



Grimstad

REFVIK LISBETH
REFVIK LISBETH
Sømsveien 52
4870 FEVIK

Vår saksbehandler
Magnus Heck Eide

Saksnummer
BYGG-26/00261
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
16.04.2026

Gbr 52/324 - Sømsveien 52 - godkjent søknad i ett trinn med dispensasjon - tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 52 / 324 / 0 / 0
Tiltakshaver: Lisbeth Refvik

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til tilbygg. Det vises til søknad mottatt 27.03.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om takform.

Som 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

Historikk

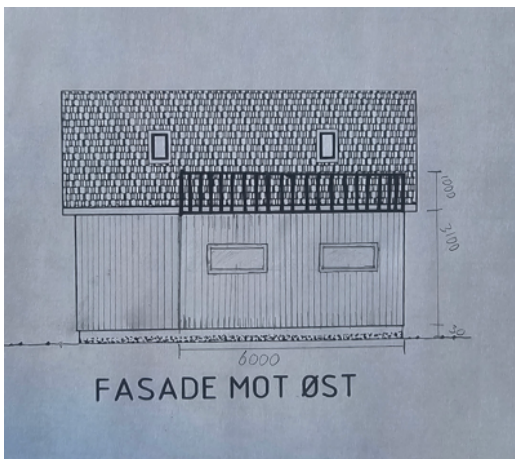
I vedtak datert 12.06.2012 ble det gitt tillatelse til oppføring av bolig på aktuell eiendom. Boligens BYA og BRA ble oppgitt til 66m² og 102 m², fordelt på 60m² i første etasje og 42 m² i andre etasje.

Søknaden

Grimstad kommune har 27.03.2025 mottatt søknad om tilbygg med flatt tak, hvor takflaten er tenkt benyttet som takterrasse. Det skal også etableres trapp fra bakkeplan og opp til takterrassen.

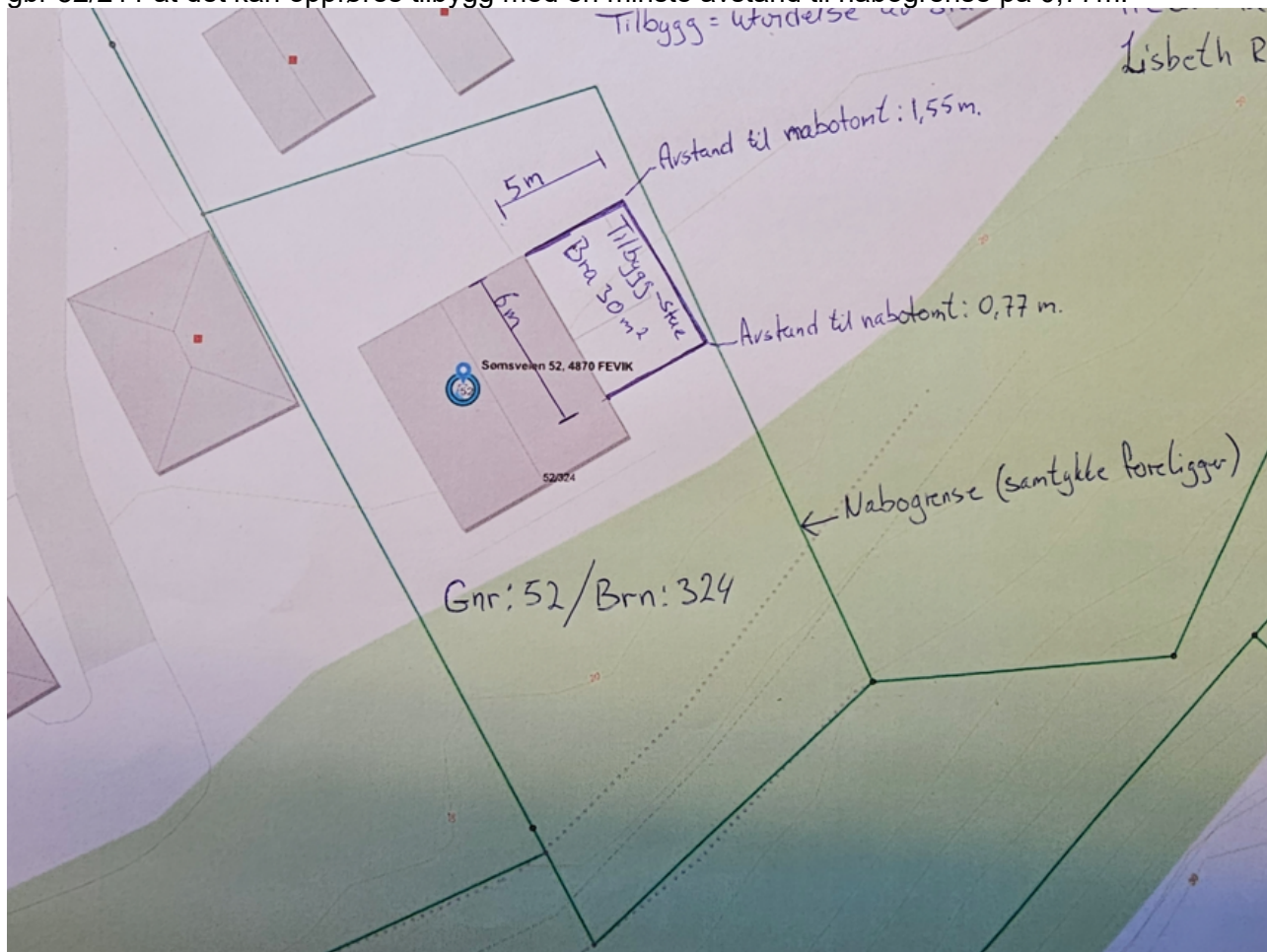


Det fremgår av søknaden at tilbygget skal inneholde stue/spisestue og takterrasse, og vil være plassert langs boligens langside. Tiltaket vil medføre en utvidelse av eksisterende bolig på ca. 30 m², og vil i følge tiltakshaver være en naturlig forlengelse av byggets hovedform. Videre skriver tiltakshaver at tilbygget er tilpasset eksisterende bebyggelse i både høyde, volum og uttrykk, og vil ikke fremstå dominerende i omgivelsene.





Minste avstand til nabogrense oppgis til ca 0,77m. Det foreligger samtykke fra hjemmelshaver av gbr 52/211 at det kan oppføres tilbygg med en minste avstand til nabogrense på 0,77m.



Da tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om takform, er det følgelig søkt om dispensasjon.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir ca 16 % BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 20% BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bolig gjennom reguleringsplan for Trolldalen, P-120, vedtatt med siste endringer 25.06.2001.

Relevant bestemmelse fra planen

§ 1 c) Der særlige grunner taler for det, kan kommunen dispensere fra planen.

§ 2 e) Bygninger skal ha saltak eller valmtak med minimum 22° - takvinkel. Kommunen kan etter søknad godkjenne andre takformer. Kommunen kan fastsette møneretning.

§ 4 b) Tillatt bebygd areal for områdene er BYA = 20%. Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade.

§ 4 d) Der terrenget etter kommunens skjønn ligger tilrette for det, kan underetasjen innredes til boligrom. Bebyggelsen skal være plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse, og sol- og utsiktsforholdene for naboene ikke blir vesentlig forringet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 at byggverk som hovedregel skal ha en minste avstand fra nabogrense på 4m. Og at denne hovedregelen kan fravikes dersom aktuell nabo har gitt skriftlig samtykke. I denne saken foreligger det samtykke fra aktuell nabo, og tiltaket er dermed i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser og er følgelig ikke avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl 29-4.

Det fremgår av innsendt dokumentasjon at tiltaket ikke er nabovarslet hjemmelshaver av gbr 53/148. Tiltakshaver begrunner dette med at tiltaket er plassert på motsatt side av boligen i forhold til det aktuell eiendom og det vurderes dermed at tiltaket ikke vurderes å ha noen påvirkning på eiendommen. Bygningsmyndigheten deler tiltakshaver vurdering vedr at det ikke er nødvendig å nabovarsle hjemmelshaver av gbr 53/148.

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 bestemmelse om takform 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 med bestemmelsen om at bygningene skal ha en bestemt takform, er for å sikre en enhetlig bebyggelse som passer til hverandre.

I aktuell reguleringsplan fremgår det at bebyggelsen skal ha enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og takform. Men da samme reguleringsplan åpner opp for at kommunen kan godkjenne andre takformer, så vurderes det å innvilge dispensasjon fra takform bestemmelsen å ikke være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Denne vurderingen forsterkes av aktuelt tiltak er et underordnet bygg og av at det innenfor planområdet tidligere er innvilget tilsvarende dispensasjoner.

For at dispensasjoner skal kunne innvilges, må fordelene være klart større enn ulempene. Det påpekes i tidligere uttalelser fra Statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjons-vurdering. I en uttalelse fra sivilombudsmannen går det fram at personlig ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom kan anses som en fordel dersom dette sammenfaller med de hensyn plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter og planer er satt til å ivareta.

I denne saken er det et ønske om å etablere takterrasse for å forbedre eiendommens kvalitative uteoppholdsareal. Bygningsmyndigheten vurderer dette som en fordel som er objektiv for eiendommen, og som en fordel som i tillegg er i tråd med de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta.

Med bakgrunn i tiltakshavers redegjørelse vedr tiltakets minimale påvirkning på naboer og omgivelser, herunder fraværet av negative konsekvenser for naboer vedr lys, utsikt eller innsyn, så vurderer bygningsmyndigheten at ikke er ulemper av å innvilge dispensasjonen som gjør seg gjeldende med styrke.

I denne saken vurderes det at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensert fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Med bakgrunn i at det er innvilget flere tilsvarende dispensasjoner i aktuelt planområde vurderer bygningsmyndigheten at den omsøkte dispensasjonen kan innvilges.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Og at bygningsmyndigheten derfor kan innvilge den omsøkte dispensasjonen.

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.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

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 Bygningssmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000, -

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

Magnus Heck Eide

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: 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 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.