



Grimstad

KVA BYGGTJENESTER AS

c/o Øystein Aslaksen Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Vår saksbehandler Magnus Heck Eide	Saksnummer BYGG-23/00118 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 06.10.2025
---------------------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------	--------------------

GBR 1/84 - Grømheia - godkjent endring av vedtak - bolig B2-B

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	1 / 84 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	KVA BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver:	Kjell B. Jørgensen

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tiltalelse til endring av gitt rammetillatelse vedr bolig B. Det vises til søknad mottatt 11.08.2025.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra regulert kotehøyde.

Byggningsmyndigheten gjør oppmerksom på at både vedtak om endring av reguleringsplanen datert 02.10.2024 og rammetillatelse datert 07.03.2025 er påklaget.

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Byggningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

I vedtak datert 07.03.2025 innvilget byggningsmyndigheten rammetillatelse for oppføring av boliger og VA ledning, og i vedtak datert 17.03.2025 ble det innvilget igangsettingstillatelse for tiltakene

I vedtak datert 20.08.2025 innvilget byggningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for bolig A.

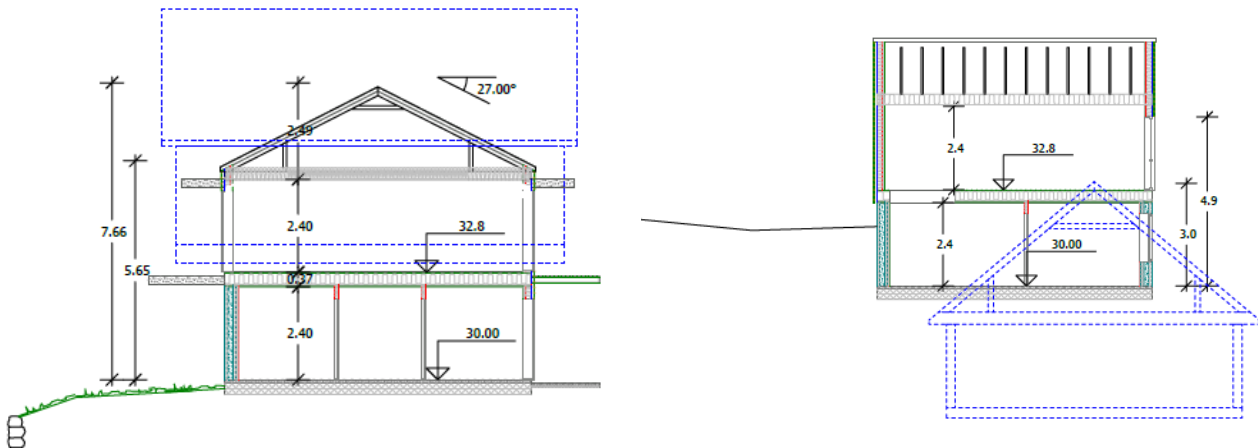
Rammesøknaden

Grimstad kommune har 11.08.2025 mottatt søknad om endring av gitt tillatelse.

Endringen består i å senke topp gulv for bolig på B2-B med 90cm til kote 30.0

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no



I søknaden skriver ansvarlig søker at endringen er avklarte med berørte naboer, hjemmelshaver av gbr 1/362 og 1/361, som har signert erklæring på at de er enige i endringen. Videre skriver ansvarlig søker at tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen som var enige i at endringen medfører en bedre tilpasning til omgivelsene, da den nye høyden gir mindre høydeforskjeller til naboer og bedre tilpasning til terreng enn den regulerte høyden. Poengteres også i søknaden at endret høyde også gir en bedre avrenning fra nabotomt mot nord og bedre tilpasning til VA ledninger i området.

Det fremgår av søknaden at det ikke søkes om å gjøre andre endringer enn endring av kotehøyde.

Da endringen medfører at tiltaket er i strid med boligens regulerte kotehøyde er det følgelig søkt om dispensasjon.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Grømheia, P-47, vedtatt med siste endringer 02.10.2024.

Relevant bestemmelse fra planen

3.1 Områdene B1, B2 og B3 skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus og med antall boliger som vist på planen. Utbyggingen av områdene B1 skal byggemeldes samlet. Innenfor område B2 – tomt A tillates det en enebolig med sekundærleilighet. Innenfor B2 – tomt B og B3 tillates det en bolig per tomt. Bebygget areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 150 m² med unntak av B2. Bebygd areal for B2 – tomt A skal ikke overstige 250 m². Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplankartet og i hht de høyder som er angitt. For tomter hvor plassering ikke er angitt i plankart skal søknadspliktige tiltak plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Formålsgrense er lik tomtegrense der annet ikke er angitt i plankart. For område B2 tillates det etablert tomtegrense mellom tomt A og tomt B delt opp etter søknad.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjonen

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med regulert kotehøyde 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 ulemperne. 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.

Hensynene bak regulert kotehøyde er å sikre at bygninger tilpasses terrenget og omgivelsene, og bidrar til god estetikk og byform. Den brukes også for å ivareta solforhold, utsikt og sikkerhet mot naturfarer som flom. I tillegg gir den teknisk og juridisk kontroll over utbygging i henhold til reguleringsplanen.

I søknaden skriver ansvarlig søker at endringen er avklarte med berørte naboer som har signert erklæring på at de er enige i endringen. Videre skriver ansvarlig søker at tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen som var enige i at endringen medfører en bedre tilpasning til omgivelsene, da den nye høyden gir mindre høydeforskjeller til naboer og bedre tilpasning til terreng enn den regulerte høyden.

Poengteres også i søknaden at endret høyde også gir en bedre avrenning fra nabotomt mot nord og bedre tilpasning til VA ledninger i området.

Bygningsmyndigheten er på generelt grunnlag restriktiv til å dispensere fra nylig vedtatt reguleringsplaner. I denne saken søkes det om å dispensere fra regulert kotehøyde med 0,9m, noe som vurderes å være en liten endring. Dette samt det faktum at endringen er i overensstemmelse med naboer og berørte avdelinger i kommunen, medfører at bygningsmyndigheten vurderer at endringen ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene som lå til grunn ved fastsettelse av planens regulerte kotehøyde.

Videre anses fordelene for nabobebyggelse vedr at aktuelt bygg kommer lavere i terrenget og fordelene vedr at bebyggelsen bedre tilpasses områdets VA løsning, som tungtveiende.

Etter en konkret og grundig vurdering kan ikke bygningsmyndigheten se at det er ulemper av tiltaket som gjør seg gjeldende med styrke.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3.

Ansvarlig søker har begrunnet hvorfor varsel er unnlatt:

Søker mener det ikke er nødvendig med nabovarsling av søknad om avvik fra reguleringsplan i dette tilfellet.

Endringen det søkes om er å senke høyden med 90cm i forhold til høyde forutsatt i nylig justert reguleringsplan.

Denne høyden samsvarer også med høyden som er vist på reguleringskartet som ligger tilgjengelig på kommunens sider.

Endringen det søkes om berører kun to naboer og disse har signert på egen erklæring om at de samtykker i endringen.

Bygningsmyndigheten støtter ansvarlig søkers vurdering vedr nabovarsling.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 1 parkeringsplass og 0,25 gjesteparkingsplass pr boenhet. Disse er vist på situasjonsplan og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 10 § 9-5. Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.>

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
Kjell B. Jørgensen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.