



# Kragerø kommune

Bygg og areal

Rachel Helen O'Brien  
Gulleråsveien 26f  
0779 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

23/4382 - 1

Dato

19.03.2024

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Saksnr. | Utvalg                       |
| 240/24  | Hovedutvalg for Plan og bygg |

Saksnummer i saken: 240/24

## Dispensasjonsvedtak - Gbnr. 31/427 - Brukesendring fra uthus/bod til kontor

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Gårds- og bruksnummer | 31/427                                       |
| Byggested (adresse)   | Indre Bærøyknauser 4, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD |
| Tiltak                | Brukesendring fra uthus/bod til kontor       |
| Bruksareal (BRA)      | 13 kvm                                       |
| Bruttoareal (BTA)     | -                                            |
| Bebyggdareal (BYA)    | 15 kvm                                       |
| Tiltakshaver          | Rachel Helen O'Brien                         |
| Ansvarlig søker       | -                                            |

### Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det **ikke** dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan, jf. pbl. § 12-4, for bruksendring i samsvar med søknad mottatt 03.10.2022.

#### Postadresse

Kragerø kommune  
Pb. 128  
3791 KRAGERØ

#### Besøksadresse

Rådhusgata 5  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

[www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no)

Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Bankgiro: 1506 90 21430

Org.nr.: 963 946 902

## **Saksbehandling med begrunnelse for tiltak**

### **Beskrivelse av tiltaket**

Det søkes om bruksendring av eksisterende uthus/bod til kontor.

### **Planstatus**

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse og friluftsområde i reguleringsplanen for Nordre Bærøy sone 4, endring, planID:2006141.

Rettsvirkningen av kommuneplanen og reguleringsplanen følger av pbl. §§ 11-6 og 12-4. Etter disse bestemmelsene må ikke tiltak være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser og hensynssoner. Bruksendringen er i strid med reguleringsplanens arealformål.

### **Naboer**

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

### **Høringsinstanser**

Søknaden er ikke oversendt til regionale myndigheter.

### **Dispensasjonsvurdering**

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det gis dispensasjon fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

#### **1. Hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelser eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt**

Reguleringsbestemmelser:

Det alminnelige formålet med en reguleringsplan er å legge til rette for bygging innenfor planområdet i tråd med vedtatt kommuneplans arealdel og å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen innenfor et planområde. En reguleringsplan sikrer en helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur mv. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Planen gir også en forutsigbarhet og forventning om hva man kan påregne å få bygge i området. Hensikten med reguleringsbestemmelsen er at de skal gjelde fullt ut.

Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at bruksendringen vil tilsidesette de hensynene som formålene i reguleringsplanen er ment å ivareta. Tilsidesettelsen anses for å være vesentlig. I dette konkrete tilfellet vektlegges det at planen åpner for at hver fritidseiendom kan ha én bod/uthus på inntil 15 kvm BYA. En bruksendring av fritidseiendommens eksisterende uthus til kontor, for bruk under hjemmekontor vil uthule planen og skape en uheldig presedens for områdets fritidsbebyggelse.

Bygningsmyndighetenes vurdering er dermed at hensynene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og det første vilkåret er etter vårt syn ikke oppfylt. Da det første vilkåret ikke er oppfylt foreligger det ikke hjemmel til å kunne gi en dispensasjon pbl § 19-2. Vi vil dermed ikke vurdere om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

**Gebyr**

| Type               | Merknad              | Pris | Antall | Beløp | Mottaker             |
|--------------------|----------------------|------|--------|-------|----------------------|
| Dispensasjonsgebyr | 2023 gebyr, punkt 15 | 6827 | 1      | 6827  | Rachel Helen O'Brien |

**Klagerett**

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Joacim Myra Larsen  
Bygningssjef

Christina Malén Staulen Fink  
Avd.leder byggesak/jurist

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*