



Grimstad

HAKSTAD SINDRE SIVILARK MNAL
Sindre Hakstad
Vestheimgata 6B
0262 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Thor Berg-Larsen	BYGG-25/01195		30.03.2026
	oppgis ved alle henvendelser		

37/127 - Stangholmveien 109, vedtak - Rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig - Sven Iver Steen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	37 / 127 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HAKSTAD SINDRE SIVILARK MNAL
Tiltakshaver:	Sven Iver Steen

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse for oppføring av ny fritidsbolig. Det vises til søknad mottatt 23.03.2026.

Som vilkår for rammetillatelsen settes at det søkes inn og godkjennes opparbeidelse av parkeringsfelt i tråd med regulerte forhold.

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

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

Fakta

Historikk

Det ble den 15.12.2025 omsøkt fritidsbolig og dispensasjon fra planbestemmelsene vedr. parkering. Søknaden la opp til parkering på egen tomt, mens planbestemmelsene legger opp til fellesparkering på angitt areal fra plankart.

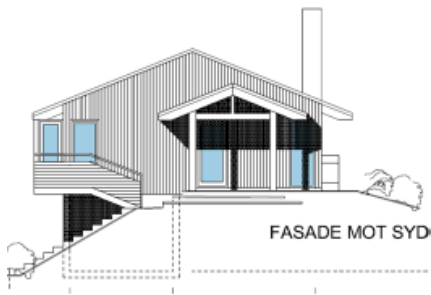
Søknaden om dispensasjon ble avslått i vedtak av 02.03.2026. Tiltakshaver har fått utarbeidet nytt situasjonskart, hvor parkeringen på egen eiendom nå er tatt bort. Dette følger av supplerende søknad mottatt den 23.03.2026.

Rammesøknaden

Det søkes rammetillatelse for å oppføre fritidsbolig på regulert fritidseiendom gnr/bnr. 37/127 – Stangholmveien 109. Omsøkt fritidsbolig har et bruksareal på 119.6m², og et bebygd areal på 96m², samt et parkeringsareal på egen tomt på 36m². Mønehøyden er på 7,8m, og gesimshøyden er på 2,4m. Takvinkel lik 22°.

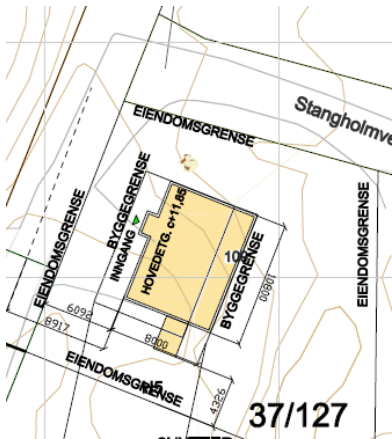
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

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



Delvis utgravet underetasje.

Det følger av situasjonsplan, mottatt den 23.03.2026, at det legges opp til parkering på fellesareal, da tidligere plan viste parkering på egen tomt.



Ny søknads situasjonsplan.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 119,6m² BRA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 120m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag

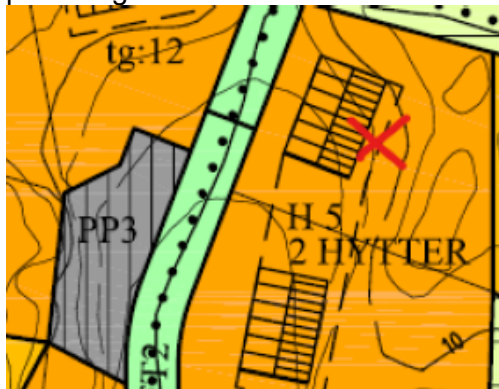
Eiendommen er avsatt til fritidsboligformål gjennom reguleringsplan for Terkelsbukt, P-164, vedtatt 28.01.2008.

Fra planbestemmelsene, hitsettes flg.:

Kap. 11 Fellesområde Felles Parkering FP1 – FP3

11.1 Område FP1 – FP3 er felles parkeringsplasser for fritidsboligene i område H1 – H7 og H10 – H12 og deler av H16 samt for deler av eksisterende fritidsbebyggelse utenfor planområdet.

Omsøkt tiltak ligger i delfelt kalt «H5», og ifølge bestemmelsene, skal disse fritidsboligene ha parkering i felt kalt PP3. Det vises til utsnitt av reguleringskart:



Omsøkt eiendom markert med rødt kryss. Av uviss årsak er parkeringsarealene benevnet med ulike benevnelser i bestemmelsene og på plankart. FP og PP vurderes som sammenfallende.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

I sin søknad skriver søker flg.:

Tomten er skrånende mot vest, og fritidsboligen oppføres med etasjer tilpasset tomtens fallende terreng; 2 etasjer mot vest og en etasje mot øst.

Fritidsboligen oppføres med saltak, møneretning parallelt med terrengfall.

Bygget søkes oppført med et nøkternt og moderne formspråk, med en rektangulær bygningskropp med utspring under takutstikk på byggets langside mot vest. 3 Fasadene vil ha varierte vindusformater.

Bygget vil bli kledt med stående panel.

Takflater vil bli kledt med ikke reflekterende materialer

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.

Bygningsmyndigheten finner at omsøkt tiltak samsvarer med regulerte forhold, og har ingen vesentlige merknader til tiltaket. Det forutsettes at det søkes inn opparbeidelse av parkeringsplass i tråd med planforutsetningene.

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.

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

Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte) kr. 30.015,-

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. Parkeringsplass skal være opparbeidet og godkjent, før det gis ferdigattest/brukstillatelse for fritidsboligen.

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

Thor Berg-Larsen

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Sven Iver Steen

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.