



Grimstad

Gilje Byggrådgivning AS  
Esben Gilje  
Vafjellveien 1  
4887 GRIMSTAD

|                                     |   |               |                    |
|-------------------------------------|---|---------------|--------------------|
| Vår saksbehandler<br>Konrad Pannier | Saksnummer<br>BYGG-26/00232<br>oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson | Dato<br>25.03.2026 |
|-------------------------------------|---|---------------|--------------------|

### **74/11/0/0 - Vedtak - Stølepynten 26 - riving og gjenoppføring av anneks**

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 74 / 11 / 0 / 0         |
| Ansvarlig søker:           | Gilje Byggrådgivning AS |
| Tiltakshaver:              | Christian Fredrik Blom  |

#### **Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-4, tillatelse til riving og gjenoppføring av anneks til fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr 74/11 (Stølepynten 26). Det vises til søknad mottatt 19.03.2026

Bygningsmyndigheten legger til grunn at tiltaket er i samsvar med tidligere gitt dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 i sak 22/2642-10, datert 11.04.2023. Det er ikke gjort endringer i tiltaket i forhold til det dispensasjonen omfatter.

#### Nabovarsel

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3 har bygningsmyndigheten lagt til grunn tidligere gjennomført nabovarsling i forbindelse med dispensasjonssaken. Det omsøkte tiltaket er uendret i forhold til tidligere varslet tiltak, og ny nabovarsling anses derfor ikke nødvendig.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- tiltaket utføres i samsvar med innsendt søknad og tilhørende tegninger
- det ikke foretas endringer som avviker fra gitt dispensasjon uten ny behandling
- behandlingsgebyr etter plan- og bygningsloven § 33-1 skal være innbetalt

---

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

#### **Fakta**

##### Historikk

**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**

Det ble gitt dispensasjon etter pbl. § 19-2 den 11.04.2023 i sak 22/2642-10. Foreliggende søknad gjelder ett-trinns søknad om riving og gjenoppføring av anneks i samsvar med denne dispensasjonen.

### Søknaden

Det er søkt om ett-trinns tillatelse for riving og gjenoppføring av anneks til fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr 74/11 Stølepynten 26.

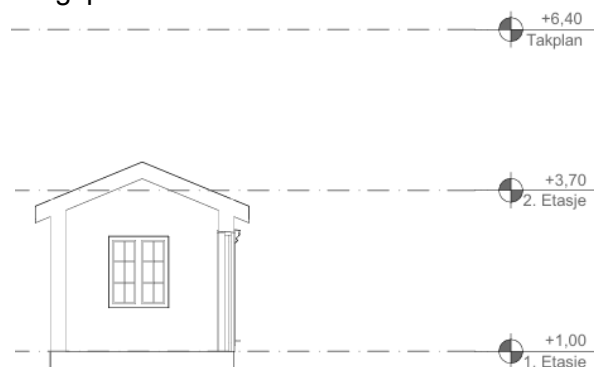
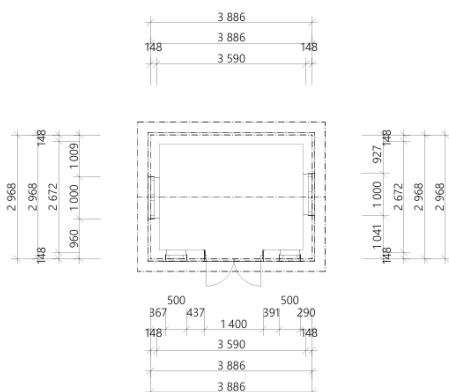
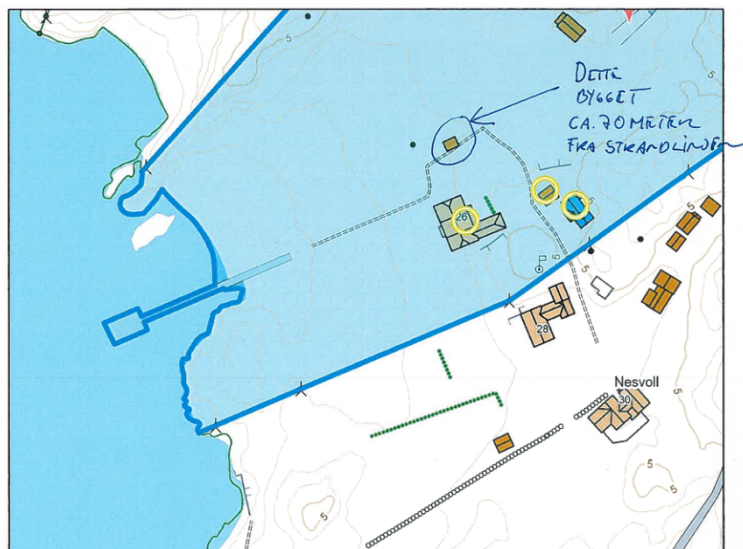
Tiltaket innebærer at eksisterende anneks rives og gjenoppføres i tilsvarende størrelse, plassering og utforming.

Tiltaket er i samsvar med tidligere gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 datert 11.04.2023 i sak 22/2642-10.

Det er ikke søkt om ny dispensasjon.

Det er anmodet om fritak fra nabovarsling. Tiltakshaver viser til at tiltaket er uendret i forhold til tidligere nabovarslet tiltak i forbindelse med dispensasjonssaken, og at berørte naboer dermed allerede er varslet.

Søknaden er sendt inn med ansvarsretter og gjennomføringsplan.



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

Se vedlagt illustrasjon. Det er opplyst at tiltaket ikke medfører endringer i bebygd areal (BYA) eller øvrige relevante mål sammenlignet med eksisterende bygg. BRA cirka 9,6 m<sup>2</sup>, BYA cirka 11,6 m<sup>2</sup>

### Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen er ikke gitt.



1:100 Fasade Sør

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftformål) gjennom kommuneplanens arealdel for Grimstad kommune (KPA 20), vedtatt 21.10.2019.

I LNF-områder tillates som hovedregel ikke tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Omsøkt tiltak er derfor avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan.

Det vises til at det tidligere er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for det aktuelle tiltaket, jf. vedtak datert 11.04.2023 i sak 22/2642-10.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Ansvarlig søker opplyser at det søkes om ett-trinns tillatelse for riving og gjenoppføring av anneks til fritidsbolig på eiendommen.

Det fremgår av søknaden at tiltaket er i samsvar med tidligere gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 datert 11.04.2023 i sak 22/2642-10. Det opplyses at det nye annekset vil bli oppført med samme størrelse, plassering og utforming som eksisterende bygg, og at tiltaket dermed ikke medfører endringer i eiendommens arealbruk.

Ansvarlig søker vurderer at det ikke er nødvendig med ny nabovarsling, da tiltaket er uendret i forhold til tidligere varslet tiltak i forbindelse med dispensasjonssaken. Dokumentasjon på tidligere nabovarsling og kvitteringer er vedlagt søknaden.

### Nabovarsel

Det er anmodet om fritak fra nabovarsling. Tiltakshaver viser til at tiltaket er uendret i forhold til tidligere nabovarslet tiltak i forbindelse med dispensasjonssaken, og at berørte naboer dermed allerede er varslet.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### Tiltaket

Tiltaket gjelder riving og gjenoppføring av anneks til fritidsbolig.

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel og ligger delvis innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket er således i strid med gjeldende plangrunnlag og plan- og bygningsloven § 1-8.

Det er imidlertid gitt dispensasjon fra disse forholdene etter plan- og bygningsloven § 19-2 i vedtak datert 11.04.2023 i sak 22/2642-10.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at omsøkt tiltak er i samsvar med forutsetningene i dispensasjonsvedtaket. Det er ikke opplyst om endringer i tiltakets størrelse, plassering eller utforming.

Tiltaket innebærer riving av eksisterende anneks og oppføring av nytt anneks i tilsvarende størrelse og på samme plassering. Tiltaket medfører dermed ingen utvidelse av eksisterende bebyggelse eller økt privatisering av området.

### Tiltakets plassering

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

### Tiltakets visuelle kvaliteter

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

#### Nabovarsel

Tiltaket er tidligere nabovarslet i forbindelse med dispensasjonssaken og det foreligger ikke merknader. Da tiltaket er uendret, anses hensynet bak nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 som ivaretatt, og ny nabovarsling anses ikke nødvendig.

#### 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 Byggningsmyndigheten 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 19.03.2026 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.

#### Konklusjon

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

#### Behandlingsgebyr

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

**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

Konrad Pannier  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottakere: Christian Fredrik Blom  
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 Fylkesmannen 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.