



Grimstad

Alpha Arkitekter AS
Ibrahim Harrouz
Postboks 340
4804 ARENDAL

Vår saksbehandler Konrad Pannier	Saksnummer BYGG-26/00055 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 28.05.2026
-------------------------------------	---	---------------	--------------------

50/391/0/0 - Vedtak - Skudeveien 15 - fasadeendring - Tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	50 / 391 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Alpha Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Anders Østerholt

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a og § 21-4, rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig med tilhørende balkong. Det vises til søknad mottatt 22.01.2026

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2 dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.1.1 vedrørende maksimal tillatt utnyttelsesgrad.

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

Tiltaket skal utføres i samsvar med innsendt og godkjent dokumentasjon, herunder reviderte tegninger mottatt 20.05.2026

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

Fakta

Historikk

Søknad ble mottatt 22.01.2026.

Det ble utarbeidet mangelbrev datert 04.02.2026 vedrørende forhold knyttet til beregning av maksimal utnyttelsesgrad samt avstand til vei. Brevet ble som følge av teknisk avvik ikke mottatt hos ansvarlig søker som forutsatt, og ble ettersendt 27.04.2026

Manglene er senere fulgt opp, redegjort og revidert dokumentasjon er oversendt.

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

Rammesøknaden

Omsøkt tiltak omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende bolig.

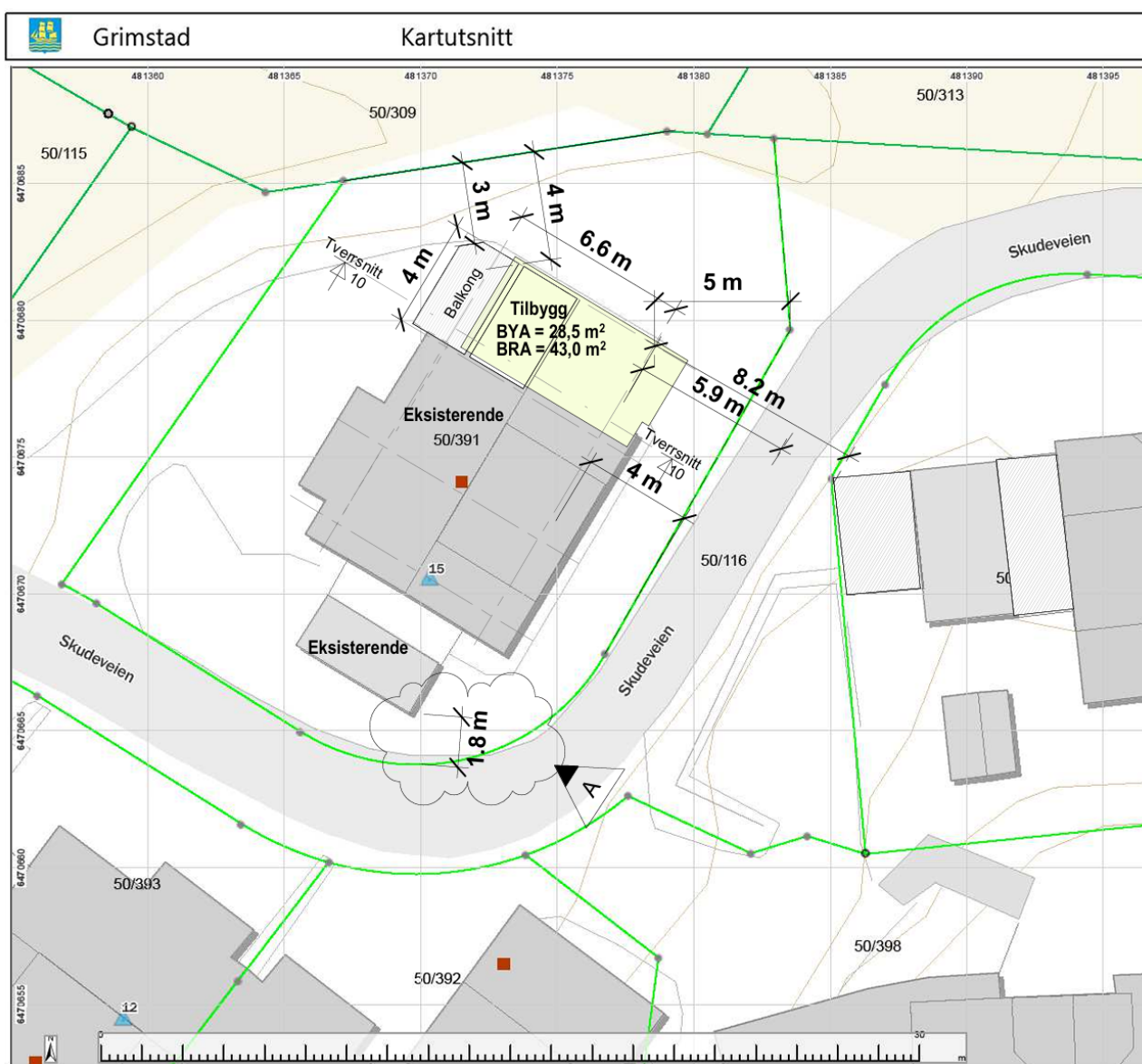
Tilbygget utgjør 28,5 m² BYA. Balkong inngår i tiltaket.

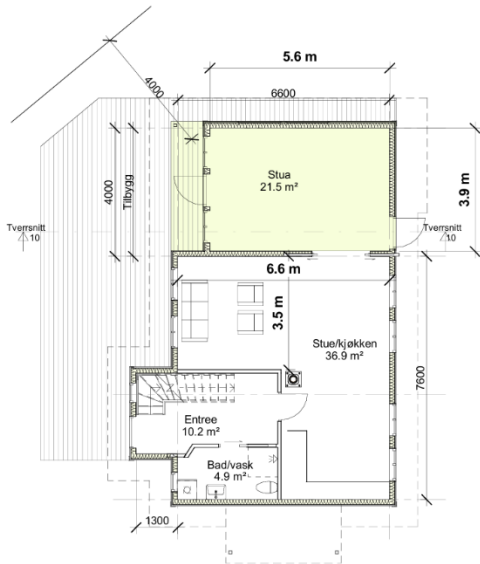
Tiltaket medfører at eiendommens totale utnyttelsesgrad (BYA) oppgis til ca. 27 %.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.1.1 vedrørende maksimal tillatt utnyttelsesgrad på 20 % BYA.

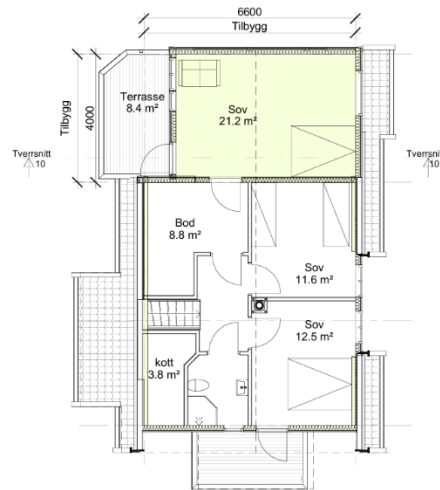
Vedbod på østsiden er tatt ut av tiltaket i reviderte tegninger.

Tiltakshaver opplyser videre at eksisterende bod/sykkelskur ved balkong mot sør inngår i tidligere beregnet eksisterende BYA.





Hovedetasje
1 : 100



1 etasje
1 : 100

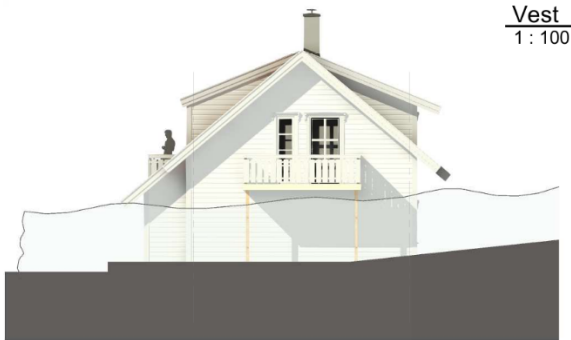
BRA, tilbygg:
BRA hovedplan = 21,5 m²
BRA 1. etasje = 21,2 m²
= 42,7 m²



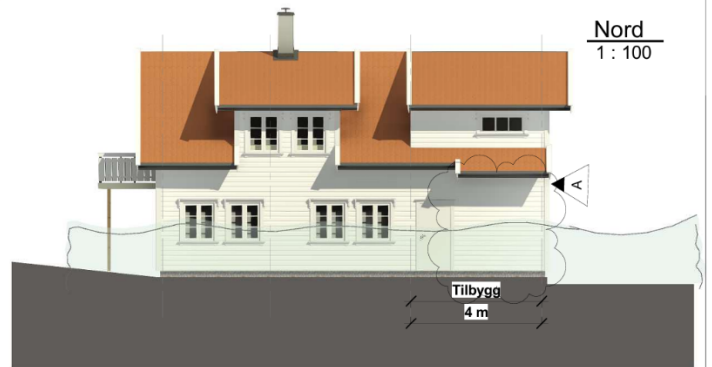
Vest
1 : 100



Nord
1 : 100



Sør
1 : 100



Øst
1 : 100

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

Eksisterende BYA: 79 m²

Nytt BYA: 28,5 m²

Samlet BYA: 107,5 m²

Samlet utnyttelsesgrad: ca. 27 %

Mønehøyde: 13,50moh/ 6,7 m

Gesimshøyde: cirka 4,8m

Balkong plasseres 3,0 meter fra nabogrense mot gnr./bnr. 50/309.

Nabosamtykke foreligger.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir ca. 27 % BYA.

Tillatt grad av utnyttning etter reguleringsbestemmelsene er 20 % BYA

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for «Fevikkilen Øst», plan-ID P111, vedtatt 19.01.1996.

Reguleringsbestemmelse § 1.1.1 fastsetter maksimal tillatt utnyttelsesgrad på 20 % BYA.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Tiltakshaver opplyser at tilbygget skal bidra til bedre bokvalitet og mer hensiktsmessig bruk av boligen.

Tiltaket er utformet slik at det etter søkers vurdering ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer.

Vedbod på østsiden er tatt ut av tiltaket etter kommunens mangelbrev.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

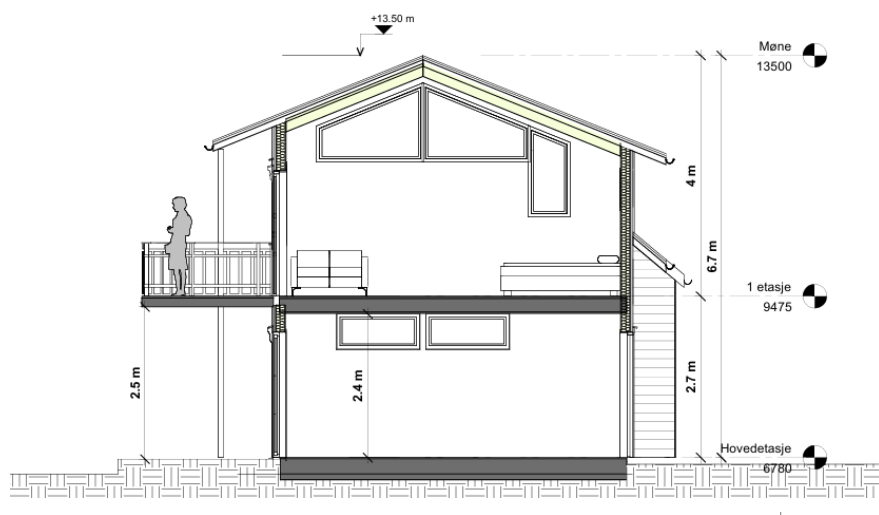
Tiltakshaver viser til at flere eiendommer i området har høyere utnyttelsesgrad enn reguleringsbestemmelsene.

Tiltakshaver vurderer at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensyn knyttet til lys, luft, rom mellom bygninger eller områdets karakter.

Tiltakshaver viser videre til at tomten fortsatt vil ha gode uteoppholdsarealer, og at tiltaket bidrar til bedre bokvalitet.

Nabovarsel

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



Tillat %BYA:

398(tomteareal) x 0,2 = 79 m²

BYA eksisterende = 79,0 m²

BYA tilbygg = 28.5 m²

Totalt BYA = 107.5 m² = 27%

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd. Kommunen legger reviderte tegninger til grunn for vurderingen.

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.

Vedbod på østsiden er tatt ut av tiltaket og vurderes derfor ikke videre.

Kommunen legger videre til grunn tiltakshavers opplysninger i beregnet BYA.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse om maksimal tillatt utnyttelsesgrad og er avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 1.1.1 ved at maksimal tillatt utnyttelsesgrad på 20 % BYA overskrides.

Omsøkt tiltak medfører samlet utnyttelsesgrad på ca. 27 % BYA.

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

Maksimal utnyttelsesgrad

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad er å sikre tilstrekkelige lys- og luftforhold, rom mellom bygninger, tilstrekkelige uteoppholdsarealer og å ivareta området karakter.

Bestemmelsen skal videre bidra til å styre bebyggelsens omfang og sikre en forutsigbar arealutvikling i samsvar med reguleringsplanens intensjoner.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen

Kommunen vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkt tiltak.

Tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende bolig innenfor etablert boligområde. Eiendommen vil fortsatt ha funksjonelle uteoppholdsarealer.

Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer når det gjelder lysforhold, skyggevirksomheter eller opplevelsen av rom mellom bebyggelsen.

Omsøkt tiltak vurderes heller ikke å medføre vesentlig endring av området karakter.

Området fremstår som etablert og i hovedsak ferdig utbygd. Overskridelsen vurderes ikke å medføre en uheldig fortetting eller endre området preg i vesentlig grad.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved dispensasjon vurderes å være bedre funksjonalitet og bokvalitet for eksisterende bolig samt mer hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen.

Kommunen vurderer videre at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlige negative konsekvenser for naboer eller omkringliggende bebyggelse.

Ulempene ved dispensasjon knytter seg hovedsakelig til at reguleringsbestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad fravikes.

Kommunen vurderer imidlertid at ulempene er begrensede sett opp mot tiltakets omfang og konsekvenser.

Kommunen vurderer samlet at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av dispensasjon fra arealplan

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. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I denne saken gjelder dispensasjonen en eldre reguleringsplan vedtatt 19.01.1996.

Omsøkt dispensasjon gjelder økning i utnyttelsesgrad fra 20 % BYA til ca. 27 % BYA for eksisterende boligeiendom.

Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak medfører vesentlige negative konsekvenser for områdets karakter eller planens hovedformål.

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

Skjønnsmessig vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd gir kommunen en skjønnsmessig adgang, men ingen plikt, til å innvilge dispensasjon selv om vilkårene etter bestemmelsens andre ledd er oppfylt.

Selv om vilkårene for dispensasjon anses oppfylt, må kommunen foreta en selvstendig vurdering av om dispensasjon bør gis.

Kommunen har vurdert tiltakets konsekvenser opp mot reguleringsplanens intensjoner, hensynet til planens styringsverdi og behovet for en forutsigbar og helhetlig arealforvaltning.

Kommunen har videre vurdert presedensvirkninger og hensynet til likebehandling.

Kommunen vurderer at omsøkt tiltak er av begrenset omfang og karakter, og at dispensasjonen ikke vil danne grunnlag for en uheldig presedens som svekker reguleringsbestemmelsens styringsverdi.

Kommunen kan etter en samlet skjønnsmessig vurdering ikke se at det foreligger forhold som tilsier at dispensasjon ikke bør gis.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer etter en samlet vurdering at hensynene bak reguleringsbestemmelse § 1.1.1 om maksimal tillatt utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene i pbl. § 19-2 vurderes dermed oppfylt.

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 tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

tilbygg/påbygg 15–50 m² kr. 10.143,-

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

Søknad om Dispensasjon kr. 17.000,-

(ordinær behandlingsgebyr kr. 28.143,-)

*Reduksjon 75 %: - kr. 21.107,-

Sum fakturert gebyr: **kr. 7.036,-**

*Bygningsmyndigheten har ved fastsettelse av gebyr lagt vekt på at tidligere mangelbrev som følge av avvik ikke ble mottatt hos ansvarlig søker som forutsatt. På denne bakgrunn reduseres behandlingsgebyret med 75 %.

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

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

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Marius Raael
Tjenesteleder Byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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. Innsynsbegjæring 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.