



Grimstad

HAKSTAD SINDRE SIVILARK MNAL
Sindre Hakstad
Vestheimgata 6B
0262 OSLO

Vår saksbehandler
Thor Berg-Larsen

Saksnummer
BYGG-25/01195
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
02.03.2026

37/127/0/0 - Stangholmveien 109 - Avslag på dispensasjon 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

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om felles parkering, jf. bestemmelsenes punkt 11.1. Det vises til nedenforstående fakta og vurdering.

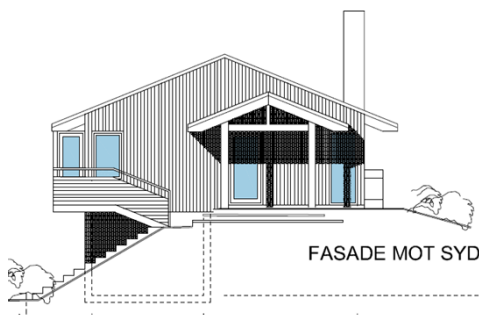
Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 må innbetales.

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

Fakta

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°.

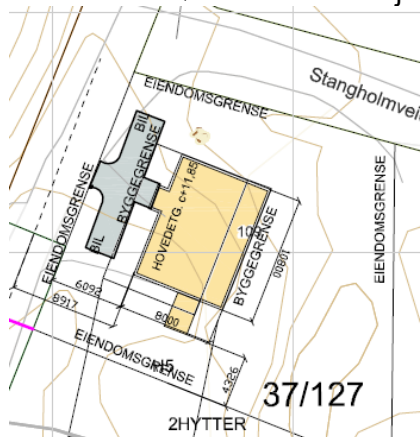


Delvis utgravet underetasje.

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

Da det søkes om å anlegge parkering på egen tomt, vil dette være et dispensasjonsforhold ift. planbestemmelsene om felles parkering. Det vises til søknadens 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/dispensasjon

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.

*Fasadene vil ha varierte vindusformater.
Bygget bil bli kledt med stående panel.
Takflater vil bli kledt med ikke reflekterende materialer*

Og i forhold til dispensasjon, skrives det slik:

Hensikten bak bestemmelsen med felles parkering antas å være å samle parkeringsplasser nær områdets interne adkomstveier. Imidlertid er denne hensikt ikke konsekvent gjennomført i området. Bestemmelsen om felles parkering er lite tidsmessig ut fra det forhold at elektriske biler krever ladestasjoner; og det er ikke kjent et det foreligger planer om etablering av sentrale ladeanlegg i området.

Dispensasjon kan i henhold til Plan- og Bygningslovens §19-2, gis når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir tilsidesatt.

I dette tilfelle ansees dette krav oppfylt:

*- parkering på den enkelte fritidseiendom er en videreføring av etablert praksis i området
- parkering på den enkelte eiendom gir bedre muligheter til å skjerme parkering bak vegetasjon enn hva tilfelle ville vært ved sentraliserte parkeringsplasser
Ut fra dette ansees førte vilkår for å gi dispensasjon som oppfylt.*

Fordeler ved dispensasjon:

Omsøkt situasjon med parkeringsplasser på eiendommen tilrettelegger for desentraliserte ladeanlegg

og er vurdert som et mere skånsomt tiltak enn hva tilfellet ville vært ved opparbeidelse av sentraliserte

parkeringsplasser med ladeanlegg.

Videre vil parkering på eiendommen videreføre områdets allerede etablerte struktur for parkering.

2 parkeringsplasser pr fritidsbolig oppfyller reguleringsbestemmelsernes pkt. 3.5 siste setning.

Ved dette ansees også andre dispensasjonsvilkår, som angår fordeler etter en samlet vurdering, for å være oppfylt.

Det vises til søknadens følgebrev og dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden ble vurdert av kommunal planmyndighet, og i mail av 19.01.2026, skrives følgende vurdering:

Planområdet er ikke fullt utbygd, og slik det fremstår er felles parkeringsarealer foreløpig ikke fullstendig opparbeidet i tråd med planen. Dersom det åpnes for dispensasjoner nå, vil dette etter vår vurdering uthule planen og gjøre det lite sannsynlig at fellesparkering noen gang blir realisert. Dette vil være i direkte strid med planens intensjon og kan skape uønsket presedens for øvrige eiendommer i området. Selv om det er forståelig at elektriske biler medfører behov for ladeinfrastruktur, vurderes dette som et forhold som kan håndteres på felles parkeringsarealer. En løsning basert på individuelle parkeringsplasser på hver tomt vil i realiteten undergrave fellesløsningene.

På bakgrunn av dette kan planenheten kan ikke anbefale dispensasjon.

Dersom planens løsning for parkering viser seg å være vanskelig å realisere kan det være hensiktsmessig å se på parkeringssituasjonen gjennom en helhetlig planendring dersom flere eiendommer i området opplever tilsvarende behov. En samlet vurdering kan legge til rette for oppgradering og realisering av felles eller individuelle parkeringsområder, etablering av felles ladeanlegg og eventuelt adressere nye behov som har oppstått etter at planen ble vedtatt.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Oppføring av fritidsbolig som omsøkt, vurderes som innenfor de rammer og vilkår satt i plan, med unntak av parkeringsplass på egen tomt. Dette bør avklares gjennom planendring, og ikke som enkelte dispensasjonssøknader.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Avvik fra arealplaner 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 bestemmelsen er bl.a. å unngå at biler står parkert på egne tomter, for slik sett lage «skinnende» objekter flere steder enn på de tilmålte regulerte arealene for parkering. Videre viser Bygningsmyndigheten til anført planprinsipp, hvor Planmyndighet skriver flg.:

Reguleringsplanen for Terkelsbukt bygger på et tydelig planprinsipp om at biltrafikk og biloppstilling skal konsentreres på fellesområdene for å redusere belastning på de interne veiene, ivareta landskapshensyn og sikre området som et attraktivt friluftsområde for både hytteeiere og allmennheten. Det framgår av planbestemmelsene at de offentlige parkeringsplassene (OP1–OP2) skal etableres for å sikre adkomst for allmennheten, jf. bestemmelsene i kap. 14.3. Dersom felles parkeringsplasser for hytteeierne ikke realiseres som forutsatt, kan presset på de offentlige parkeringsplassene øke betydelig, noe som direkte vil motvirke prinsippet om å sikre tilgjengelighet for friluftsinteresser i 100 meters beltet i henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Ved vurdering av presendenshensyn, at andre i området kan påberope seg lik behandling ved etterfølgende søknader, er det overveiende fare for dette siden området på langt nær er fullt utbygget.

Det oppfordres til å gå for en planendring, som etter det undertegnede har fått opplyst, er fremmet for Planmyndigheten.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Da nødvendig dispensasjon ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve tiltaket eller øvrige mulige dispensasjonsforhold.

Behandlingsgebyr

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

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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: 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.