



Grimstad

Q2 Arkitekter AS
Jan Knudsen
Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Vår saksbehandler
Magnus Heck Eide

Saksnummer
BYGG-24/01042
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
07.07.2026

Gbr 74/195 - Strandfjorden 62 - tillatelse til endring med dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 74 / 195 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter AS
Tiltakshaver: VM Bygg AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til endring av gitt tillatelse. Det vises til søknad mottatt 08.06.2026.

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

Bygningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger som prosjekterende og utførende for annekset.

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 31.10.2024 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig med sekundær boenhet/leilighet, samt carport med annekst. I vedtak datert 20.05.2025 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for enebolig med leilighet.

Søknaden

Grimstad kommune har 08.06.2026 mottatt søknad om endring av gitt tillatelse.

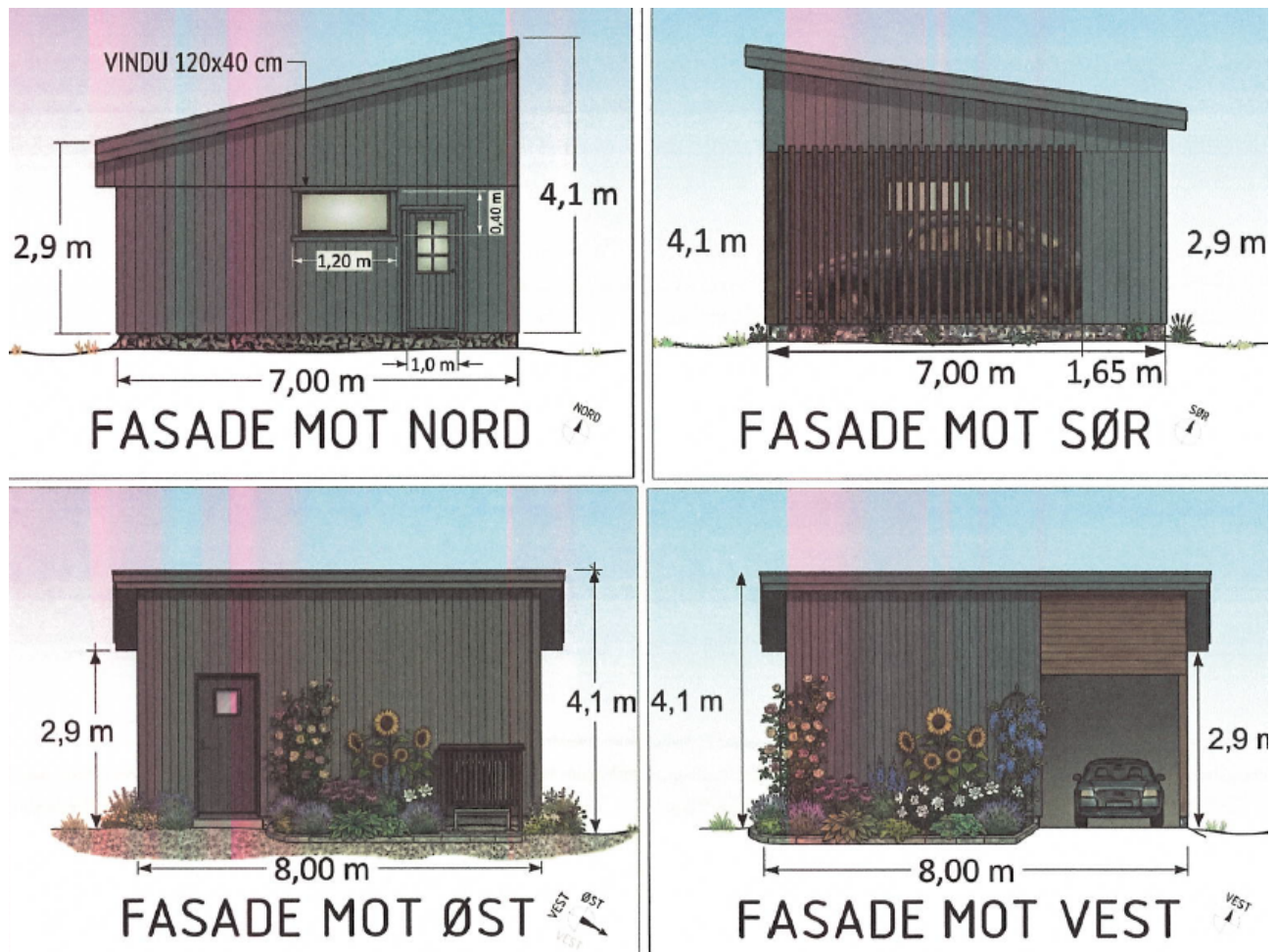
Endringen består i å endre takform på annekset fra saltak til pulttak. I tillegg til å endre kledning til stående panel, samt endre fargene. Videre skal vinduer i vestvegg fjernes. Isteden vil det etableres to nye vinduer (40x120) plassert høyt på hhv. sør- og nord fasade. I tillegg skal dør på nord

fasaden flyttes 1 meter mot øst

Maksimal høyde opprettholdes på 4,1m mot vestre gavl, innkjøring, og vil ha et fall mot øst hvor høyden vil være 2,9m. Presiseres at plassering og størrelse forblir uendret.

Ansvarlig søker vurderer at endringen gir et mer moderne arkitektonisk uttrykk som harmonerer bedre med øvrigbebyggelse i området. Samt at valgte takform vil reduseres byggets totale volum og skyggevirkning for naboer sammenlignet med det godkjente saltaket.

I tillegg vurderer ansvarlig søker at de omsøkte endringene vil medfører at tiltaket fremstår visuelt lettere enn tidligere godkjent løsning, og de tekniske oppgraderingene sikrer god støyskjerming.



De omsøkte endringene er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om at «Frittliggende garasjer og boder skal ha sammetakform som hovedhuset».

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til frittliggende boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Stølehalvøya, P-358, vedtatt 30.06.2020.

Relevant bestemmelse fra planen

3.1.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan, med unntakene i andre tredje avsnitt, ha saltak, pulttak eller flatt tak. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak evt. med takterrasse

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

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

Endringen er i strid med reguleringsplanens bestemmelse vedr takform, bestemmelse 3.1.2, og er dermed 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 garasje ol skal ha samme takform som hovedhuset er for å sikre en enhetlig bebyggelse som passer til hverandre.

Aktuell reguleringsplan åpner for at bebyggelsen kan ha flere ulike takformer. Samtidig fremgår det av bestemmelsene at det er et ønske om at bebyggelsen på samme eiendom skal ha en enhetlig takform.

Avstanden mellom hovedhuset og det omsøkte annekset er større enn avstanden mellom hovedhuset og bolighuset på naboeiendommen. Sistnevnte bygninger har ulike takformer. Bygningsmyndigheten vurderer derfor at variasjon i takutforming allerede er et fremtredende element i den nære bebyggelsesstrukturen, og at dette i liten grad oppleves som visuelt forstyrrende.

På denne bakgrunn vurderes det at den omsøkte takformen på annekset, som avviker fra

hovedhuset, ikke vil fremstå som særlig iøynefallende eller bryte med etalbert praksis i området. Når det gjelder de forskjellige takformene på aktuell eiendom vil avstanden mellom bygningene bidra til å dempe den visuelle virkningen av de ulike takformene, og forskjellen i takutforming vil derfor i begrenset grad påvirke opplevelsen av helhet og harmoni på eiendommen.

Bygningsmyndigheten legger etter dette til grunn at en dispensasjon innebærer et avvik fra bestemmelsen om enhetlig takutforming, men at tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Det vises særlig til at tiltaket har begrenset visuell påvirkning, og at takformen samtidig er i samsvar med de taktyper reguleringsplanen åpner for.

Videre vurderer bygningsmyndigheten at det foreligger klare fordeler ved å innvilge dispensasjon. Annekset gis et mer moderne arkitektonisk uttrykk som i større grad harmoniserer med øvrig bebyggelse i området. I tillegg vil en takløsning med pulttak redusere byggets totale volum og skyggevirksomhet for naboer sammenlignet med det tidligere godkjente saltaket.

Etter en konkret og helhetlig vurdering kan bygningsmyndigheten ikke se at tiltaket medfører ulemper av et slikt omfang eller en slik karakter at de gjør seg gjeldende med styrke i dispensasjonsvurderingen.

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

Selv om vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 andre ledd anses oppfylt, må kommunen foreta en selvstendig vurdering av om dispensasjon bør gis, jfr. pbl § 19-2 første ledd.

Bygningsmyndigheten har i denne forbindelse vurdert tiltakets konsekvenser opp mot kommunens praksis, planens overordnede intensjoner, og behovet for å sikre en forutsigbar og helhetlig planlegging. Kommunen vurderer at det søkes om dispensasjon for et mindre forhold, og da det tidligere er gitt dispensasjoner innenfor samme planområde konkluderer bygningsmyndigheten med at det kan gis dispensasjon.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon 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.

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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for både prosjekterende

og utførende i forbindelse med annekset.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 22.06.2026, 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

2.8 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

Marius Raael

Enhetsleder byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Magnus Heck Eide

Byggesaksbehandler

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
VM Bygg AS

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.