



Grimstad

Thomas Øksenberg

Skippergata 33
4870 FEVIK

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
BYGG-26/00321
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
20.04.2026

51/42/0/0 - Vedtak- Skippergata 33 - garasje

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 51 / 42 / 0 / 0
Tiltakshaver: Thomas Øksenberg

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Fevik hva gjelder utnyttelsesgrad i forbindelse med Skippergata 33 «oppføring av frittliggende garasje med bod». Det vises til søknad mottatt 15.04.2026.

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

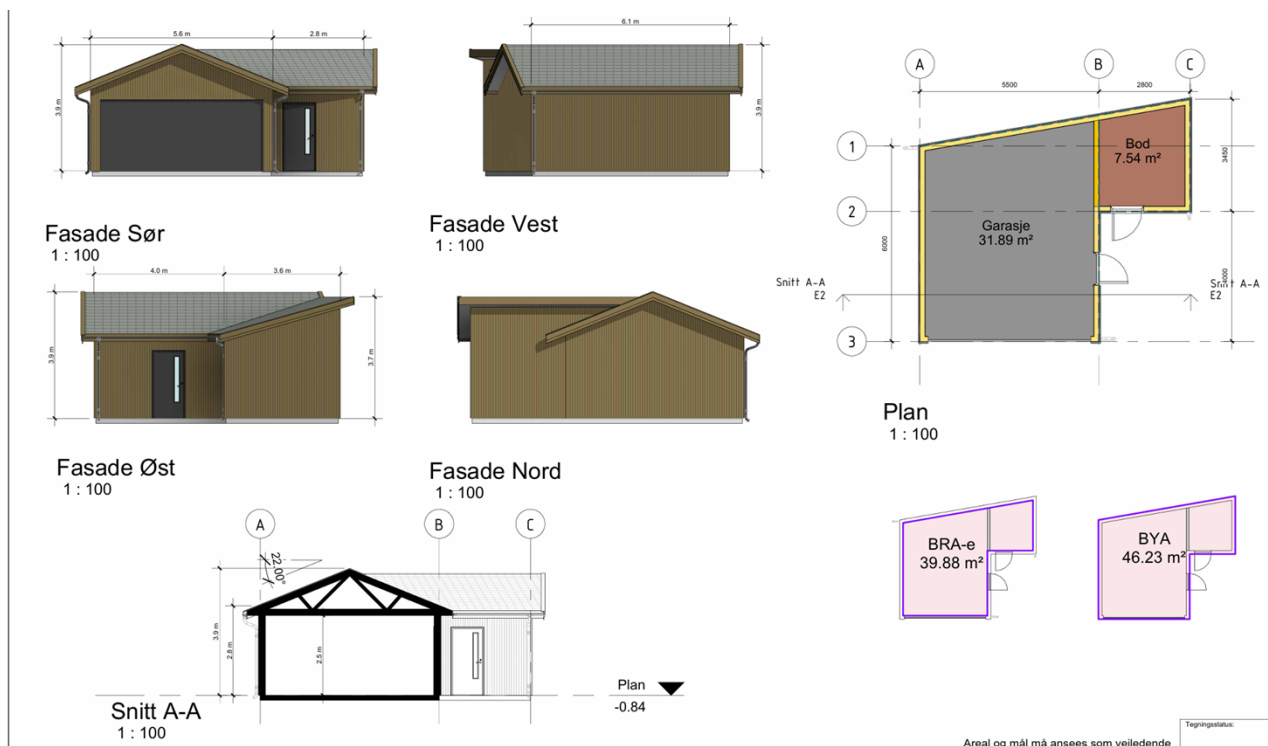
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

Det søkes om oppføring av frittliggende garasje med bod på eiendommen.
Tiltaket plasseres nær nabogrense.
Minste avstand er 1,2 m mot nabogrense.
Avstand til boligbygg er 2,1 meter.





Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden:

Garasjen har et bruksareal (BRA) på ca. 39,9 m² og bebygd areal (BYA) på ca. 46,2 m².

Mønehøyde 3,9m

Se vedlagt illustrasjon.

Garasjen plasseres ca. 1,6–2,1 meter fra nabogrense.

Grad av utnyttning

Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er ikke fastsatt i reguleringsplan.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Fevik – 1954, PID 132 vedtatt 14.10.1996.

Planen åpner for «villamessig bebyggelse» med tilhørende uthus og garasjer.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Det søkes om oppføring av en frittliggende garasje med bod på ca. 39,9 m² BRA og ca. 46,2 m² BYA. Garasjen er planlagt plassert nær nabogrense.

Tiltakshaver opplyser at gjeldende reguleringsplan er av eldre dato og i liten grad regulerer utnyttelsesgrad. Det søkes derfor dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgrad. Det vises til at tilsvarende bebyggelse finnes i området, og at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper for nabo eller omgivelser.

Det opplyses videre at det ikke etableres vinduer i fasade mot nabo, og at branntekniske krav vil bli ivarettatt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger 1 merknad til søknaden.

Innsender: Tore Nilsen Gnr/Bnr 51/1

Merknaden gjelder manglende mottak av tegninger, avstand til nabogrense, brannforhold og

vinduer mot nabo.

Tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Tiltakshaver opplyser at nabovarsel med vedlegg er sendt via Altinn. Det opplyses videre at det ikke etableres vinduer mot nabo, og at brannkrav vil bli ivaretatt.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av frittliggende garasje som etter sin art kan være unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5. Tiltaket er imidlertid avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan, og er derfor søknadspliktig, jf. pbl. § 20-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan hva gjelder utnyttelsesgrad 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.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen og gode bomiljøkvaliteter.

Vurdering hensyn

Planen er av eldre dato og gir begrenset styring av utnyttelse. Tiltaket er av begrenset omfang og gjelder oppføring av en mindre garasje i tilknytning til eksisterende bolig.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Fordeler/ulempes

Fordelene ved tiltaket er en mer hensiktsmessig og funksjonell utnyttelse av eiendommen, samt etablering av nødvendig garasje- og lagringsareal. Tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse og bidrar ikke til vesentlig økt belastning på omgivelsene.

Ulempene knytter seg i hovedsak til plassering nær nabogrense og en mindre økning i utnyttelsesgrad. Disse ulempene vurderes som begrensede, blant annet fordi tiltaket er lite, det ikke etableres vinduer mot nabo, og branntekniske krav ivaretas gjennom vilkår i tillatelsen.

Bygningsmyndigheten vurderer samlet at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Vurdering av nabomerknader

Det er mottatt merknad fra nabo vedrørende manglende mottak av tegninger, plassering nær nabogrense, brannforhold og vinduer mot egen eiendom.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at nabovarsel er sendt via Altinn med vedlegg. Det foreligger kvittering med opplistet vedlegg. Det er videre mottatt merknad, og hensynet til kontradiksjon anses ivaretatt.

Når det gjelder plassering nær nabogrense, vurderes dette etter pbl. § 29-4 tredje ledd. Garasjen er et mindre tiltak, og plasseringen anses akseptabel.

Når det gjelder brannforhold, forutsettes det at tiltaket oppføres i samsvar med kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17), herunder krav til brannmotstand ved aktuell avstand til nabogrense.

Tiltakshaver har opplyst at det ikke etableres vinduer i fasade mot nabo. Dette legges til grunn i vurderingen.

Bygningsmyndigheten finner etter dette at nabomerknaden er tilstrekkelig ivaretatt, og at den ikke gir grunnlag for å avslå søknaden.

Vurdering

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår 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.

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.

Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten 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.

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
Tore Nilsen

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 i Agder 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. Innsynsbeğjæringer 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.