



Grimstad

Olsenbygg Grimstad AS

Industriveien 15
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
BYGG-26/00242
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
27.03.2026

49/35/0/0 - Salverødheia 10 - Vedtaksbrev - 8 omsorgsboliger med personalbase og parkeringsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 49 / 35 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Olsenbygg Grimstad AS
Tiltakshaver: Olsenbygg Grimstad AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a og § 21-4, tillatelse til oppføring av 8 omsorgsboliger med personalbase og tilhørende parkeringsanlegg. Det vises til søknad mottatt 23.03.2026.

Tiltaket er i samsvar med arealformålet i gjeldende reguleringsplan, hvor eiendommen er avsatt til blokkbebyggelse – leilighetsbygg (BB)

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2 dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.18 i detaljreguleringsplan for Salverødsvingen, hva gjelder krav til takform og parkering i underetasje.

Vilkår knyttet til dispensasjon:

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal utføres i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.
- Byggets høyder og volum skal ikke overstige det som fremgår av søknaden.
- Det forutsettes at tiltaket ikke medfører økt utnyttelse utover det som er oppgitt.

Som vilkår for tillatelsen settes:

Vilkår knyttet til grunnforhold og skredfare:

Tiltaket ligger i et etablert og opparbeidet boligområde hvor det tidligere er gjennomført terrengarbeider og teknisk infrastruktur.

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

Kartgrunnlag viser allikevel at deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for mulig marin leire, og kvikkleireskredaksomhet i randsonen mot naboeiendom. Det fremstår imidlertid som at tiltaksområdet i hovedsak består av fast grunn/fjell.

På denne bakgrunn vurderer bygningsmyndigheten at risikoen for områdeskred er begrenset. Det stilles likevel vilkår om geoteknisk vurdering før arbeidene igangsettes, for å sikre at kravene til sikker byggegrunn etter pbl. § 28-1 er oppfylt. (Kvikkleireskred aktsomhet)

- Eventuelle nødvendige sikringstiltak skal være prosjektert og dokumentert før tiltaket kan igangsettes.
- Tiltaket kan ikke igangsettes før tilstrekkelig sikkerhet mot skred er dokumentert

Vilkår etter reguleringsplan, TEK og øvrige forhold

- Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i byggt teknisk forskrift (TEK17), herunder krav til universell utforming.
- Parkeringsløsning skal opparbeides som vist i søknaden og i tråd med kommunens parkeringsnorm.
- Krav til slokkevann og tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten skal være dokumentert før tiltaket kan igangsettes
- VA-plan skal være godkjent
- Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen skal oppfylles før tiltaket tas i bruk

Gebyr

Som videre 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.

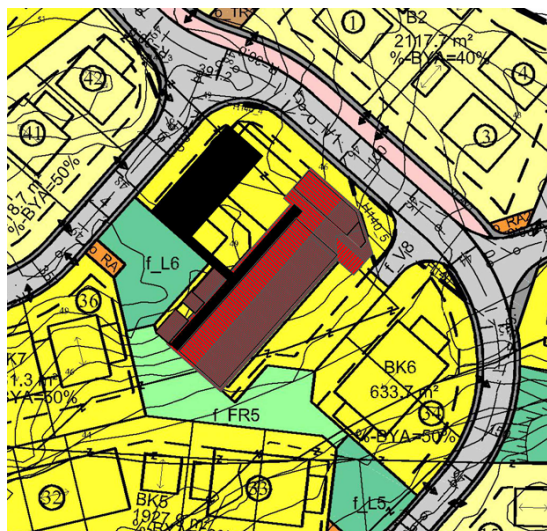
Fakta

Søknaden

Det er søkt om tillatelse til oppføring av 8 omsorgsboliger med tilhørende personalbase og parkeringsanlegg.

Tiltaket omfatter ny bebyggelse i 2 etasjer med saltak. Bygget er planlagt med universell utforming og skal benyttes til kommunale omsorgsformål.

Det er samtidig søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.18 i detaljreguleringsplan for Salverødsvingen, hva gjelder krav til takform og parkering i underetasjen.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til blokkbebyggelse – leilighetsbygg (BB) gjennom detaljreguleringsplan for Salverødsvingen, vedtatt 17.06.2013.

I henhold til reguleringsbestemmelse § 2.18 kan det innenfor området oppføres leilighetsbygg med inntil 3 etasjer og parkering i underetasje. Det er angitt krav til takform som avledet takform eller pulttak med maksimal takvinkel på 15 grader. Det er videre angitt at all parkering skal løses i underetasjen.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Ansvarlig søker opplyser at tiltaket er planlagt som omsorgsboliger i tråd med Husbankens retningslinjer, med tilhørende personalbase og tilrettelagt for beboere med behov for kommunale tjenester.

Det vises til at tiltaket har et betydelig lavere omfang enn det reguleringsplanen åpner for, både når det gjelder antall boenheter, byggehøyde og trafikkbelastning.

Det søkes om dispensasjon fra krav til takform for å kunne benytte saltak. Det begrunnes med bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse, bedre visuell kvalitet og hensiktsmessige tekniske løsninger.

Videre søkes det om dispensasjon fra krav til parkering i underetasje.

Nabovarsel

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

Det er mottatt én samlet merknad samt flere enkeltmerknader fra naboer og andre berørte. Merknadene omhandler blant annet bekymring for type beboere, trafikk, samt tiltakets omfang og utforming.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søker viser til at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens arealformål og at det planlagte tiltaket har et mindre omfang enn det planen åpner for.

Det opplyses at omsorgsboligene er planlagt i tråd med Husbankens krav, og at tiltaket vil medføre lavere trafikkbelastning enn en fullt utbygget regulert løsning.

Videre fremheves det at byggets høyde er betydelig lavere enn tillatt, og at tiltaket vil gi bedre lys- og solforhold for omkringliggende eiendommer sammenlignet med regulert utbygging.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av 8 omsorgsboliger med personalbase og tilhørende parkeringsanlegg.

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til blokkbebyggelse – leilighetsbygg (BB). Tiltaket er i samsvar med arealformålet.

Reguleringsplanen åpner for et leilighetsbygg med inntil 3 etasjer og 21 boenheter. Omsøkt tiltak omfatter 2 etasjer og et vesentlig lavere antall boenheter. Tiltaket vurderes derfor å være mindre intensivt enn det reguleringsplanen åpner for, både med hensyn til volum, høyde og bruk.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.18 hva gjelder krav til takform og all parkering i underetasjen.

Dispensasjon 1 – takform

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 2.18 i detaljreguleringsplan for Salverødsvingen, som stiller krav til takform (avledet takform eller pulttak med maksimal takvinkel på 15 grader). Det er søkt om saltak.

Dispensasjon 2 – parkering

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 2.18, som stiller krav om at all parkering skal løses i underetasje.

Det er søkt om dispensasjon for å etablere parkering på terreng i form av carporter.

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.

Hensynet bak bestemmelsen er

Takform

Bestemmelsen om takform må forstås å ivareta hensynet til et helhetlig og ensartet uttrykk i planområdet, herunder visuell ryddig sammenheng i bebyggelsen, som for det meste er frittstående eneboliger.

Vurdering

Det aktuelle tiltaket plasseres sentralt i byggefeltet og ikke som del av en sammenhengende bebyggelse langs veg. Hensynet til ensartet takform gjør seg derfor i mindre grad gjeldende for dette tiltaket.

Omsøkt løsning med saltak gir en mer oppdelt og tradisjonell bygningsform, som reduserer byggets visuelle dominans sammenlignet med en sammenhengende takflate. Samtidig har tiltaket lavere byggehøyde og et mindre volum enn dette reguleringsplanen åpner for.

Byggningsmyndigheten vurderer på denne bakgrunn at hensynet bak bestemmelsen om takform ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Parkering

Bestemmelsen om parkering i underetasje skal begrense visuell dominans av parkeringsarealer og sikre en effektiv arealutnyttelse.

Vurdering

Omsøkt løsning innebærer at parkering etableres som carporter plassert langs terrengtilpasning mellom vei og bygg. Parkeringsløsningen er integrert i terrenget og fremstår som en del av utomhusanlegget.

Tiltaket er vesentlig redusert i omfang sammenlignet med regulert løsning, med færre boenheter og lavere trafikkbelastning.

Byggningsmyndigheten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Takform

Fordeler ved tiltaket er blant annet at det etableres omsorgsboliger som dekker et dokumentert behov for kommunale tjenester. Tiltaket har universell utforming og legger til rette for god bokvalitet

for beboerne.

Videre er tiltaket mindre omfattende enn regulert løsning. Tiltaket fremstår med færre boenheter, lavere byggehøyde og redusert trafikkbelastning. Dette vurderes å gi mindre påvirkning på omgivelsene enn det reguleringsplanen åpner for.

Omsøkt takform gir etter kommunens vurdering en bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse og fremstår som mindre visuelt dominerende.

Ulemper knytter seg til avvik fra reguleringsplanens bestemmelser om takform og hensynet til planens forutberegnelighet.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak takform ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Parkering

Fordeler ved løsningen er en funksjonell og tilgjengelig parkeringsløsning tilpasset tiltakets bruk som omsorgsboliger, samt redusert byggekostnad og mindre terrenginngrep (Kvikkleire) enn ved etablering av underetasje.

Ulemper knytter seg til at parkering skjer på terreng i strid med reguleringsbestemmelsen.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak parkering ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Vurder innhold i nabomerknader og uttalelser.

Det er mottatt merknader fra naboer som blant annet gjelder type beboere, trafikk og tiltakets utforming og omfang.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens arealformål. Beboersammensetning er ikke et relevant planfaglig hensyn etter plan- og bygningsloven.

Når det gjelder trafikk og omfang, vurderes tiltaket å medføre lavere belastning enn en fullt utbygd regulert løsning. Byggets høyde og volum er også lavere enn det planen åpner for.

Merknadene er vurdert, men tillegges ikke avgjørende vekt.

Vurdering av tilgjengeligheten for brannvesen og feiertjenester

Bygningsmyndigheten har vurdert tiltakets tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten samt feiertjenester. I henhold til reguleringsbestemmelse § 2.18 skal tilgjengelighet for brann- og feiertjenester redegjøres for i byggesaken. Bygningsmyndigheten legger til grunn at dette ivaretas i videre prosjektering.

Det kommer frem av søknaden at bebyggelsen skal tilrettelegges med tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy. Det settes vilkår om at krav til slokkevann og tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten skal være dokumentert før tiltaket kan igangsettes.

Det er videre angitt at prosjektert bygg skal varmes opp via gulvvarme mm., og derfor ikke har behov for pipe-løsninger og feiertjeneste.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor finner bygningsmyndigheten at tiltaket tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Søknaden godkjennes på de vilkår som fremgår av vedtaket.

Tiltakets plassering

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

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt innsendte 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 plasseringen jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Bygget er utformet med en tydelig og helhetlig bygningsstruktur, og fremstår som tilpasset tiltakets funksjon som omsorgsboliger. Den valgte takformen med saltak gir en oppdelt og tradisjonell bygningsform som reduserer byggets visuelle dominans.

Tiltaket er plassert sentralt i planområdet og ikke som del av en sammenhengende bebyggelse langs veg. Hensynet til enhetlig takform gjør seg derfor i mindre grad gjeldende for dette tiltaket.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket er i tråd med overordnede prinsipper i kommunens estetiske retningslinjer, herunder tilpasning til terreng, omgivelser og eksisterende bebyggelse. På denne bakgrunn anses kravet til gode visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven kapittel 29 å være oppfylt.

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 23.03.2026 er mottatt.

Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasse 2 godkjennes. Tiltaket gjelder oppføring av omsorgsboliger med tilhørende personalbase, og vurderes å ha en kompleksitet og konsekvens som tilsier tiltaksklasse 2 for relevante fagområder.

Bygningsmyndigheten har ikke funnet grunnlag for å fastsette høyere tiltaksklasse enn det som fremgår av gjennomføringsplanen.

Krav om uavhengig kontroll

Det følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3 at bygningsmyndigheten kan stille krav om uavhengig kontroll.

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

Tiltaket gjelder omsorgsboliger, hvor parkeringsbehovet avviker fra ordinære boliger. Bygningsmyndigheten legger til grunn at behovet for beboerparkering er begrenset, og at parkeringsbehovet i hovedsak knytter seg til ansatte og besøkende.

Parkeringsbehovet vurderes etter kommuneplanens § 2.9.6 (institusjoner). Da tiltaket ikke er direkte sammenlignbart med sengeplassbasert institusjon, er parkeringsbehovet fastsatt etter en konkret vurdering av drift. Forventet behov er ca. 8–10 parkeringsplasser, inkludert ansatte og besøkende.

Det er i søknaden vist parkeringsløsning på terreng. Bygningsmyndigheten vurderer at denne er tilstrekkelig sett i forhold til tiltakets omfang og bruk.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

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

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Rekkehus, kjedehus, to-mannsboliger, leilighetsbygg med mer - per boenhet
(Boenheter i samme bygg)

For første boenhet	kr. 30.015, -
For boenhet nr. 2 tom. nr. 5	kr. 19.665, -
For boenhet nr. 6 tom. nr. 10	kr. 16.000, -

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

Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
------------------------	---------------

Sum	kr. 82.680, -
-----	---------------

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.

- Opparbeidelse av parkeringsarealer i samsvar med godkjent situasjonsplan
- Oppfyllelse av eventuelle rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen
- Sluttrapport for avfallsplan
- Dokumentasjon på at krav til slokkevann og tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten er oppfylt

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

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Olsenbygg Grimstad AS

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.