



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00320-9
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg (2023 – 2027)	01.07.2025

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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.

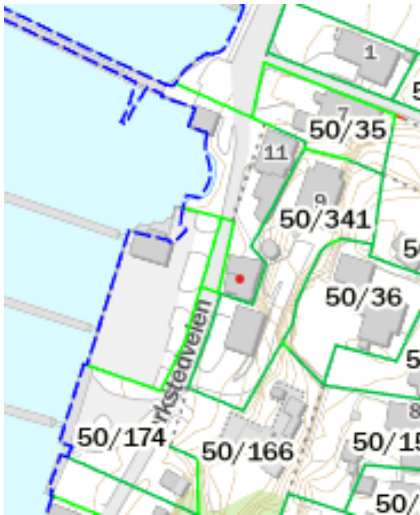
Tiltakshaver: Ragnar Abrahamsen
Søker (selvbygger): Ragnar Abrahamsen

Vedlegg

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

Sammendrag

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 ivarettatt. I tillegg mener kommunedirektøren at prosjektet viser 2 stk. parkeringsplasser foran garasjen mot nord, og her er det svært trangt.

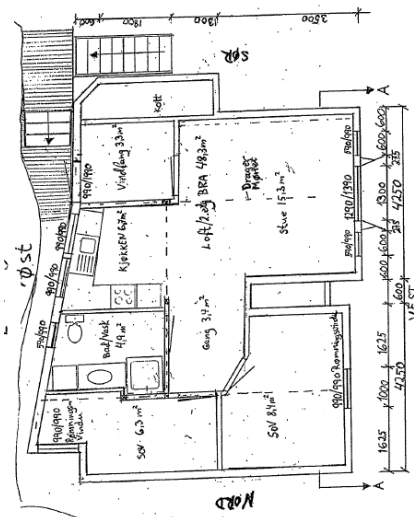


Tiltakssted vist i kartutsnitt. Omsøkt garasjebygg markert med rød prikk.

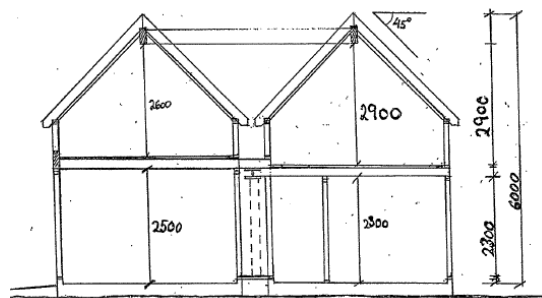
Bakgrunn

Søknaden

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

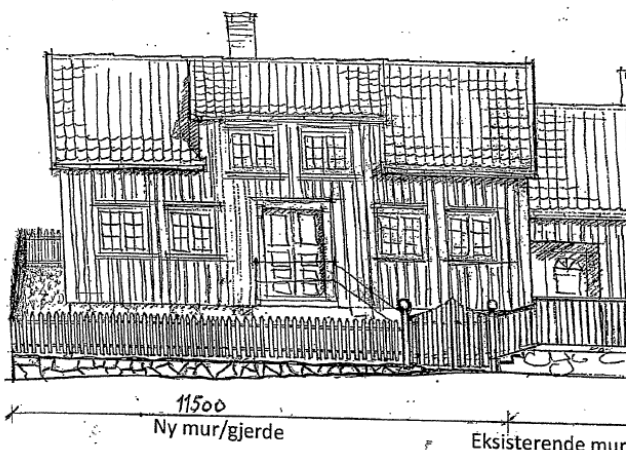


Planskisse av leilighet

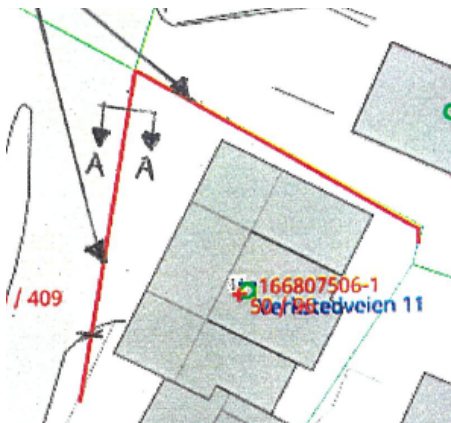


Snittegning av garasjebygget.

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.

Tiltakene er avhengig av dispensasjon, jf. pbl § 19-2, - forbud mot tiltak i 100-metersbeltet jf. pbl § 1-8. Dette da reguleringsplanen er uten regulerte byggegrenser mot sjø.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning 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. Parkering kan heller ikke oppfylles slik som vist.

Gjeldende plangrunnlag

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

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Det søkes om bruksendring av eksisterende garasje på eiendommen 50/96.

Det søkes om å innrede 2.etg. i garasjen til boligformål .

Det søkes også om stakittgjerde på naturstenmur mot vei og i nabogrense mot 50/35.

Siden planen ikke har egne byggegrenser mot sjø er tiltaket avhengig av dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø jf. Plan og bygningsloven § 1-8.

Bruksendring til boligformål er ihht. gjeldende reguleringsplan i området.

Grad av utnyttelse endres ikke, og bruken av eiendommen endres ikke i vesentlig grad.

Hensynet som forbudet er ment å ivareta, blir ikke tilsidesatt.

Allmenne interesser i strandsonen blir ikke negativt påvirket av «prosjektet»-vert imot.

«Prosjektet» vil forskjønne området og kyststien.

Stakittgjerde på naturstenmur/hagemur gir et historisk riktig uttrykk og ivaretar eiendommens kvaliteter og viderefører tidligere utførte restaureringsarbeider på eiendommen på beste måte. Eiendommen med huset som er det eldste i området får en helhetlig og klar avgrensning til veiarealet som ikke påvirkes.

Reguleringsbestemmelsene for Verkstedveien sier også at det ikke er aktuelt med opparbeidelse til kommunal veistandard, men at det er opp til den enkelte grunneier å utvide veibredden på egen grunn.

En naturstenmur er «tilnærmet varig» med minimalt vedlikehold. Dagens uttrykk videreføres med stakittgjerde og den tidligere påbegynte innhegning mot vei og «innrammingen» av huset fullføres i samme stil som eksisterende naturstenmurer og gjerder på eiendommen.

Det er godkjent flere større prosjekter de senere år i samme området og som pågår pr. dags dato.

Vår konklusjon er at vår interesseovervekt med prosjektet er tilstrekkelig for å gi dispensasjon i saken, og håper på positivt svar.

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. Sann 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 tilsvare 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 bla. 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 rettsmegling 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.

Det vises til tilsvaret i sin helhet.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden ble sendt Statsforvalteren i Agder for uttalelse, men etter 4 uker er det ikke mottatt noen uttalelse til tiltakene.

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket

Kommunedirektøren vurderer at oppføring av mur i tomtegrensen, slik den er prosjektert, vil medføre sterk ulempe for merknadshavende nabo i Verkstedveien 7, som får sin innkjørsel/adkomst smalere. Det vil også kunne innvirke på siktsoner ved utkjøring fra denne eiendommen. Muren vil også medføre en smalere Verkstedvei, når muren søkes plassert så nærme veikanten. Det vises til at denne veien er sterkt trafikkert i sommermånedene til Bagatell camping, samt leirskolen.

Videre synes det, ut fra tilgjengelig kartgrunnlag, at muren søkes plassert utenfor egne tomtegrenser, og inn på eiendom gnr/bnr. 50/409. Eiendomsgrensen mellom de to eiendommene er fiktiv, ikke oppmålt, og selv om tiltakshaver er hjemmelshaver til begge eiendommene, bør ikke forstøtningsmur krysse eiendomsgrenser



Kartet her, viser fiktiv eiendomsgrense mellom eiendommene 50/409 og 50/96, - markert med rød pil.

Kommunens eiendom, gnr/bnr. 50/125, markert med rødt kryss, og omsøkt garasje ligger ca. 1m fra eiendomsgrensen (markert med blått kryss).

Bruksendringen er derfor avhengig av plasseringstillatelse jf. pbl § 29-4. Nabo, hjemmelshaver av gnr/bnr. 50/341, har gitt avstandserklæring på plassering mot dennes tomtengrense.

Tiltakene er i strid med pbl § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø, og er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen, jf. pbl § 19-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8, 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.

Hensynet bak bestemmelsen, pbl § 1-8, er bl.a. å hindre at allmenn tilgang til sjønære arealer, blir vesentlig tilsidesatt. I denne saken, gjelder det en eiendom som er bebygd med bolig og garasje fra før, og er ikke egnet som oppholdsareal for allmennheten i strandsonen. Eiendommen er avsatt til boligformål, både i reguleringsplan og kommuneplan, og kommunedirektøren kan ikke se at det er motstrid mellom de to foreliggende planene. Videre er det gitt tillatelse fra nabo for tilkoping av V/A.

Angjeldende presedensvirkning, ved at andre kan vise til lik behandling; kommunedirektøren vurderer at en gitt tillatelse til bruksendring, vil kunne skape presedens til andre saker langs Verkstedveien, og at det igjen kan svekke planene som styringsverktøy for eventuelle kommende saker.

Fra tillatelsen til oppføring av garasjebygget i 2016, (saksnr.2016/687 av 11.05.2016, vedlagt innstillingen) siterer kommunedirektøren også flg.:

Tiltaket er en garasje i to etasjer. Romhøyde på loft er ikke mer enn 1,9 meter og helt på grensen til målbart areal. Bygget er utformet som to sammenbygde boder i gammel stil. Tiltakshaver har vektlagt et uttrykk som gir en visuell tilpasning til gammel byggestil.

Bruksendring av andre etasje til boligformål, strider mot kravet til romhøyde for boenhet, jf. TEK17 § 12-7, som krever 2,4m i boenheter.

Kommunens eiendomsenhet, som forvalter av kommunens eiendommer, har motsatt seg å gi plasseringstillatelse på ca. 1m fra felles grense. Vilkåret for plassering ihht. pbl § 29-4 tredje ledd er dermed ikke til stede.

Oppføring av forstøtningsmur, slik den er omsøkt, vurderer kommunedirektøren at muren vil gjøre Verkstedveien smalere, og at siktforholdene ved naboens utkjørsel vil bli vesentlig forringet. Dette igjen kan skape uheldige situasjoner for forbipasserende på den veien, som er trang nok fra før. Trafikken i området, er i den sammenheng også betydelig, ved at det sommerstid trafikkeres med biler og campingvogner til og fra Bagatell Camping og leirskolen. Siden det ikke er parkering, vil

det heller ikke være naturlig å godkjenne bruksendringen. Det vises også til at fordelene ved en bruksendring er rent private og at ulempene er større gitt den dårlige trafikale situasjonen.

Alternative løsninger

Teknisk utvalg gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra pbl § 1-8, for bruksendring av garasjeloft til leilighet. Teknisk utvalg avslår søknadens del om oppsetting av forstøtningsmur med gjerde i tomtegrensen.

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring av andre etasje i garasje til leilighet. Det vises til søknad mottatt 04.04.2025.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at det ikke er fordeler ved tiltaket som er såpass sterke at dispensasjon kan innvilges. Fordelene er rent personlige og kan ikke tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Dette da det kun er tiltakshaver som vil ha fordel av tiltaket og gitt dispensasjon. Avslaget begrunnes med at tiltaket kommer for nærme kommunal eiendom, at det ikke oppfyller krav ihht. TEK17, og at adkomsten til ny boenhet er svært trang. I tillegg vurderes det som svært trangt å etablere 2stk. parkeringsplasser foran garasjen, samt at omsøkt forstøtningsmur krysser eiendomsgrenser og gjør passasjen her trangere enn den allerede er. Fordelskriteriet er dermed ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.