



Grimstad

Byggesaksenheten

TOMSTAD AS

Storgaten 33
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Magnus Heck Eide

Saksnummer
BYGG-24/00891
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
19.03.2026

Gbr 200/1941 - Odden 9 - tillatelse til endring av gitt rammetillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 200 / 1941
Tiltakshaver: ODDEN BYGG AS
Ansvarlig søker: TOMSTAD AS

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til endring av gitt rammetillatelse. Endringen av gjelder utvidelse av parkeringskjeller under bakken. Det vises til søknad mottatt 05.03.2026.

Som vilkår for rammetillatelsen settes at tiltakshavers kjøp av tilleggsareal må være formalisert og oppmålingforretning må være gjennomført før det søkes om ferdigattest.

Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

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 21.03.2025 ga Grimstad kommune rammetillatelse for rivning av eksisterende bygg, arealoverføring, oppføring av 2 nybygg med parkeringskjeller, opparbeidelse av tilhørende vei og uthusanlegg, samt videreutvikling av småbåthavn og oppføring av 4 brygger.

Det har senere blitt gitt igangsettingstillatelse for rivearbeid, grunnarbeid, pelling, fundament, bunnplate, kjellervegger, ekskl. båtslipp samt flytebrygger.

I vedtak datert 27.01.2026 har Grimstad kommune vedtatt mindre endring av gjeldende reguleringsplan. Endringen av planen gjelder utvidelse av parkeringskjeller under bakken.

Rammesøknaden

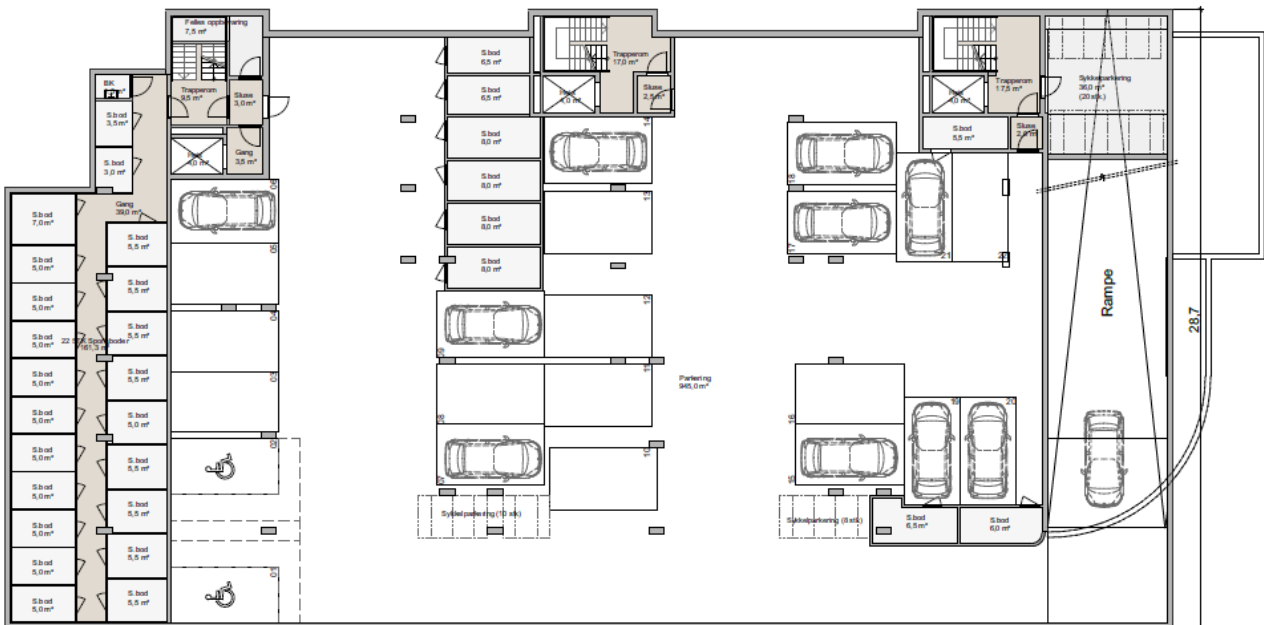
Grimstad kommune har 05.03.2025 mottatt søknad om endring av gitt tillatelse. Endringen av gjelder utvidelse av parkeringskjeller under bakken.

I søknaden skriver ansvarlig søker at det er behov for å øke arealet til parkeringskjelleren slik at den får en hensiktsmessig inndeling i henhold til dagens anbefalinger.

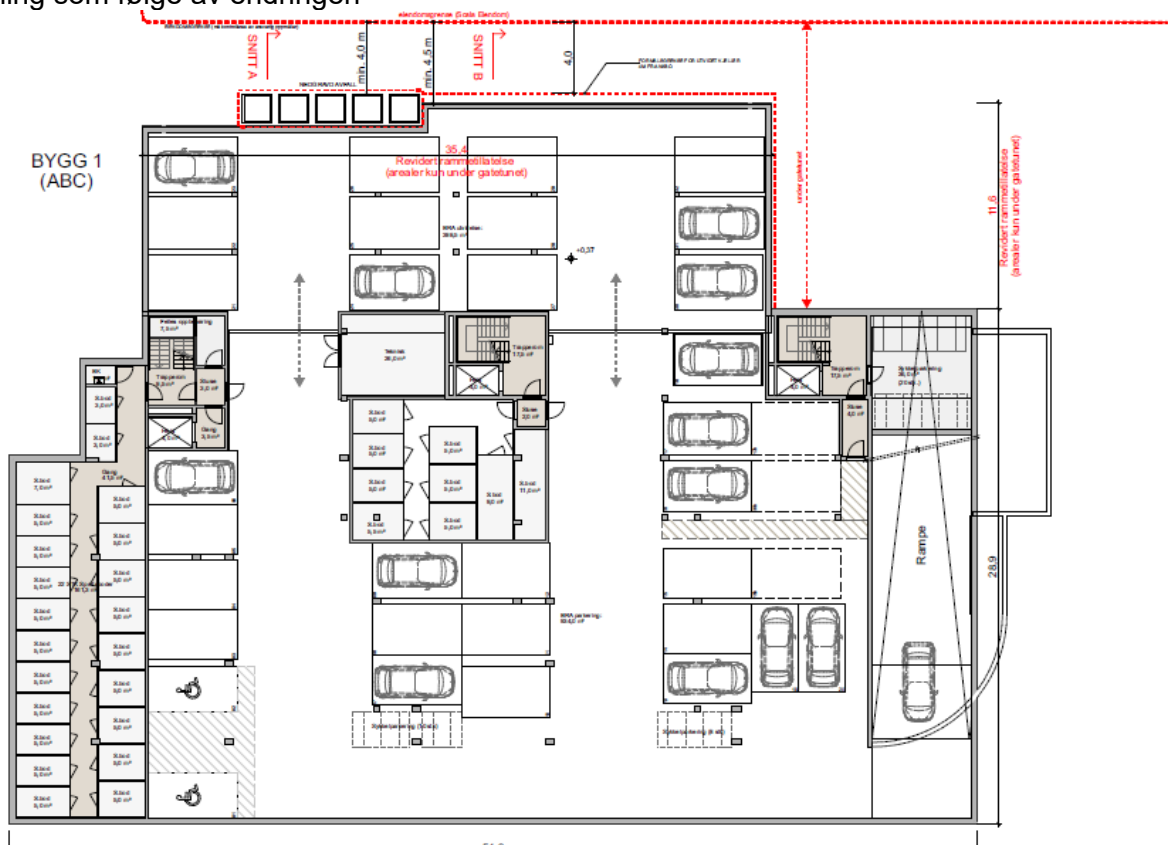
Det fremgår av søknaden at det omsøkte tiltaket vil gi et økt bruksareal (BRA) med 398,5m².



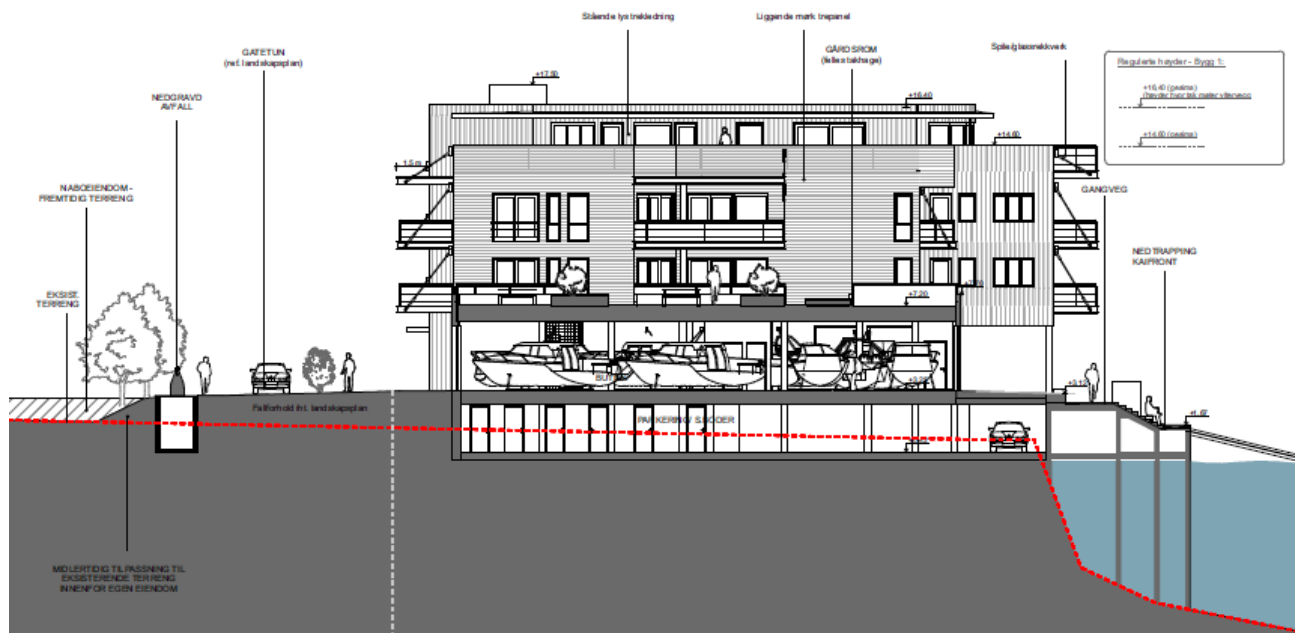
Eksisterende planløsning



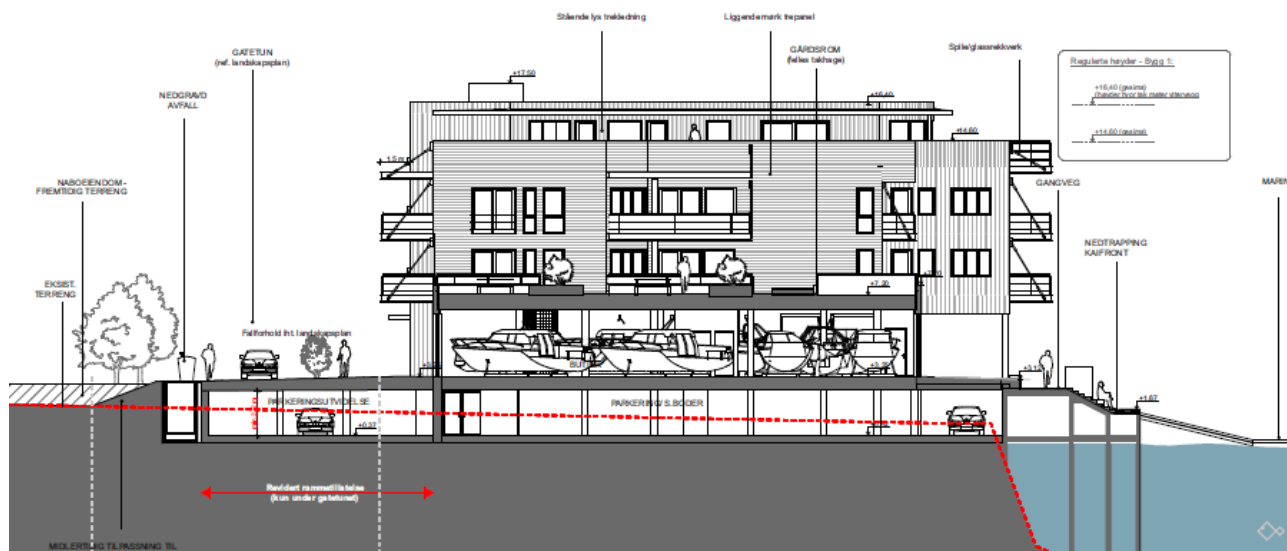
Planløsning som følge av endringen



Snitt tegning før endring



Snitt tegning etter endring



Det fremgår av innsendt dokumentasjon at omsøkt endring i sin helhet er i samsvar med siste vedtatte endring av aktuell reguleringsplan.

I forbindelse med søknad om endring har kommunen fått oversendt dokumentasjon på at ansvarlig søker er endret fra KB arkitekter til Tomstad AS

Gjeldende plangrunnlag

Arealet som endres er avsatt til Parkeirngshus/anlegg gjennom reguleringsplan for Ytre Odden NT4.1., Pharos Odde, planid 243, vedtatt med siste endringer 21.01.2026.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Omsøkte endring vurderes av bygningsmyndigheten å være i tråd med siste endring av aktuell reguleringsplan.

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.

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

Vi har vurdert at det ikke er nødvendig med nabovarsel i forbindelse med søknaden om endring av gitt tillatelse. Slik vi ser det er tiltaket uten betydning for naboer og gjenboere utenfor dialogen med Scala Eiendom. Dessuten er endringen som omhandles her nylig nabovarslet i forbindelse med endring av reguleringsplanen og tiltaket er eksakt det samme.

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

Reguleringsplanens krav til parkering vurderes ivaretatt.

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

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2

Endring av gitt tillatelse

kr. 12.420, -

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
ODDEN BYGG AS

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.