



Grimstad

Byggesaksenheten

Darak Design Dag Wirak
Dag Wirak
Solveien 33
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00971
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
19.01.2026

25/00971 - Hodnebrog 19 - Vedtak - Tillatelse til tilbygg til lagerbygning - Sindre Erlandsen

Eiendom (gnr/bnr):	36 / 16
Ansvarlig søker:	Darak Design Dag Wirak
Tiltakshaver:	Sindre Erlandsen

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til tilbygg til garasje/lagerbygg. Det vises til komplett søknad mottatt 15.01.2026.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra boligformålet i reguleringsplan for bruk av garasje/lagerbygg til næringsformål/utleie til Golfklubben.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- dispensasjon for annen bruk enn til boligformål gjelder kun for utleie av bygget til Grimstad Golfklubb for oppbevaring av maskiner/utstyr til driften av golfbanen. Bruk av bygget til andre næringsformål krever ny søknad og tillatelse.
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Søknaden

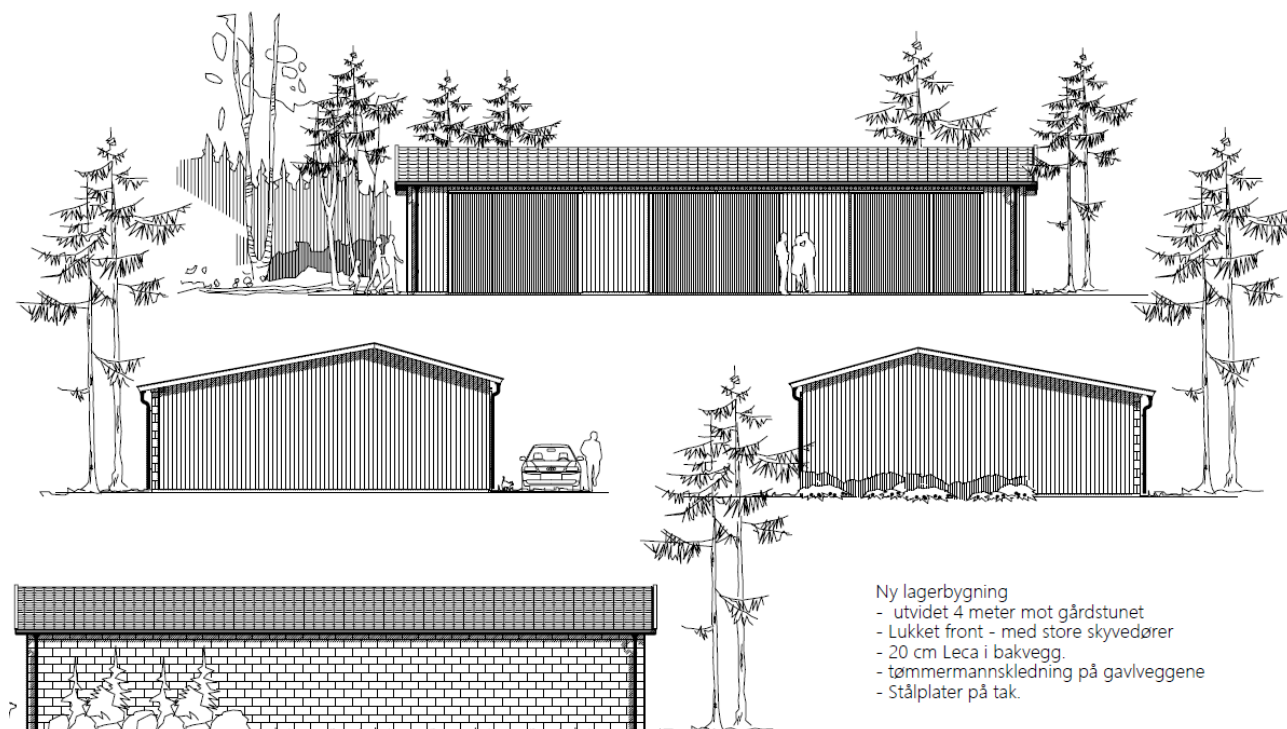
Grimstad kommune mottok komplett søknad om oppføring av tilbygg til garasje/lager den 15.01.2025. Tiltakshaver ønsker å utvide bygget med ca 74 m² BYA for å kunne legge til rette for utleie til Grimstad Golf klubb. Bygget skal brukes til oppbevaring av utstyr og maskiner for golfklubben. Eiendommen er en privat bolig omsluttet av golfbanen.

Korteste avstand fra tilbygget til eiendomsgrense er oppgitt å være ca 7,1m. Korteste avstand fra til nærmeste bygning på egen eiendom er ca 5,6m. Gesimshøyde er prosjektert til 3,0m. Mønehøyde er prosjektert til 4,2m. Tilbygget får en takvinkel på 15 grader. Garasjen/lageret er prosjektert med saltak.

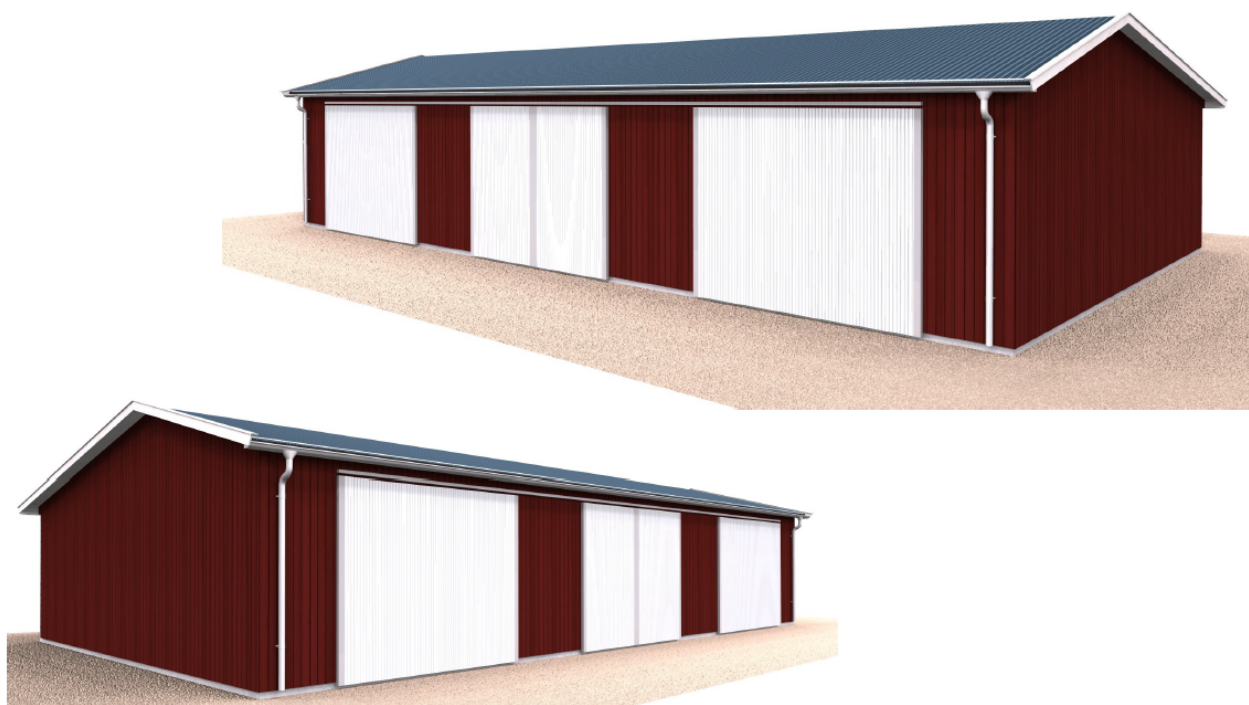
I tillegg ønsker tiltakshaver å flytte sti/vei som går ned foran bygningen ca 4m mot vest slik at tiltaket ikke kommer i konflikt med denne adkomsten. Se situasjonskart for detaljer.

Byggesaksenheten vurderer at tiltaket ikke er i tråd med reguleringsplan bestemmelser da eiendommen er avsatt til boligformål og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

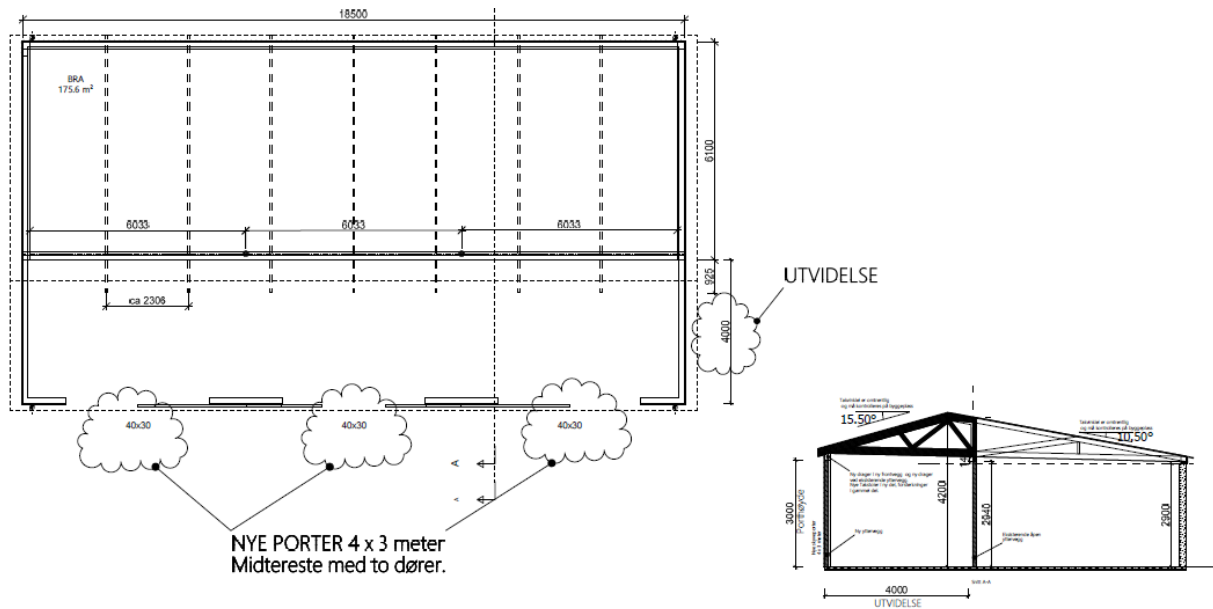
Tegninger:



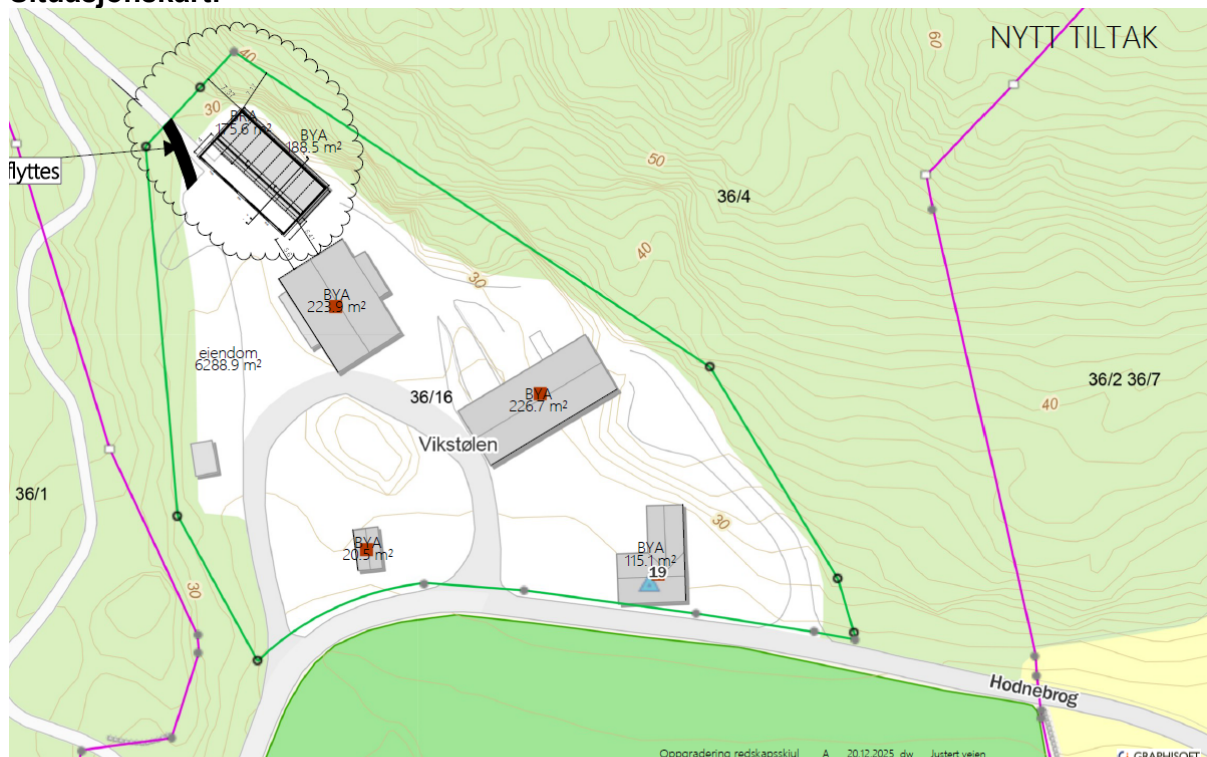
Illustrasjon:



Snitt/plan:



Situasjonskart:



Avstand til grense:
mot nordøst: 7,17 m.
mot nordvest: 7,37 m.

Avstand til annen bygning: 5,6 m.

Oppgradering redskapsskjul	A	20.12.2025	dw	Justert veien	GRAPHISOFT
Tilskriver:	Sindre Erlandsen	Dato:	01.09.2025		
Byggeklasse:	Hodnebrog 19	Tegn:	dw		
Sted:	Grimstad	Prosjekt nr.:	52370		
Målestokk:	0-36/16/0/0	Måst. 1:	1000		
Situasjon plan					52371-Sindre Erlandsen-ny

Bilde av bygget som ønskes utvidet:



Grad av utnyttning

Tiltaket øker grad av utnyttning med 74 m² BYA. BYA for eiendom etter tiltak blir 720,1 m² BYA. Det kommer ikke frem utnyttelsesgrad i reguleringsplan, men bestemmelse i punkt 3.4 om at det: «*kun med mindre vesentlige endringer.*»

Beskrivelse av bebygd areal (BYA) på eiendommen Gnr. 36, Bnr. 16. Eiendommen består av fem bygninger, hvorav fire har eget matrikkelnummer og ett redskapsskjul står uten matrikkelføring. Samlet bebygd areal (BYA) er beregnet til 720,1 m².

Matrikelnr.	Type	Beskrivelse BYA (m ²)	
166817943	241	Hus for dyr / landbruk / lager / silo:	223,9 m ²
166817951	181	Garasjehus, anneks til bolig:	226,7 m ²
166877978	181	Garasjehus, anneks til bolig:	20,5 m ²
166817986	113	Våningshus:	115,1 m ²
Uten matrikelnummer		Redskapsskjul (omsøkte bygg):	133,9 m ²
		Sum BYA:	720,1 m ²

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for HODNEBROG GOLFBANE. Planidentifikasjon: 141. Ikraftsatt, 30.08.2004.

Utdrag fra relevante bestemmelser:

3.0 BYGGEOMRÅDE

3.4

Byggeområdene B2 og B3 reguleres med nåværende bygninger og tillates kun med mindre vesentlige endringer.



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om å utvide eksisterende lagerbygning med 74 m². Bygget utvides med 4 meter i bredden. Sindre Erlandsen bor midt i Golfbanen på Hodnebrog/Hesnes. Golf-entusiaster rusler gjennom hans eiendom daglig fordi deler av golfbanen ligger på syd, vest og nord for eiendommen. Eiendommen er et tradisjonelt gammelt gårdsbruk med innhus og flere uthus. Et av disse er bygget på 1960 tallet og har vært i bruk som lagerbygning for gårdsredskap. I dag tradisjonell gårdsdrift opphørt og deler av driftsbygningene og uteområdet har vært brukt som opplagsplass for båter i flere år. I lagerbygget som det nå søkes om utvide har vært brukt til å lagre diverse gårdsmateriell. Bygget har en åpen langvegg.

Nå har tiltakshaver kontakt med Golfklubben om å leie ut dette lagerbygget. Golfklubben har endel utstyr som trengs å lagres og det aller beste for både Golfklubben og for tiltakshaver er å inngå en avtale om leie av den omsøkte bygning.

Løsninger er fordelaktig for begge parter all den tid den ligger svært sentralt i forhold til Golfbanen. Det søkes derfor om å utvide bygningen med 4 meter i bredden og å sette inn porter i den nye vegg. Dette vil løse golfklubbens lagringsbehov og sikre at materiell blir lagret forsvarlig innendørs. Både tiltakshaver og Golfklubben har hatt inngående samtaler om en avtale. De trenger kun å få en byggetillatelse for å signere.»

«Vi leser at det ikke stilles et entydig krav om dispensasjonssøknad med begrunnelse i at reguleringsplanens planbestemmelse er vanskelig å tolke. Det er imidlertid på det rene at område er beskrevet som B2 og at dette området er regulert til nåværende bygninger og at mindre vesentlige endringer tillates.

Reguleringskartet viser én Turvei i området, merket F3. På reguleringsplanen er den lagt i randsonene av B2 mot vest. Det er viktig å være klar over at dette ikke er den eneste adkomst mellom golfbanens ulike områder. På situasjonsplanen som er vedlagt søknaden vises også transportveien som gående benytter, og skal benytte når man går mellom golfbanens ulike områder. Det er kun besøkende med kjøretøy som skal benytte F# gjennom området B2. Dette er merket med skilt.

Veien (gangveien) som går rett frem er ikke vist på reguleringsplan.

Søknaden er tydelig på at det ikke skal gjøres endringer som utfordrer denne bestemmelsen om at kjørende golfere skal kunne kjøre gjennom B2. Den bygning som tiltaket berører er en redskapsbygning i dag. Den skal også i fortsettelsen være en redskapsbygning. Det forhold at noe areal i bygningen(e) leies ut til bedrifter/private er ikke et forhold som berammes av denne søknad. At vi allikevel nevner dette som en saksopplysning er fordi eiendommen B2, ligger midt inne i et område som er regulert til Golfbane. Det går en tursti (merket F3) vest for området B2 som benyttes av Golfbanens besøkende til fots. Vi gjør oppmerksom på at nevnte turvei IKKE er den turveien som går ned til redskapshuset. Reguleringsplanen er ikke tegnet korrekt i forhold til gjeldende situasjon.

Det er av stor betydning for både golfklubben og tiltakshaver at golfere har den aller beste opplevelse av golfbanen når den brukes. De golfere som benytter kjøretøy er henvist – med skilt – til å benytte Turveien F3 Gjennom gårdstunet.

I den forbindelse har det også betydning at området er tiltalende og at stier, gårdsplass og eiendom for øvrig ser tiltalende ut. Det gjør det ikke i dag. Bildet nedenfor viser redskapsbygningen. Turstien som går gjennom eiendom, men går ut av venstre bildekant. Gårdsveien på bilde går opp til turveien F3. På det øverste bilde sees gårdsveien som går opp til den møter turveien F3.

Tiltakshaver har lenge hatt planer om å flytte nevnte gårdsvei (i bildet) litt lenger vekk fra redskapshuset. Det er en problemfri justering uten vesentlige terrengtilpasninger. Dagens bruk av redskapsbygningen tilsier at det i perioder foregår inn og utkjøring, og det er av den grunn en fordel å få litt større avstand mellom gårdsvei og bygning.

Når stolpene som bærer taket flyttes ut 4 meter og erstattes av tett vegg med kjøreporter vil dette sikre tilstrekkelig lagringsareal samt areal inne samt bidrar til et penere uteareal.

Saksbehandler henviser til at Reguleringsplanen tillater et servicebygg innenfor reguleringsplanens Areal A1, beregnet for almenntilleggsformål. Vi forstår dette som at saksbehandler mener at omsøkte tiltak bør/må etableres i nevnte servicebygg. Dette må bero på en misforståelse. Omsøkte tiltak er ikke å anse som et almenntilleggsformål og heller ikke et servicebygg. Et servicebygg vil kunne inneholde publikumsrettede formål som f.eks toaletter og kiosk. Det er ikke det vi snakker om i dette tilfellet. Det er heller ikke det avtalen mellom tiltakshaver og Golfklubben er ment å berøre.

Golfklubben trenger et lager til egne maskiner som traktorer, gressklippere og øvrig utstyr. Dvs tilsvarende som bygningen benyttes til i dag i forbindelse med gårdsdrift. Tiltakshaver har et godt samarbeidsforhold med Golfklubben i dag og de har hatt samtaler som kan munde ut i en avtale om leie av areal for redskaper. Vi kan vanskelig se at denne avtalens varighet er relevant for søknaden, men det er grunn til å tro at en slik avtale kan bli langvarig all den tid golfklubben alltid vil ha behov for å lagre sitt materiell til bruk for golfbanens drift.

Det vesentlige, slik vi ser det, er at bruken av eksisterende bygninger på område B2 IKKE blir endret, at bruken av publikumsareal, som nevnte gangsti, ikke hindres unødig av gårds- og baneutstyr og at området holdes ryddig.

Vi understreker også at tiltakshaver ønsker å rydde opp i øvrige lagrede båter og maskiner som følge av at omsøkte tiltak blir gjennomført.

På bakgrunn av dette opprettholdes søknaden.

Vi supplerer med en dispensasjonssøknad – selv om vi er av den oppfatning av at det omsøkte tiltaket må forstås som en mindre vesentlig endring.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

1. Bakgrunn

På eiendommen gnr. 36, bnr. 16 står et redskapshus fra 1960-tallet som ble brukt i ordinær gårdsdrift. Tiltakshaver ønsker å oppgradere bygget og leie det ut til Grimstad Golfklubb for lagring av maskiner og driftsutstyr til golfbanen. Bruken er dermed en direkte videreføring av byggets opprinnelige funksjon — **lagring av redskap og maskiner**, ikke publikumsrettet virksomhet. Eiendommen består av fem bygninger, hvorav fire har eget matrikelnummer. Det omsøkte redskapshuset mangler matrikkelføring, men er en etablert og synlig del av tunet. Samlet **BYA for eiendommen er 720,1 m²** fordelt som følger:

2. Tiltaket

Tiltaket består av:

- Utvidelse av redskapshuset med **74 m² BRA**.
- Eksisterende yttervegg flyttes ca. 4 meter ut.
- Eksisterende hovedtak og møne beholdes, med ny takflate ut til ny vegg med takutstikk blir ca. 30 cm.
- **BYA øker derfor betydelig mindre enn BRA**, fordi dagens BYA beregnes helt ut til den eldre, lange takfront.

Tiltaket innebærer ingen endring i byggets brukskarakter — kun en mer ryddig, funksjonell og skjermet lagringsløsning for maskiner.

3. Forholdet til arealformål og reguleringsplan

3.1 Arealformål

Område B2 er i reguleringsplanen angitt som **boligformål**. Ettersom bygget brukes og fortsatt skal brukes til lagring av driftsutstyr vil tiltaket ikke være i strid med reguleringsplanens formål. Vi velger allikevel å søke dispensasjon da det er ulik oppfatning av begrepet «mindre vesentlig endring» :

- Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen i § 3.4 (kun mindre vesentlige endringer).

3.2 Hvorfor tiltaket er forenlig med planens intensjon

Tiltaket:

- Endrer ikke områdets karakter.
- Viderefører etablert bruk fra landbruksdrift til tilsvarende driftsformål for tilgrensende areal (golfbane).
- Er ikke publikumsrettet og genererer ikke ny trafikk.
- Er i tråd med hensynet bak § 3.4 — å bevare eksisterende bygninger og hindre uønsket fortetting.

Bruken som lager for golfklubben er **midlertidig, driftsrettet og uten effekt på omgivelsene**.

4. Forholdet til turvei F3

Kommunen etterspør vurdering av hvordan tiltaket påvirker turveier F3.

- Området foran redskapshuset er i dag **flatt og opparbeidet som gårdsplass. DET ER IKKE OMFATTET AV REGULERINGSPLANENS TURVEI F3.**
- Turvei F3 går i dag i vestre randsone av B2 og i grenselinjen mellom B2 og golfbanens areal. I trase.
- Utvidelsen berører ikke **dagens turveiløp, F3.**

Dette er **helt uproblematisk**, fordi:

- Gårsveien som går opp til turveien flyttes noe når Redskapshuset utvides.
- Det finnes flere meter flatt, opparbeidet areal tilgjengelig foran bygget,
- Ingen terrenginngrep, landskapsendringer eller vanskelige forhold oppstår ved en slik justering.

Tiltakshaver legger ved **ny situasjonsplan** i revidert søknad, som viser:

1. Dagens faktisk benyttede turveitrase F3,
2. **Foreslått ny trase av gårdsveien - med samme avstand fra bygget som dagens situasjon,**
3. At tilpasningen ikke begrenser ferdsel eller universell tilgjengelighet.

5. Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2

Dispensasjon kan gis når fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Fordeler:

- Videreføring av etablert bruk (lagring av driftsutstyr).
- Forbedret skjerming og ryddighet i området.
- Reduksjon av synlighet og spredt lagring i terrenget.
- Ingen økt trafikk eller publikumsbelastning.
- Turveien er ikke berørt av tiltaket.
- Begrenset økning i BYA og ingen visuell dominans.

Ulemper:

- Ingen identifiserte ulemper av hensyn til terreng, støy, landskap eller bruk.

Tiltaket påvirker ikke planens hovedhensyn og skader ingen overordnede interesser.

6. Konklusjon

Tiltaket vurderes som hensiktsmessig, skånsomt og fullt ut forenlig med områdets etablerte bruk og karakter.

Vi søker derfor om:

1. **Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål (boligformål)**
2. **Dispensasjon fra § 3.4 – “mindre vesentlige endringer”**

Revidert situasjonsplan som viser turveien før og etter justering er vedlagt. Nabovarsel vil bli gjennomført i henhold til kommunens anmodning.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra Planenheten

Hva som ligger i selve planens bestemmelser om «mindre vesentlig endring», er vanskelig å tolke da det ikke foreligger planbeskrivelse den eksisterende planen fra 2004.

Tiltaket i seg selv, i forhold til eksisterende bygninger på samme eiendom, kan gjerne vurderes som lite eller mindre vesentlig. Når det er sagt, så legger planen opp til at golfklubben kan etablere et servicebygg innenfor område A. Bruken av bygget, slik det er beskrevet, vurderes ikke å være i tråd med boligformålet. Det finnes helt sikkert gode grunner for å tillate bygg for utleie til golfklubben (ser at det kan være praktisk med tanke på beliggenheten på banen). Men ved vurdering om det skal gis tillatelse til dette, bør det legges til grunn at et slikt bygg også kan få andre brukere/leietakere i fremtiden. Konsekvensen av slik bruk, med tanke på trafikk, m.m. bør derfor vurderes som en del av søknaden.

Ellers bør det være en forutsetning for å vurdere tiltaket som omsøkes som et «mindre vesentlig endring» at det forholder seg til boligformålet i reguleringsplanen. Etter vår vurdering ser det ut til at bygget planlegges inn i turveien F3. Dette vurderes som uheldig og byggesøknad bør endres slik at turveien berøres. Alternativt bør søknaden også omfatte omlegging av turveien og vurderinger rundt dette (terrenginngrep, landskap, ferdsel, m.m.).

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om å utvide eksisterende garasje/lagerbygg i tilknytning til en boligeiendom inne på golfbanen i Grimstad kommune. Eiendommen er opprinnelig vært et gårdsbruk. Eiendommen er regulert og det er fravær av føringer for eiendommen i gjeldene plan med unntak av: «*Punkt 3.4 - Byggeområdene B2 og B3 reguleres med nåværende bygninger og tillates kun med mindre vesentlige endringer.*»

Eiendommen er alt bebygd med ca 646m² BYA og lagerbygget ønskes utvidet med ca 74m². Etter en konkret vurdering har Byggesaksenheten kommet frem at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanen og vurdere at dette er en mindre vesentlig endring sett i sammenheng med øvrig bygningsmasse. Tiltaket er derfor ikke avhengig av dispensasjon fra dette punktet i reguleringsplan.

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak derfor er i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende reguleringsplanen, og har derfor ingen vesentlige kommentarer til søknaden med unntak av tenkt bruk av bygget.

Eiendommen er regulert til boligformål, men ligger inne i et større område som er regulert til golfbane. Bruken av bygget til næringsformål/utleie til golfklubben utløser dispensasjon fra boligformålet. Se vurdering under

Byggesaksenheten er enig med tiltakshavers i vurdering av turvei F3 for gående i praksis er etablert utenfor eiendommen og er ikke etablert som vist i plan. Tiltaket påvirker derfor ikke denne turveien. Kjørende til golfbanen passer via tunet. Tiltakshaver ønsker å flytte adkomsten ved garasjen/lageret ca 4m mot vest slik at både denne adkomsten kan opprettholdes og bygget utvides. Byggesaksenheten vurderer at denne mindre terrengendringen ikke utløser søknadsplikt og kan gjennomføres uten tillatelse eller videre saksbehandling. En mindre justering av denne adkomsten er ikke til hinder for 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.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Eiendommen er regulert til boligformål og bruken av garasjen/lageret etter utvidelse er tenkt å benyttes til utleie til golfklubben for oppbevaring av maskiner og utstyr, noe som defineres som næringsformål og er ikke i tråd med bolig formålet i planen.

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 bestemmelsene i en reguleringsplan/kommuneplan er blant annet utformet for å sikre at man har definert rammer for hva som kan tillates oppført innenfor planområdet. Å ha en samordnet forståelse for hvordan et område skal utnyttes gir forutsigbarhet for alle som ønsker å bebygge eiendommene sine innenfor planområdet. Ulike hjemmelshaver har de samme forutsetningene for hva som kan gjøres inne for samme planområdet. Reguleringsplanen kan være et godt styringsverktøy som gir forutsigbart og likebehandling for alle innenfor samme planområde. Videre vil naboer innenfor samme område også kjenne til forutsetningene i reguleringsplanen slik at man vet hvilke, tiltak, volumer og utforming man kan forvente at blir oppført på omkringliggende naboeiendommer.

I denne konkrete saken dreier det seg om å bruke et bygg som ligger inne på golfbanen til oppbevaring av maskiner og utstyr for golfklubben. Eksisterende bygg utvides for å dekke behovet. Det vurderes som naturlig og positiv at golfklubben ønsker å ha et samarbeid med en av eiendommen som ligger inne på banene. Det er naturlig at klubben ønsker å benyttes seg av fasiliteter i nærheten til banen og denne løsninger gjør at klubben ikke behøver å etablere et nytt bygg selv. Byggesaksenheten vurderer at gjenbruk av bygningsmassen som er inne på banen som positivt med tanke på miljøet og ressursbruk.

Hoveddelen av reguleringsplanen er utformet for å tilrettelegge for golfbanen. Et av de gamle gårdsbrukene som ligger inne på banen er endret til boligformål slik at dette kan benyttes som tidligere, til boligformål. Byggesaksenheten vurderer dette konkrete tilfellet å ikke være kontroversielt da boligeiendommen ligger midt inne på klubbens område. Med nevnte bakgrunn vurderes tiltaket å ikke tilsidesette formålet i planene vesentlig.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. I denne saken er det flere fordeler for golfklubben ved at de får et bruksbygg i nærheten av banen som dekker deres behov. Samtidig gjenbrukes en eksisterende bygning og ressursbruken blir vestlig mindre, enn hva som ville vært tilfelle om det skulle bli satt opp et nytt bygg inne på golfbanens område.

Tiltaket påvirker ikke intensjonen i reguleringsplanen i negativ retning da både hovedformålet for golfklubben blir i varetatt og at tiltaket ikke redusere muligheten for å fremdeles benytte bolig eiendommen til boligformål.

Byggesaksenheten setter som vilkår til tillatelsen at bygget som ønskes benyttes til næringsformål kun kan benyttes av golfklubben som tiltenkt. Annen bruk av bygget vil kreve ny søknad og ny dispensasjon. Det vurderes derfor at det vil være fravær av negative konsekvenser ved å gi tillatelse da vedtaket ikke legger opp til at den kan tillates annen bruk av bygget til næringsformål utover tiltenkt bruk til golfklubben.

Fordeler kan være:

- Intensjonen i reguleringsplan blir styrket ved å gi tillatelse
- Tiltaket påvirker ikke adkomstforhold eller Turveier i negativ retning
- Tiltaket er vurdert å ikke være i konflikt med kulturminner eller naturmangfold.

Ulemper kan være:

- Det å gi dispensasjon fra reguleringsplan kan oppleves å undergrave reguleringsplan som styringsverktøy

Byggesaksenheten vurderer at fordele ved å gi tillatelse veier tyngre enn ulempene.

«Kan»-skjønnnet:

Da de kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon er vurdert å være til stede skal det gjøres en konkret vurdering om kommunen bør benytte sin adgang til å gi dispensasjon. Her har kommunen anledning til å benytte seg av sitt frie skjønn til å fatte en beslutning. Tiltakshaver har ikke krav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene er til stede, jf pbl. §19-2.

I denne konkrete saken er det fravær av merknader fra naboer. Golfklubben omslutter eiendommen som ønsker å utvide lager/garasje for å legge til rette for utleie til golfklubben. Da alle berørte parter ønsker at tiltaket skal gjennomføres vurderes det å være vanskelig å si nei til dispensasjonen når det er vurdert at hovedintensjonene i reguleringsplanen opprettholdes.

Det å styrke golfklubben kan gi ringvirkninger som igjen vil falle innbyggerne her ute og brukerne av området til gode. Tiltaket hindre ikke allmenhetens interesser og dagens situasjon vil etter Byggesaksenheten oppfatning ikke oppleves andreledes enn dagens situasjon. Med et nytt lukket oppgradert bygg kan eiendommen fremstå som mer ryddig slik at det visuelle inntrykket av eiendommen og område blir bedre. Når Byggesaksenheten også vurderer at det er fravær av ulemper som gjør seg gjeldene med styrke vil det være naturlig å tillate dispensasjon i denne saken.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene. Dispensasjon som omsøkt innvilges.

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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 15.01.2025, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

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

2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg

Tilbygg til lager/garasje. For de første 100 m². (bruksareal) kr. 23.000, -

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 40.000, -

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

Fredrik Melgaard

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Sindre Erlandsen

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, jf. 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.