



Grimstad

Byggesaksenheten

GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/01029
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.03.2026

25/01029 - 9/1 - Fjæreveien 44 - Vedtak - Tillatelse til solcellepanel på takflate øst - GRIMSTAD KOMMUNE

Eiendom (gnr/bnr): 9 / 1
Tiltakshaver: GRIMSTAD KOMMUNE

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav f) og § 21-4, tillatelse til å montere solcellepanel på takflate øst (mot parkeringsplassen). Det vises til søknad mottatt 30.12.2026.

Agder Fylkeskommune har innvilget dispensasjon med hjemmel i kulturminneloven §22a for montere solcellepanel på takflate øst (mot parkeringsplassen). Viser til vedtak 25/36971-3 av 27.02.2026.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at:

- Solcellepanel skal monteres som utenpåliggende panel oppå eksisterende tak
- Panelene skal være matte og ha samme farge som takflaten, som beskrevet i søknad.
- Når arbeidet er ferdig skal du sende dokumentasjon til postmottak@agderfk.no som viser hvordan arbeidet har blitt utført og det endelige resultatet.
- Mindre endringer/avvik kan klareres med fylkeskommunen. Større endringer eller avvik fra søknadsbeskrivelsen, krever ny søknad til fylkeskommunen.

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

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

Fakta

Søknaden

Det søkes om montering av solceller på tak av lagerbygg på Dømmesmoen. Panelene som er valgte får samme farge som eksisterende takflate. Tiltaket ønskes gjennomført for å fremme fornybar energi, sikre energieffektivisering og gi tilgang til egenprodusert strøm på Dømmesmoen. Viser til vedlagt beskrivelse.

Da Dømmesmoen som området er et fredet kulturminne er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kulturminneloven.

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

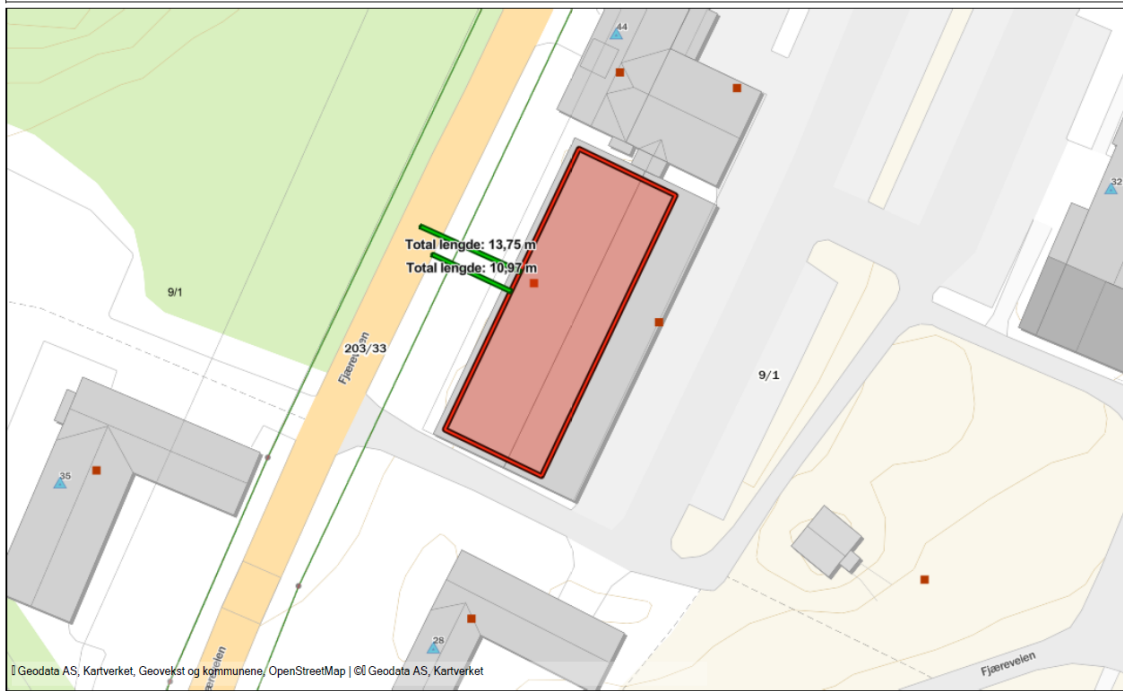
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Situasjonskart:

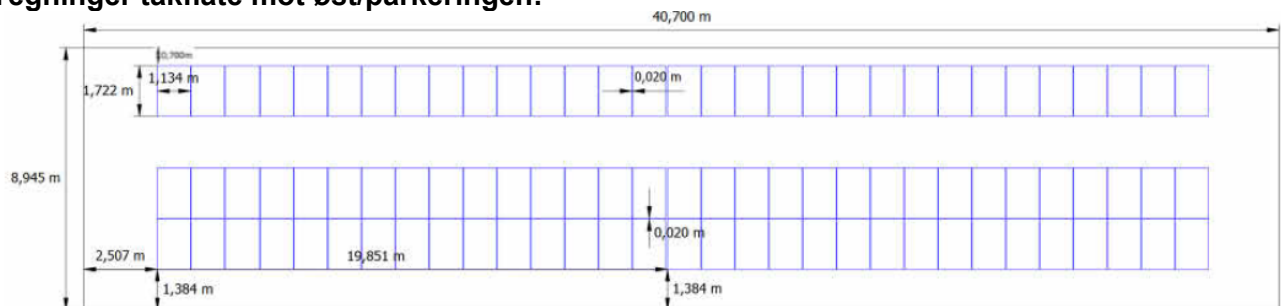


Grimstad

Gjenbrukslager, Dømmesmoen



Tegninger takflate mot øst/parkeringen:



Solcellepaneler:



Terracotta TOPCon N-type

> 360 - 375 W



Module efficiency

Module efficiency up to 19.2 %



Colour RAL 8001

Perfect integration on demanding BIPV projects



PID resistance

Certified according to IEC TS 62804 standards



Increased resistance

Certified resistance against salt mist and ammonia



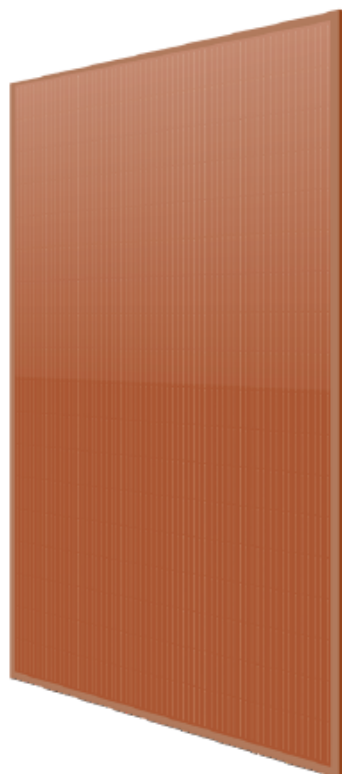
Hail resistance

RG3/HW3 certified



Easy to handle

Comfortable installation thanks to an optimized area size



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning forblir som før. Tiltaket påvirker ikke grad av utnyttning for eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting med hensynsone bevaring naturmiljø gjennom kommuneplanens arealdel(2019-2031) vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Byggjtenesten har tidligere fått innvilget dispensasjon for oppføring av et gjenbrukslager på Dømmesmoen, som erstatter et kondemnabelt drivhus. Det nye bygget er nøye tilpasset området med hensyn til arkitektur, byggehøyde, materialvalg og harmonisering med omkringliggende bebyggelse. Formålet med lageret er å gi nødvendig plass til midlertidig lagring av gjenbruksgjenstander og kommunens utstyr og maskiner. Solcellepanel var ikke en del av det opprinnelige tiltaket.

Vi søker nå dispensasjon for å etablere solcellepanel på taket av gjenbrukslageret.

Solcelleanlegget krever dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Kommuneplanens arealdels hensynssone naturmiljø – Panelene monteres på taket innenfor hensynssonen.
- Kulturminneloven – området er verneverdig, og panelene må visuelt og estetisk tilpasses bygget og området for å bevare kulturminneverdien.

Løsning og estetikk:

Det planlagte solcelleanlegget består av moduler av typen Eurener MEPV Terracotta 360-375Wp. Panelene har fargen terracotta RAL 8001 som også vises i vedlagt datablad. Fargen er tilpasset byggets eksisterende tak og samsvarer med taksteinens fargetone, som er Antikk fra Skarpnes.

Solcellepanelene vil bli montert som utenpåliggende, men med lav profil og trukket inn fra gavlveggene for å redusere visuell påvirkning og ikke dominere takflaten, men fremstå som en del av bygget. Panelene er antirefleksbehandlet (ARC) som gir svært lav refleksjon og hindrer sjenerende gjenskinn.

Tiltaket er dokumentert med tekniske tegninger og illustrasjoner som viser hvordan solcelleanlegget tilpasses byggets form, takvinkel og materialbruk. I tillegg viser datablad at panelenes dimensjoner, overflatebehandling og fargevalg er valgt for å tilpasse bygget og omgivelsene på Dømmesmoen.

Strømproduksjon:

- Tilnærmet all strøm som produseres vil bli brukt på kommunens bygg på Dømmesmoen, hvilket gjør anlegget svært effektivt. - Tiltaket vil fremme fornybar energi og sikre energieffektivisering.

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket er godt tilpasset bygget og omgivelsene på Dømmesmoen. Solcellepanelene har lav profil, er inntrukket fra gavlveggene og utformet i fargetone og materiale som samsvarer med byggets tak. Bruken av antirefleksbehandlet glass reduserer gjenskinn, slik at anlegget får minimal visuell påvirkning.

Solcelleanlegget bygger videre på det allerede godkjente gjenbrukslageret og endrer verken byggets plassering, størrelse eller hovedutforming. Elektrisiteten solcelleanlegget produserer vil brukes direkte på kommunens bygg på Dømmesmoen. Dette reduserer energiforbruket, bidrar til lavere utslipp og støtter kommunens mål. Tiltaket fører ikke til nye naturinngrep, og hensynet til både natur- og kulturmiljø vurderes som godt ivaretatt.

Etter en samlet vurdering mener vi at fordelene ved dispensasjon – miljøgevinst, energieffektivisering og helhetlig tilpasning – er klart større enn evt. ulemper.»

Nabovarsel

Tiltaket er unnlatt nabovarsling med hjemmel i henhold til pbl. § 21-3, da tiltaket ikke være synlig for naboer eller på annen måte påvirke dem. Tiltaket berører ingen naboers interesser i form av utsikt, innsyn, skyggevirksomhet eller annen ulempe.

Bygningsmyndighetens vurderinger**Tiltaket**

I henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013 er aktuelt område kategorisert som et svært viktig friluftsområde. Nylig ble det gitt tillatelse til å rive drivhus for å erstatte dette med et nytt lager. Det er dette nybygget som nå ønsker å få påmontert solceller.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket i liten grad vil ha innvirkning på friluftslivet, kulturminner i området eller andre interesser.

Tiltaket vurderes å være i tråd med avsatt arealformål i kommuneplan som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Da området Dømmesmoen er et fredet kulturminne er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kulturminneloven. Nødvendig dispensasjon er vurdert og innvilget av Agder Fylkeskommune. I dispensasjonen kommer det frem at det kun er takflaten mot øst(parkeringsplassen) hvor det tillates å montere solcelleanlegg. Byggesaksenheten støtter seg til vurderingen og tillater med den bakgrunn, kun solseller for takflaten mot øst som omsøkt. Det gis ikke tillatelse til solceller på takflaten mot vest som omsøkt.

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

I vedtak 25/36971-3 datert 27.02.2026 har Agder Fylkeskommune utvalg gitt dispensasjon fra Kulturminneloven for montering av Solceller på takflaten mot øst. Dømmesmoen er et fredet kulturminne. Viser i sin helhet til vedlagt vurderinger som er gjort av Agder Fylkeskommune.

Eiendommen ligger også i området avsatt i hensynssone naturmiljø i kommuneplanens arealdel. Byggesaksenheten vurderer i denne saken at dispensasjonsvurderinger som er utført med bakgrunn i at området er fredet kulturminne, vil være sammenfallende med vurderinger som eventuelt måtte gjøres i forhold til at området er avsatt til hensynssone naturmiljø i kommuneplan.

Byggesaksenheten vurderer derfor at alle forhold knyttet til hensynssone naturmiljø er i varetatt med dispensasjonen utført av Agder Fylkeskommune og det vil ikke være behov for ytterligere vurderinger for å gi tillatelse i tråd med vedtaket fra Agder Fylkeskommune.

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 med bakgrunn i at tiltaket er vurdert å ikke være synlig for naboer eller på annen måte påvirke dem. Tiltaket er vurdert å ikke berører naboers interesser i form av utsikt, innsyn, skyggevirkning eller annen ulempe.

Med bakgrunn i ansvarlig søker uttalelse og det faktum i at fylkeskommunen har gitt aksept til tiltaket støtter bygningsmyndigheten 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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 30.09.2025, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkeres 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.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 17 § 9-6. 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

Teknisk installasjon/ solceller kr. 12.420,-

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

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Delvis innvilget søknad om dispensasjon fra fredning for montering av solceller på gjenbruksla 2116320_1_1

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
GK Matrikkel

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, jf. 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.