



Grimstad

REN Arkitektur AS

Postboks 787
4666 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler
Magnus Heck Eide

Saksnummer
BYGG-25/00795
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
09.01.2026

Gbr 1/294 - Terje Løvås vei 2 - godkjent rammetillatelse med dispensasjon -riving av bygg - etablering av parkeringsplass

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 1 / 294 / 0 / 0
Ansvarlig søker: REN Arkitektur AS
Tiltakshaver: CAMPUS HOTEL AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og l), og § 21-4, rammetillatelse for riving og etablering av parkeringsplass. Det vises til søknad mottatt 06.10.2025.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-3, midlertidig dispensasjon fra areaformålet bebyggelse og anleggsformål.

Som vilkår for dispensasjonen/rammetillatelsen settes at avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

Fakta

Rammesøknaden

Grimstad kommune har 06.10.2025 mottatt søknad om riving og etablering av parkeringsplass.

På gbr 1/294 er det i dag et bygget som tidligere har blitt benyttet som barnehage, men som i dag benyttes som anleggskontor i forbindelse med bygging av Hotell Campus.

Det søkes nå om å rive det eksisterende bygget på gbr 1/294, for å etablere gruslagt parkeringsplass med tilhørende atkomstvei. Ansvarlig søker skriver også i søknaden at det skal utføres landskapsmessige opparbeidelser av eiendommen.

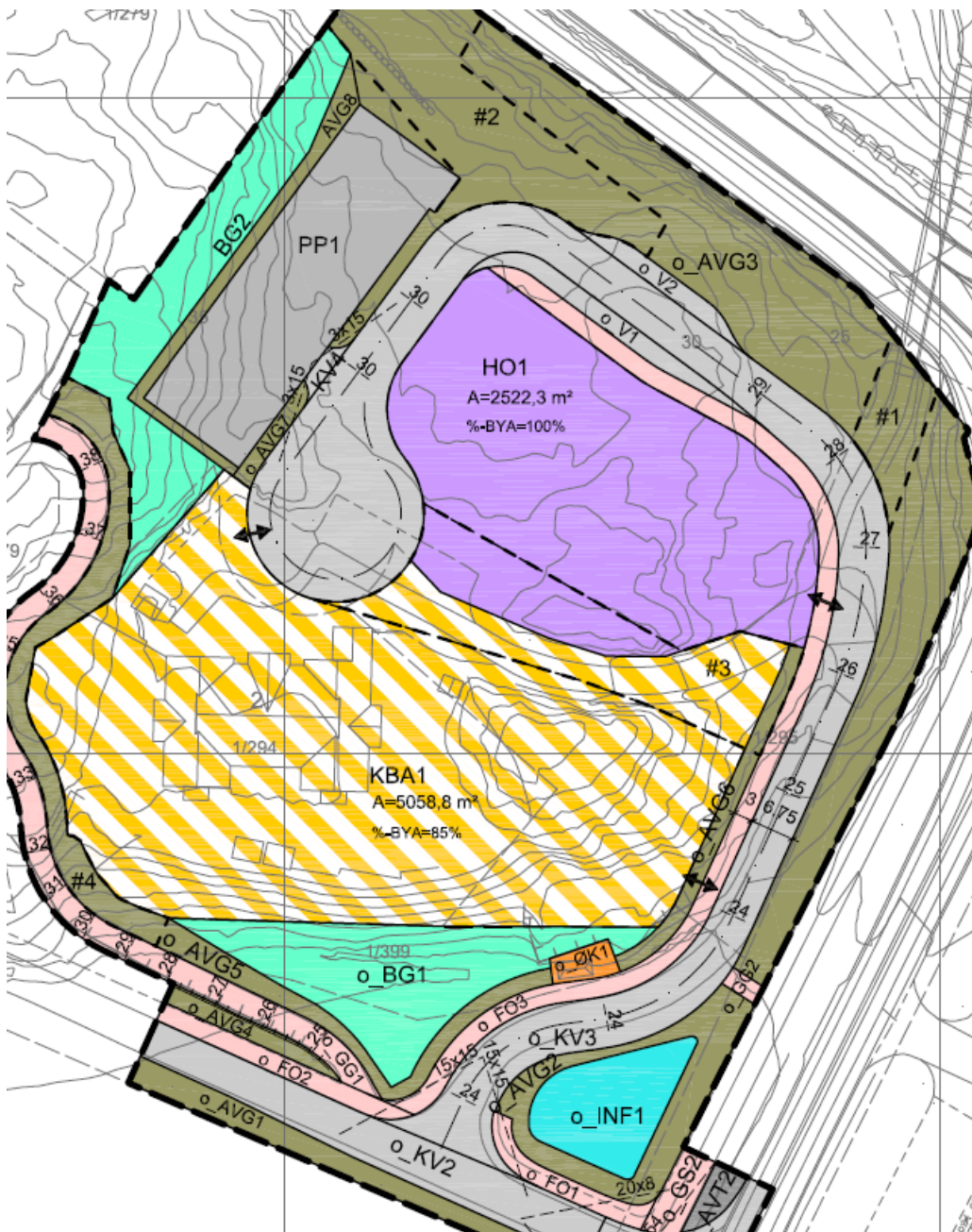


Det fremgår av søknaden at parkeringsplassen skal anlegges på kote +32, lik dagens situasjon. Når det gjelder adkomstvei vil den gå mellom den parkeringsplassen og rundkjøring v o_V3

Ansvarlig søker påpeker i søknaden at tiltakene er midlertidige tiltak med formål om å forskjønne området i påvente av framtidig utbygging. Og at tiltakene ikke vil være til senere utvikling av området.

Når det gjelder antall parkeringsplasser vil antallet være lik dagens situasjon, og trafikkbelastningen vil dermed ikke endres.

Det opplyses også i søknaden at reguleringsplanens regulert gangforbindelse i bestemmelsesområde #3 og #4 vil bli opparbeidet som følge av tiltaket.



Eiendommen eies av Grimstad kommune som har inngått avtale med tiltakshaver vedr de omsøkte tiltakene.

Da tiltaket er i strid med arealformålet er det følgelig søkt om dispensasjon.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er gjennom reguleringsplan for Campus N/K/T_3 avsatt til bebyggelse og anleggsformål, P-397, vedtatt 11.09.2024.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjonen

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

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

Tiltaket

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 arealformål bebyggelse og anleggsformål, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-3 gir kommunen mulighet til å gi midlertidig 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 planer 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 arealformålet bebyggelse og anleggsformål er å bygge opp under Universitetet i Agder, Grimstad som universitetsby og Campus Grimstad som et teknologi- og byutviklingsområde.

I søknaden betegnes tiltakene som midlertidig med formål om å forskjønne området i påvente av fremtidig utbygning. Da tiltakene er midlertidige vil tiltakene av den grunn i følge ansvarlig søker ikke tilsidesette intensjonene i reguleringsplanen. Ansvarlig søker påpeker også at da tiltakene som søkes etablert er reversible, og vil de ikke være til hindre for fremtidig utbygning i området.

Ansvarlig søker ser det videre som er en klar fordel foromgivelsene at eksisterende bygg rives og at man forskjønner området.

Ansvarlig søker vektlegger også at da det skal reetableres det samme antall parkeringsplasser som i dag, og trafikkbelastningen i området vil dermed ikke endres.

Da tiltakene heller ikke vil påvirke allmenhetens turmuligheter, foreligger det etter ansvarlig søkers vurdering ingen reelle ulemper.

Etablering av parkeringsplasser på det aktuelle området er i strid med reguleringsplanens intensjon for det aktuelle område. Men da det skal etableres en midlertidig parkeringsplass, som ikke skal legge hindringer for videre utvikling i tråd med planen, så vurderes det å gi tillatelse til

dispensasjon å ikke være en vesentlig tilsidesettelse av arealformålet. Denne vurderingen forsterkes av at parkeringsplassene som etableres ikke vil medføre noen økning av antall parkeringsplasser i forhold til dagens situasjon.

Aktuelt område er et mye benyttet turområde, og da de omsøkte tiltakene også innebærer etablering av gangveier så vurderes det som et positivt aspekt.

I og med at tiltakene er midlertidige tiltak, som ikke vil hindre vider utvikling av området, kan ikke bygningsmyndigheten se at det er ulemper av tiltakene som gjør seg gjeldende med styrke.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra 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.

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.

Avfall

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

Riving kr. 12.000, -

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 29.000, -

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

Marius Raael
Enhetsleder byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Vedlegg:

Kopimottakere: CAMPUS HOTEL AS
GK Matrikkel
GK Tilknytning

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.