



Grimstad

Tomstad AS
Svein Erik Tomstad
Storgaten 33
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Thor Berg-Larsen

Saksnummer
BYGG-25/01070
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.05.2026

200/541 - Furuliveien 17, vedtak - Tillatelse til riving og oppføring av tilbygg - Rune Aanensen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 200 / 541 / 0 / 0
Ansvarlig søker: TOMSTAD AS
Tiltakshaver: Rune Aanensen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstavene a), e), og § 21-4, rammetillatelse for riving og oppføring av tilbygg. Det vises til søknad mottatt 08.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra kommunedelplanens krav om detaljregulering, jf. planbestemmelsenes § 5.

Gebyr ilegges ikke p.g.a. oversitting av saksbehandlingsfristen, jf. pbl § 21-7.

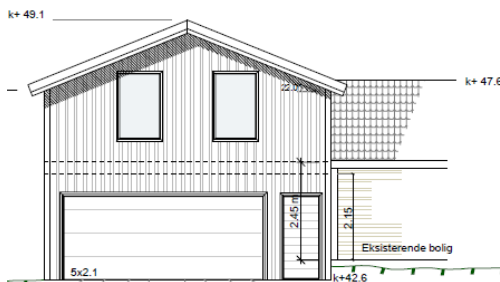
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

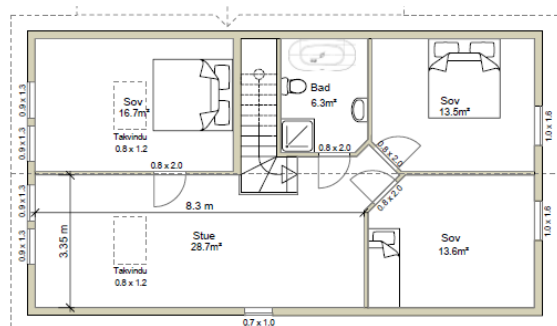
Rammesøknaden

Det søkes rammetillatelse for riving av eksisterende garasje, og oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig. Garasje som rives, har et bebygd areal på 24m² BYA. Tilbygget over to etasjer, får et bebygd areal på 93,6m² BYA, og et bruksareal i hver etasje på 85,7m², - til sammen 171,4m² BRA. Første etasje inneholder del for garasje.

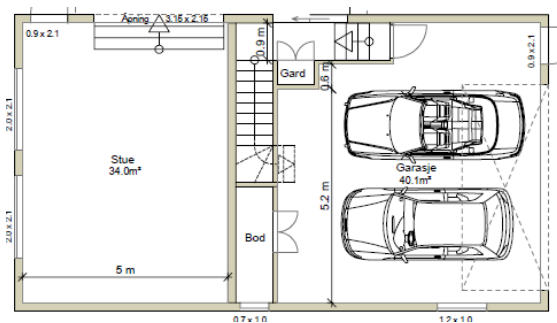
Tilbygget får en mønehøyde på 6,5m, og en gesimshøyde på 4,7m. Takvinkel blir 22°.



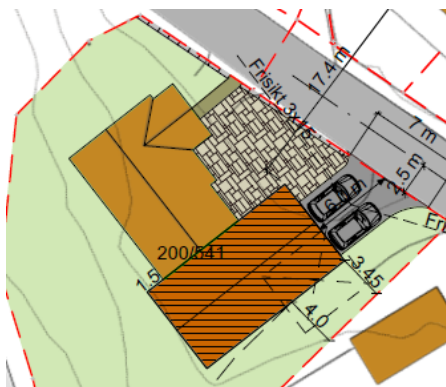
Fasade mot Furuliveien.



Planløsning andre etasje.



Planløsning første etasje.



Søknadens situasjonskart.

Det foreligger avstandserklæring fra nabo mot sydøst, gnr./bnr. 200/539, på plassering minimum 3m fra felles grense.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanen for Grimstad by vedr. plankrav.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 25% BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommunedelplan for sentrum, Byplanen, P-159, vedtatt 27.10.2008.

§5 PLANKRAV

Innen planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86a, 86b og § 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel har også boligformål i dette området.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Furuliveien er en boligeiendom på 748.7m² med påstående enebolig og garasje. Garasjen ønskes revet, og nytt tilbygg føres opp i to etasjer med integrert dobbel garasje.

BYA for eksisterende og nytt bygg er 188m², det gir en tomteutnyttelses på 25.1%.

BRA vil bli på 316m². Inkludert i BRA, er det planlagt garasje og bod på ca 45 m².

Eksisterende garasje som rives er plassert ca 1 meter fra nabogrensen mot Furuliveien 15. Nytt tilbygg trekkes lengre vekk, men østre hjørnet blir liggende 3,45 meter ifra grensen. Nabo har gitt sitt samtykke til at tilbygget kan plasseres som omsøkt, og inntil 3 meter fra eiendomsgrense. Tomten er godt egnet for et tilbygg som omsøkt. Huset slik det er i dag imøtekommer ikke familiens behov mht soverom og oppholdsarealer. Eiendommen består av en naturtomt med beplantning og gode utearealer på ca 560 m² etter utbygging.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Furuliveien 17 ligger i et etablert boligområde som i stor grad er ferdig oppdelt og bebygd.

Utarbeidelse av reguleringsplan for et tilbygg vil i liten grad endre dagens forhold. Temaene som normalt belyses i en reguleringsprosess er allerede godt kjent. En detaljregulering vil være tidkrevende og kostbar, også samfunnsmessig.

Rapport fra Geodata AS viser blant annet:

- *Ingen svakhetssoner i fjell*
- *Bart fjell i løsmassedatasettet*
- *Marin leire stort sett fraværende*
- *Moderat aktsomhet for radon*
- *Ingen kulturminner*
- *Ingen registrerte naturtyper*
- *Ingen naturfare*

Eiendommen ligger svært sentralt til. Det er gangavstand til skole, bysentrum, aktiviteter, sjø, skog og mark. I tillegg er det store arealer for rekreasjon på egen tomt, samt parkering.

En reguleringsprosess vil ikke tilføre nye relevante vurderinger eller endre konklusjonene.

Tiltaket:

- *Tilbygg med BYA på 93,6 m²*
- *Ingen endring i formålsbruk eller antall boenheter*
- *Ligger i etablert og fullt utbygget boligområde*
- *Forbedrer planløsning og bokvalitet*
- *Typisk boligforbedrende tiltak med liten by- og stedsvirkning*

En egen reguleringsplan vil:

- *Ikke avdekke nye problemstillinger*
- *Ikke endre vurderinger om kulturminner, naturfare eller infrastruktur*
- *Ikke påvirke landskap, trafikk eller terrenginngrep*
- *Ikke endre utforming eller arealbruk*

Proessen vil derimot medføre betydelige kostnader og tidsbruk, uten reell merverdi. Dette taler for dispensasjon etter forholdsmessighetsprinsippet, jf Pbl. §19-2.

Fordelene ved dispensasjon (Pbl. §19-2):

- *Forbedret bokvalitet*
- *Ingen konflikt med kulturminner, naturfare eller infrastruktur*
- *Ingen intensivering av bruk eller økning i boenheter*
- *Unngår unødvendig reguleringsløp med store kostnader*
- *Øke mulighet for en livsløpsbolig*

Ulemper:

- Ingen identifiserte planfaglige eller praktiske ulemper
- Manglende reguleringsplan medfører ingen risiko da alle forhold er utredet
- Konklusjon:

Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene, jf Pbl. §19-2.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger 3stk. merknader til søknaden. Grimstad kommunenes eiendomsforvalter stilte spørsmål ved utkjøringen til Furuliveien. Dette er endret i tråd med kommunens veinormal, og godkjent av kommunal veimyndighet

Videre er det mottatt merknader fra gjenboere i Furuliveien 22A og B. Merknadene er til dels samsvarende, og det siteres hovedpunktene:

Innsyn: Garasjen planlegges 6,5 m høy (nesten 3 etasjer) med to store vinduer i 2.etasje mot brukerens eiendom. Dette gir direkte innsyn til hage, stue og kjøkken, oppleves som svært påtrengende. Forslag: bruk takvinduer i stedet.

Tilpasning til omgivelsene (§29-1 og 2): Tilbygget blir uvanlig stort og ruvende i området, nesten 3 etasjer høyt, noe som bryter med eksisterende byggestil.

Loftsetasje: Ser ut som en selvstendig boenhet (hybel), mulig utleie? Inngang via garasjen med trapp opp, i strid med tidligere opplysninger om trapp fra stue.

Fortetning og trafikk: Økt trafikk og parkeringsproblemer ved utleieenhet. Allerede utfordringer med parkering i Furuliveien og innkjøring for renovasjonsbiler og snørydding. Spørsmål: Hvor mange parkeringsplasser er planlagt, og hvordan plasseres de?

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Omsøkt tilbygg er et bygg på to etasjer hvor 2.etasje er under skråtak. Det skal ikke søkes om ny boenhet. Furuliveien 22A og B ser ut til å ha en bygningshøyde på 7.5m sett fra kartinnsyn til Grimstad kommune. Dette er ca 1m høyere enn omsøkt tilbygg og er en helt normal høyde for et bygg i to etasjer.

Fasaden som vender mot Furuliveien er to soverom, med tilsvarende bruk og opphold. Avstand mellom nytt tilbygg og gjenboers fasade er mellom 17 og 18 meter. Dette gir begrensning i innsyn. Trafikkbelastningen tilsvarer en familie, det er samme forhold som i dag. Foreldrekjøring til Jappa og GUS er ikke relevant når eiendommen er i nabolaget til skolene. All parkering løses på egen tomt og vil få noe bedre kapasitet siden det søkes etablert en dobbel garasje og det er parkering i front av denne.

Vi kan vanskelig se at vindu fra to soverom i en avstand på minst 17m vil gi særlig sjenerende innsyn utover det som må forventes. Dette er et boligområde hvor man må påregne at nabo vil kunne se ut av vinduene. Avstanden er allerede såpass stor at dette vanskelig kan være avgjørende for utformingen av tilbygget.

Det er ikke planlagt med noe parkering i gaten og dette forhold knyttet til trafikkavvikling synes ikke relevant for prosjektet, da det heller ikke søkes om ny boenhet. Bygget har helt normal høyde for å kunne tilfredsstille krav til høyde i bygg i hht tekniske forskrifter.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

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.

Bygningsmyndigheten har ingen vesentlige merknader til omsøkt tilbygg, ut over det som fremkommer i de respektive avsnitt. Ift. planbestemmelsenes strategi for byggeområde for boliger, er det sannsynliggjort i søknaden at forhold som uteoppholdsareal, trafikk sikkerhet, parkering, m.m., er ivare tatt.

Når det gjelder merknadene fra gjenboere i nr. 22 A og B, som ligger tvers over veien fra tiltaksstedet, kan ikke Bygningsmyndigheten se at tiltaket er vesentlig med på å forringe hverken solforhold eller utsikt fra disse to boligene. Begge disse boligene ligger høyere i terrenget, og vil ikke miste sin vesentligste utsikt som går i en annen retning, - mot syd og nord. Innsyn må man regne med i et tett bebygd boligområde, noe som kan dempes ved bruk av skjerming på kveldstid spesielt.

Området rundt Furuliveien består av et stort antall boliger med forskjellige utforminger, slik at det vurderes at dette tilbygget ikke vil skille seg vesentlig fra annen lignende bebyggelse i området. Gjenboernes kommentar som går på etablering av en utleiebolig i tilbygget, er ikke en del av denne søknaden, og vil, dersom man ønsker det på et senere tidspunkt, medføre nytt nabovarsel og søknad.

Tiltaket er likevel avhengig av dispensasjon fra byplanens krav om detaljregulering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommunedelplan 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 bak bestemmelsen om plankrav, er at alle tiltak innenfor planområdet, skal få en helhetlig vurdering opp mot forhold en detaljregulering skal avklare. Herunder forhold som byggehøyder, samferdsel, utnyttelsesgrader, m.m., samt forhold til infrastruktur o.a.

En detaljregulering er tidkrevende og kostbar, og ressursbruken står ikke ift. et tilbygg til eksisterende bolig slik det her er søkt om. Det er også innenfor planområdet, gitt et betydelig antall dispensasjoner fra samme bestemmelse, slik at det vurderes som uhensiktsmessig forskjellsbehandling, dersom kommunen i dette tilfelle skulle kreve utarbeidelse av detaljplan for et tilbygg av denne størrelsen.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at en dispensasjon i dette tilfelle vil tilsidesette de forhold som en detaljregulering skal inneha. Søknaden redegjør for de fleste forhold, som at trafikkøkning ikke er reelt, da det ikke vil medføre økt trafikk fra denne boligen. Det er i tillegg lagt opp til bedre parkeringsmuligheter på egen tomt, slik at det ikke skulle være et tema at det blir parkert biler langs Furuliveien.

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.

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.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

Tilbygg/påbygg/ombygging bruksareal over 70 kvm	kr. 20.700, -
2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2	kr. 12.420, -
Eks: Bruksendring (*), riving , veier, parkering,	
Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
Totalt gebyr:	kr. 50.120,-

P.g.a. oversitting av saksbehandlingsfristen ilegges ikke dette gebyret jf. pbl § 21-7.

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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Thor Berg-Larsen

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Marianne Fossen
Monica Igland
Rune Aanensen

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.