



Grimstad

Mestergruppen Arkitekter AS  
Håvard Skrettingland  
Postboks 1043  
8001 BODØ

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Konrad Pannier	BYGG-25/01093 oppgis ved alle henvendelser		23.03.2026

### 50/289/0/0 - Vedtak - Hammeneveien 1 - oppføring av enebolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	50 / 289 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Mestergruppen Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Gunnar Christensen

### Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, rammetillatelse til oppføring av enebolig. Det vises til søknad mottatt 12.11.2025

Teknisk utvalg har i mars 2024 i med hold av pbl. § 19-2 gitt dispensasjon fra arealformålet offentlig park/friområde.

---

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

### Fakta

#### Historikk

Det ble i 2020 søkt om fradeling av tomt og oppføring av enebolig på gnr. 50 bnr. 289, Hammeneveien 1. Søknaden omfattet også dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål (park/friområde).

Kommunen avslo søknaden i 2020 og avslaget ble opprettholdt av Statsforvalteren i 2021.

Saken ble påklaget og senere behandlet etter uttalelsene fra Sivilombudet. Statsforvalteren revurderte saken og ble enig med ombudet.

Kommunen fattet nytt vedtak i 2024 og innvilget rammetillatelse og dispensasjon. Ved naboklage i forbindelse med adkomstvei ble vedtaket fra 2024 omgjort av Statsforvalteren 27.11.2024.

Rammetillatelsen ble opphevet som følge av manglende dokumentert og rettslig sikret adkomst

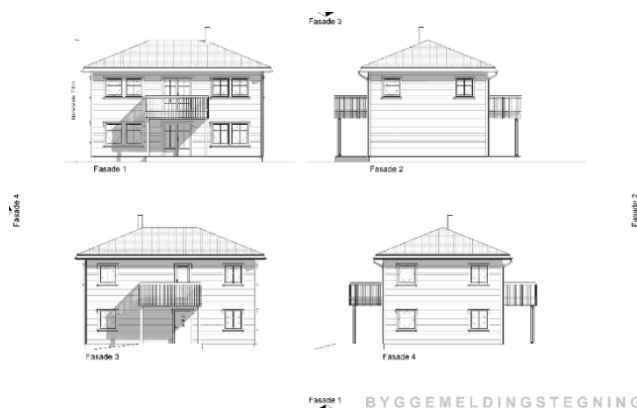
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 Grimstad  
**Besøksadresse:** Arendalsveien 23, 4878 Grimstad  
**Telefon:** 37 25 03 00

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

etter plan- og bygningsloven § 27-4. Dispensasjonsvedtaket ble ikke omgjort. Søker ønsket etterpå å rette søknad fra 2024. Dette var dessverre ikke var mulig pga. statsforvalterens omgjøring og etterfølgende avslag. Tiltaket søkes på nytt i 2025 med endret adkomst.

### Søknaden

Det er søkt om oppføring av enebolig og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for eiendommen gnr. 50 bnr. 289 i Hamneveien 1, Fevik. Eiendommen er delvis regulert til grønnstruktur og friområde. Tiltakshaver ønsker å oppføre én enebolig på tomten. Boligen er planlagt plassert sør på eiendommen, i bakkant av eksisterende garasje. Adkomst fra Hammeneveien 1. Det er ikke søkt om tomtedeling.



### Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

Se illustrasjonen fra søknad og situasjonsplan under:  
Mønehøyde 7,5m. Gesimshøyde 6,1m



Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	25 %
<b>TOMTEAREALET</b>	
Bygeområde/grunneiendom	1 344,1 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	1 344,1 m <sup>2</sup>
<b>BEBYGGELSEN</b>	
Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	336,03 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	50 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	95 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	25 m <sup>2</sup>
= Sum areal	170 m <sup>2</sup>
<b>GRAD AV UTNYTTING</b>	
Beregnet grad av utnyttning	12,65 %

Arealtabell (BYA)			
Areal netto		Areal (m <sup>2</sup> )	
94,8		95	
Arealtabell (BRA NS3940-2012)			
Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m <sup>2</sup> )
Plan 01	Opphold, bad, gang og vask	P-rom	69,7
			69,7
Plan 02	Opphold, Bad og gang	P-rom	69,9
			69,9
Totalt Areal:			139,6

### Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 12,65%

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er i hovedsakelig avsatt til Offentlig friområde gjennom reguleringsplan for FEVIK - 1954, P-132, vedtatt 14.10.1996.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

#### **FØLGEBREV**

#### **KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:**

*Det søkes om oppføring av enebolig på tomt 50/280 Fevik. Dispensasjonssøknad for bygging i Grøntområde/park og fritid*

#### **REDEGJØRELSE:**

*Det benyttes samme innkjøring til eiendommen som er i dag. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, som viser grøntområde på eiendommen*

#### **SØKNAD OM DISPENSASJON**

*Det søkes om dispensasjon fra:*

*Arealplaner*

*Beskrivelse*

*Kommuneplan/ reguleringsplan fra 1954*

*Begrunnelse*

*Hamneveien 1 gnr.50 bnr 289 med areal 1345m<sup>2</sup>, er bebygd med 1 stk garasje. Tiltakshaver ønsker å sette opp 1 stk enebolig. Tomten ligger i område merket med grønnstruktur. Bolig ønskes plassert i bakkant av garasje mot sør/øst. Med denne beliggenheten, tar man minst mulig av tomten, i tillegg så kan veien legges parallelt med Skoleveien. Det er ikke vurdert tomtedeling, kun bygging av 1 enebolig på eiendommen Tomter i området som er merket grønnstruktur, er bebygd vesentlig tettere enn det tiltakshaver ønsker i dette tilfellet. Arealformålet er lite ivaretatt Eiendommen er dels regulert til bolig, dels park/friluft. Hele område mellom Sjølystveien og Skippergata er park-/friområde, bebygd med boliger og tilhørende bygninger. Planformålet har ikke blitt praktisert. Reguleringsplanen er av eldre dato, det bør derfor ses på at det i området på området i en helhet der en har tillatt at det bygges i grøntområde. I tidligere sak, har Stasforvalteren uttalt i vedtak16.02.2022, at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig høyere enn ulempene Vår vurdering er at det i grøntområdet er bebygd på tomtene i nærheten, vi vil derfor hevde at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon, og at kommunen derfor kan gi dispensasjon til bolig, med plassering som på kart*

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

#### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

Bakgrunn og aktuell søknad

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av enebolig på gnr. 50 bnr. 289, Hammeneveien 1. Eiendommen er i eldre reguleringsplan regulert delvis til park/friområde.

Dispensasjon fra arealformålet har tidligere vært behandlet i saken. Kommunen avslo først søknaden i 2020, og avslaget ble opprettholdt av både Teknisk utvalg og Statsforvalteren i 2021.

Etter klage til Sivilombudet konkluderte ombudet i desember 2021 med at hensynet bak friområdeformålet ikke ble vesentlig tilsidesatt. Statsforvalteren opphevet da sitt vedtak og ba kommunen behandle saken på nytt.

I mars 2024 innvilget Teknisk utvalg Grimstad kommune søknaden, til tross for administrasjonens innstilling om avslag på grunn av manglende dokumentert adkomst. Vedtaket ble påklaget av nabo, som anførte at adkomsten innebar bruk av hans eiendom uten privatrettslig grunnlag. Klagen ble ikke tatt til følge av kommunen og ble sendt Statsforvalteren for endelig behandling.

Statsforvalteren omgjorde deretter Grimstad kommunes vedtak av 19.03.2024 og ga ikke rammetillatelse til fradeling og oppføring av bolig.

Klagen ble tatt til følge.

Omgjøringen var begrunnet i at krav til lovlig og varig adkomst etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 27-4 ikke var oppfylt.

I foreliggende søknad er adkomstløsningen endret og det brukes eksisterende adkomst ved eksisterende garasje i nord.

#### Forholdet til reguleringsplan og dispensasjon

Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål har i 2024 blitt revurdert og innvilget etter pbl. § 19-2.

Dispensasjonsspørsmålet ble ikke omgjort av statsforvalteren i 27.11.2024 og skal ikke behandles her på nytt.

Det følger en kort oppsummering av vedtak fra 2024:

#### Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

*Teknisk utvalg innvilger i medhold av plan og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra regulert formål friområde, for fradeling og oppføring av enebolig.*

*Kommunedirektøren bes gi rammetillatelse i henhold til søknad datert 17.7.2020.*

#### Begrunnelse:

*Sivilombudsmannen har den 17.12.2021 kommet til at hensynet bak friområdsformål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises dermed til uttalelse fra Sivilombudet datert 17.12.2021, samt til statsforvalterens omgjøring av eget vedtak datert 16.2.2022 for vurdering av ivaretagelse av hensynet bak regulert formål.(...)*

Kommunen legger til grunn at planstatus og faktiske forhold knyttet til arealformålet er uendret. Det foretas derfor ikke en ny fullstendig dispensasjonsvurdering i denne saken. Det er adkomstforholdet som nå vurderes på nytt.

#### Vurdering av adkomst – pbl. § 27-4

Etter pbl. § 27-4 kan byggetomt bare bebygges dersom den har lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel.

Eiendommen har eksisterende avkjørsel direkte fra Hammeneveien. Hammeneveien er åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselen er fysisk etablert og benyttes i dag til eksisterende garasje på eiendommen.

Når eiendommen har direkte og eksisterende avkjørsel til vei, foreligger det lovlig atkomst i lovens forstand. Det er ikke behov for dokumentasjon av privatrettslig veirett over annen eiendom.

Den mangelen som Statsforvalteren påpekte i vedtak 27.11.2024 knyttet seg til adkomst via Skoleveien. Dette forholdet er nå endret ved at tiltaket baseres på eksisterende direkte avkjørsel fra offentlig vei.

Kommunen kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger hinder etter pbl. § 27-4.

#### Samlet vurdering

Kommunen legger til grunn at:

Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål tidligere er vurdert og ikke omgjort.

Planstatus og øvrige faktiske forhold er uendret.

Kravet til lovlig atkomst etter pbl. § 27-4 nå er oppfylt ved eksisterende direkte avkjørsel fra Hammeneveien.

Forutsatt at øvrige krav etter plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt, kan rammetillatelse gis.

#### 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 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 12.11.2025 er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om igangsettelse og 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.

#### Avkjørsel

Avkjørsel eksisterer og forblir uendret i søknad.

### Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m<sup>2</sup> og riving over 100m<sup>2</sup> 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 tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

### Behandlingsgebyr

På bakgrunn av overskridelse av saksbehandlingsfristen etter Byggesaksforskriften (SAK10) § 7-6 bortfaller byggesaksgebyret.

### 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

Konrad Pannier  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: GK Matrikkel  
Gunnar Christensen

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan**

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Aust- og Vest-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 Aust- og Vest-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

## **Klagefrist 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.