



Grimstad

Q2 Arkitekter AS
Jan Knudsen
Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Vår saksbehandler Magnus Heck Eide	Saksnummer BYGG-24/01214 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 24.03.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

Gbr 55/63/0/0 - Teisendal 16 - godkjent søknad om endring med dispensasjon - enebolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	55 / 63 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Q2 Arkitekter AS
Tiltakshaver:	BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og l), og § 21-4, tillatelse til mindre endring av bolig og flytting av avkjørsel. Det vises til søknad mottatt 28.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra arealplankartets regulerte avkjørsel.

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

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

Fakta

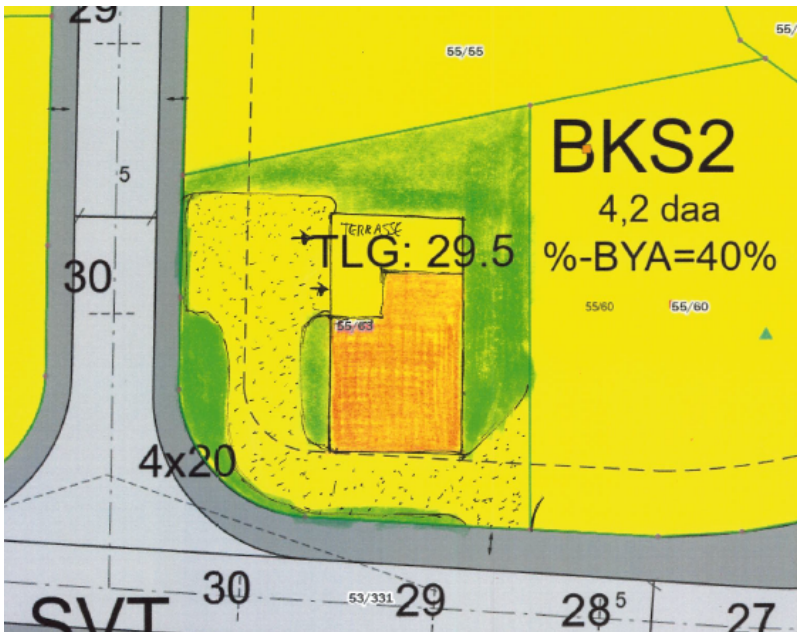
Historikk

I vedtak datert 29.11.2024 ga Grimstad kommune tillatelse til å oppføre enebolig med integrert garasje på aktuell eiendom.

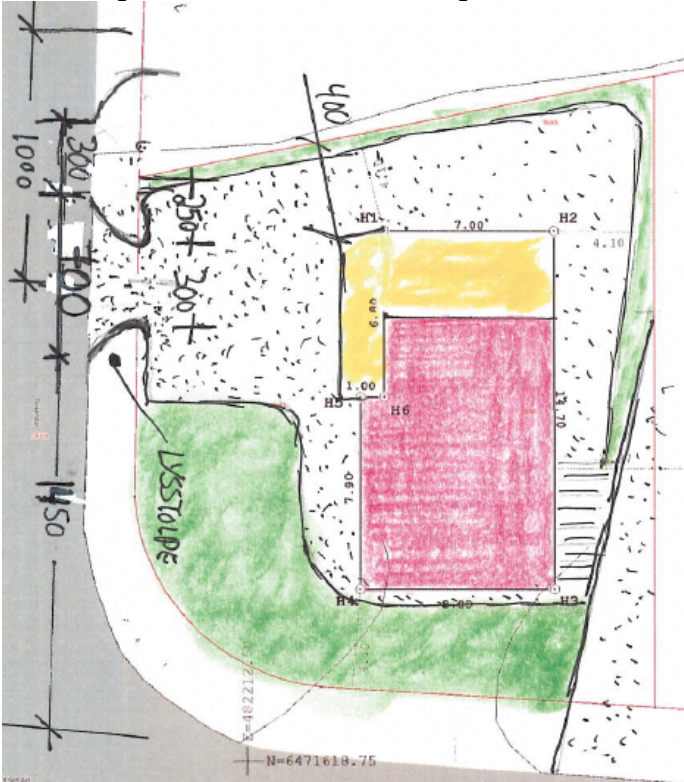
Søknaden

Grimstad kommune har 28.01.2026 mottatt søknad om flytting av avkjørsel og mindre endringer på bygg og fasade.

Dagens godkjente avkjørsel er i tråd med regulert avkjørsel og medfører at tiltakshaver må kjøre rundt boligen for å komme til garasjen.



Med bakgrunn i et ønske om å unngå en vei rundt huset ønsker tiltakshaver å flytte avkjørselen.

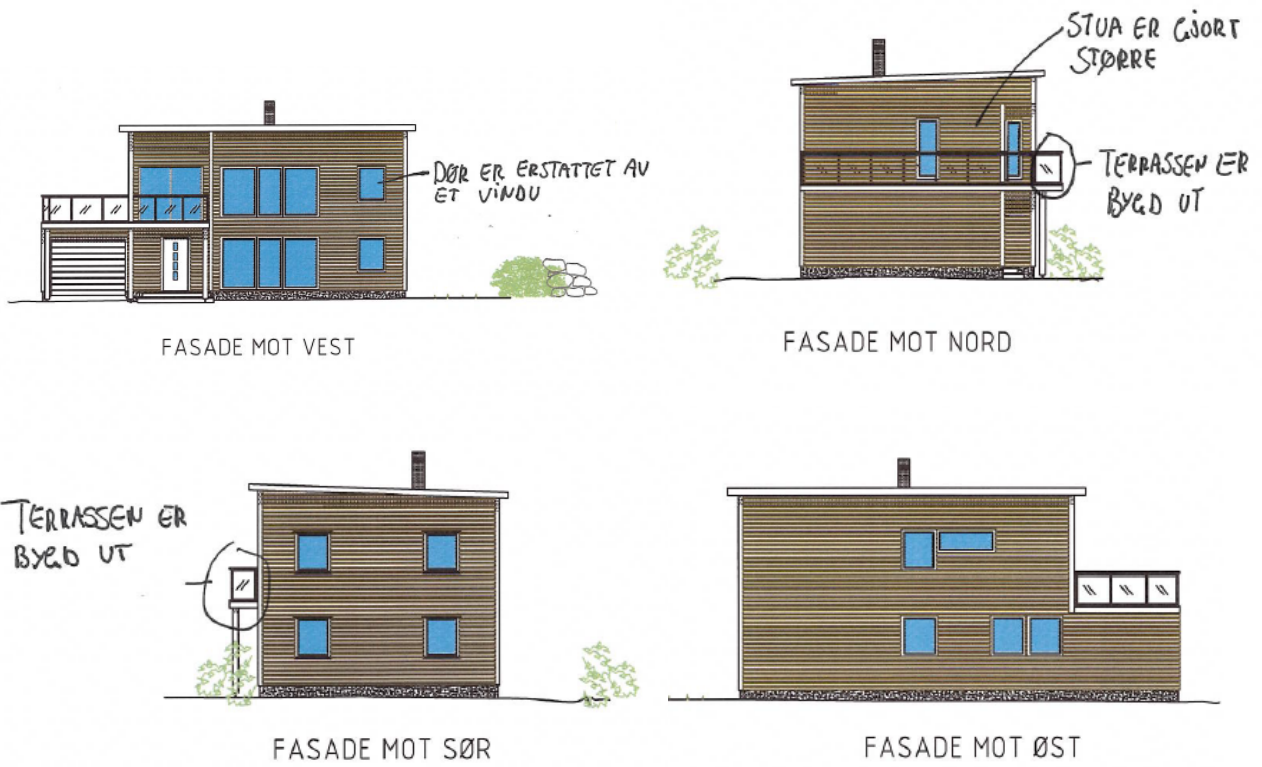


Utforming og plassering av den nye avkjørselen er i samsvar med innspill fra Grimstad kommunens virksomhetsleder Samferdsel og vei.

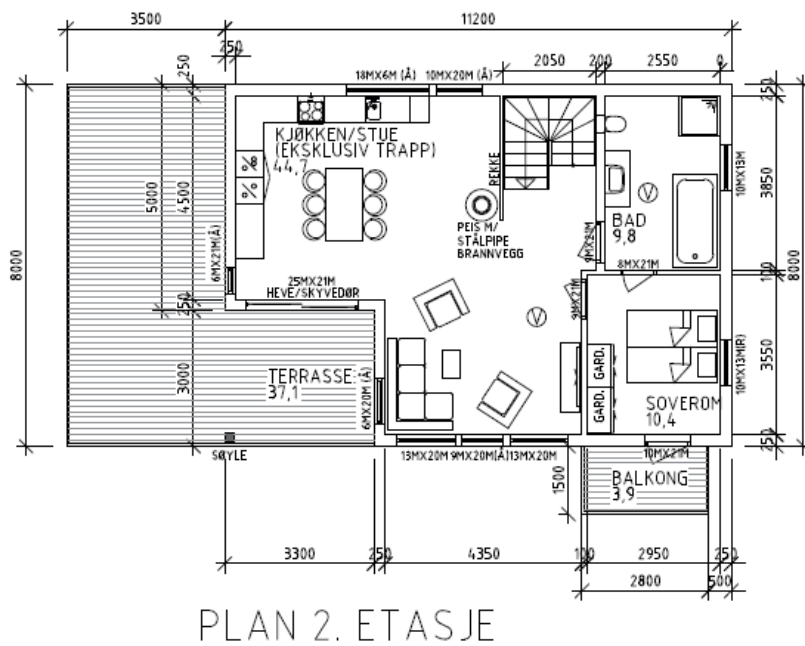
Det fremgår av søknaden at den regulerte avkjørselen beholdes som innkjørsel til naboeiendom, gbr 55/60, slik at naboens interesser ikke forringes.

Videre søkes det også om å gjøre noen mindre endringer på boligen. Konkret søkes det om å fjerne balkongen ut fra soverommet i 2. etasje, og endre døren ut til tidligere balkong til et vindu. Videre ønskes det å utvide stuen ved kjøkkenet. Og i tillegg utvide terrassen over innkjørselen til garasjen.

Fremgår også av tegningene at mønehøyden økes fra 6,7m til 6,8m.



Tidligere plantegning 2 etg



Vi stiller oss positive til forslag til att nabo eiendom Teisendal 16 faar egen innkjørsel, vi beholder eksisterende som ligger paa nabo eiendom under forutsetning att prosjekt ikke blir vesentlig dyrere for Teisendal 14 og att det gis rett til nokk areal for eiendommen til Teisendal 16 aa kunne snu inne paa eiendom uten aa maa rygge ut paa offentlig vei. Avventer tilbake medlding fra Utbygger.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Kommentarer til den reviderte merknaden fra hjemmelshavere av gbr 55/60

- Dalehaug samtykker til tiltaket på betingelser. Bjarne Tveit er innstilt på å finne gode løsninger for å få til en avkjørsel til naboen som delvis går over denne eiendommen, slik den er regulert. Men å etablere en snuplass for naboen på eiendommen til Tveit, er vel å dra dette litt langt. Enten må han snu på sin eiendom, eller så må han snu i veien.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er forelagt Grimstad kommunes planenhet og Grimstad kommunens virksomhetsleder Samferdsel og vei for uttalelse.

Virksomhetsleder Samferdsel og vei uttaler at de kan akseptere den nye avkjørselen så fremt den utformes i tråd med kommunens veinormal.

Grimstad kommunes planenhet uttaler at de ikke har noen kommentar til endringene.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Det er ikke realistisk å få til en felles avkjørsel for naboen og denne eiendommen. Vi ønsker derfor å etablere en egen avkjørsel, i tråd med det Tommy Egge har vist på sin skisse.

Sannsynligvis kan avkjørselen etableres uten å flytte lysstolpen, slik skissen til Egge viser. Men om det viser seg nødvendig, er tiltakshaver villig å flytte den et par meter.

Lysstolpen vil gi liten blindson-effekt selv om den ligger i siktsonen. Det blir mer som «stolpen» i bilen, mellom sidevindu og frontvindu.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det foreligger i denne saken merknad fra en nabo. Bygningsmyndigheten vurderer at denne merknaden er tilfredsstillende besvart av ansvarlig søker.

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 reguleringsplanens regulerte avkjørsel 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.

Avvik fra arealplaner 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.

Hensynet bak regulert avkjørsel er å sikre færre ulykker, bedre trafikkflyt, tryggere sikt- og kjøreforhold, og å sørge for at avkjørsler plasseres der de gjør minst skade og størst nytte – alt gjennom planmessig og lovregulert styring.

I denne saken søkes det om å endre plassering av eiendommens avkjørsel. Den regulerte avkjørselen er plassert i tilknytning til en bakke i en trafikkert vei. Den endrede plasseringen vil være i en mindre trafikkert sidevei. Noe som bygningsmyndigheten vurderer som fordelaktig trafiksikkerhetsmessig.

Den regulerte avkjørselen benyttes av to eiendommer, og i utgangspunktet vurderer bygningsmyndigheten det som uheldig at det i aktuelt område etableres en ekstra avkjørsel. Plassering av regulerte avkjørsler gjøres med bakgrunn i blant annet trafiksikkerhet. Med bakgrunn i at ny avkjørsel vurderes som mer trafiksikker, vurderer bygningsmyndigheten at det å gi dispensasjon for etablering av ny avkjørsel ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak den regulerte avkjørselen.

Bygningsmyndigheten er enig i ansvarlig søkers vurdering om at flyttingen av avkjørselen minimerer bruken av eiendommens hageareal til veiareal, og at eiendommen dermed får økt hageareal, som igjen fører til en økning i eiendommens kvalitative gode uteoppholdsareal.

Med bakgrunn i at de positive uttalelsene fra kommunens planenhet og kommunens virksomhetsleder Samferdsel og vei, kan ikke bygningsmyndigheten se at det er ulemper av å innvilge dispensasjonen 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 ulempene.

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.

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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 28.01.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

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 reguleringsplanen utløser tiltaket krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan og tegning, og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

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.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, 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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Marius Raael

Enhetsleder byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Magnus Heck Eide

Byggesaksbehandler

Vedlegg:

Kopimottakere: BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS
GK Matrikkel
Lillian Evy Sønstabø Dalehaug
Sven Jarle Dalehaug

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.