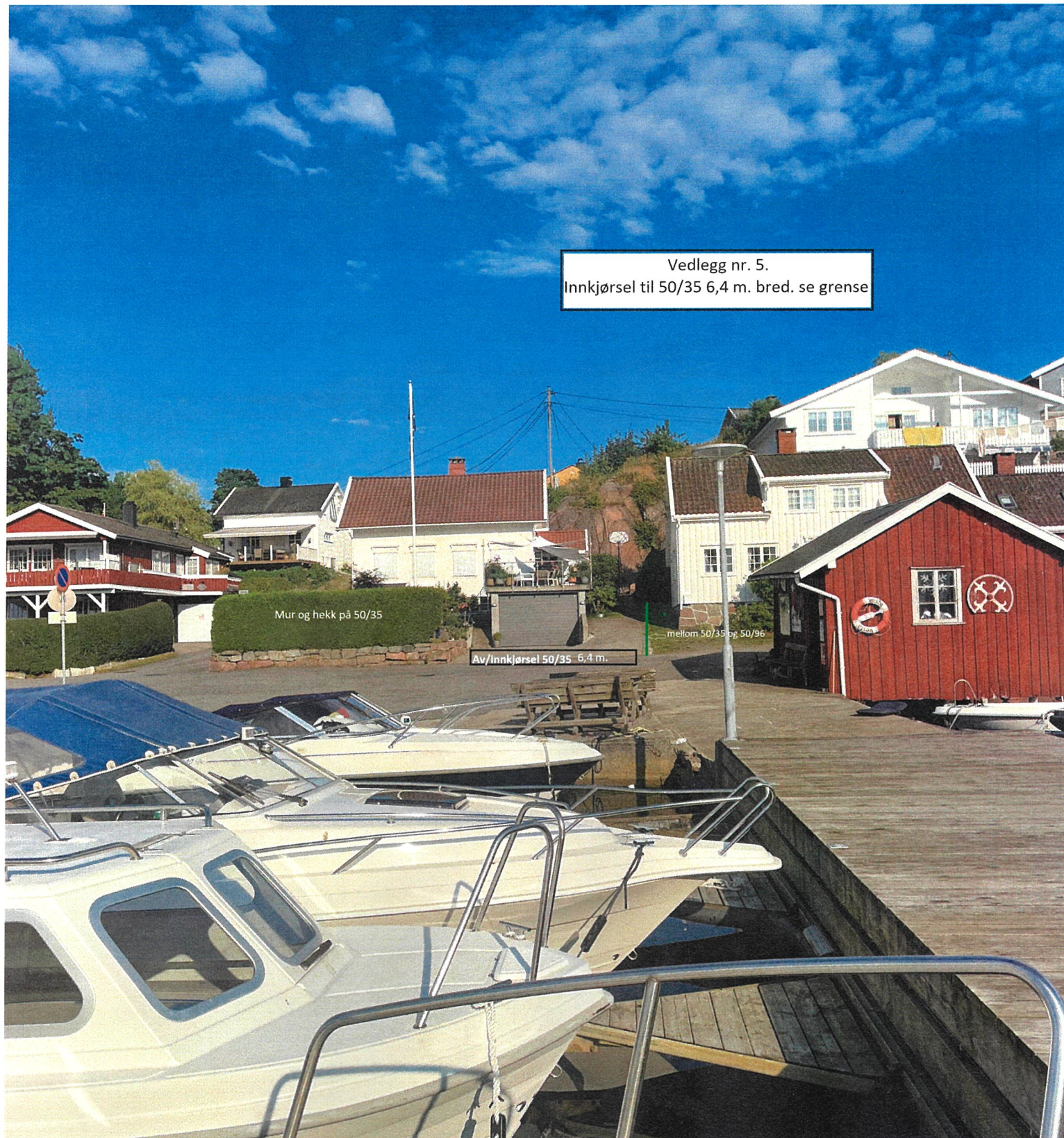


Vedlegg nr. 5.
Innkjørsel til 50/35 6,4 m. bred. se grense

Mur og hekk på 50/35

Av/innkjørsel 50/35 6,4 m.

mellom 50/35 og 50/96





Vedlegg nr. 6

Verkstedveien 25

50/184

50/184

Vedlegg nr. 7

Vedlegg nr. 7

50/341,- 50/166,-

50/183,-50/184

50/166

50/341



Vedlegg nr. 8
Verkstedveien 25,-
50/184,-50/183,- 50/166,-50/341,-
50/96 - 50/167

