



Grimstad

Byggesaksenheten

Kristine Wikander

Solberggaten 1
4878 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01082
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
10.04.2026

**200/1207 - Solberggaten 1 - vedtak - godkjent dispensasjon for oppføring av drivhus -
Kristine Wikander**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 200 / 1207
Tiltakshaver: Kristine Wikander

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanens punkt §3.9 ang bebyggelsesplan for oppføring av drivhus. Det vises til søknad mottatt 22.03.2026.

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

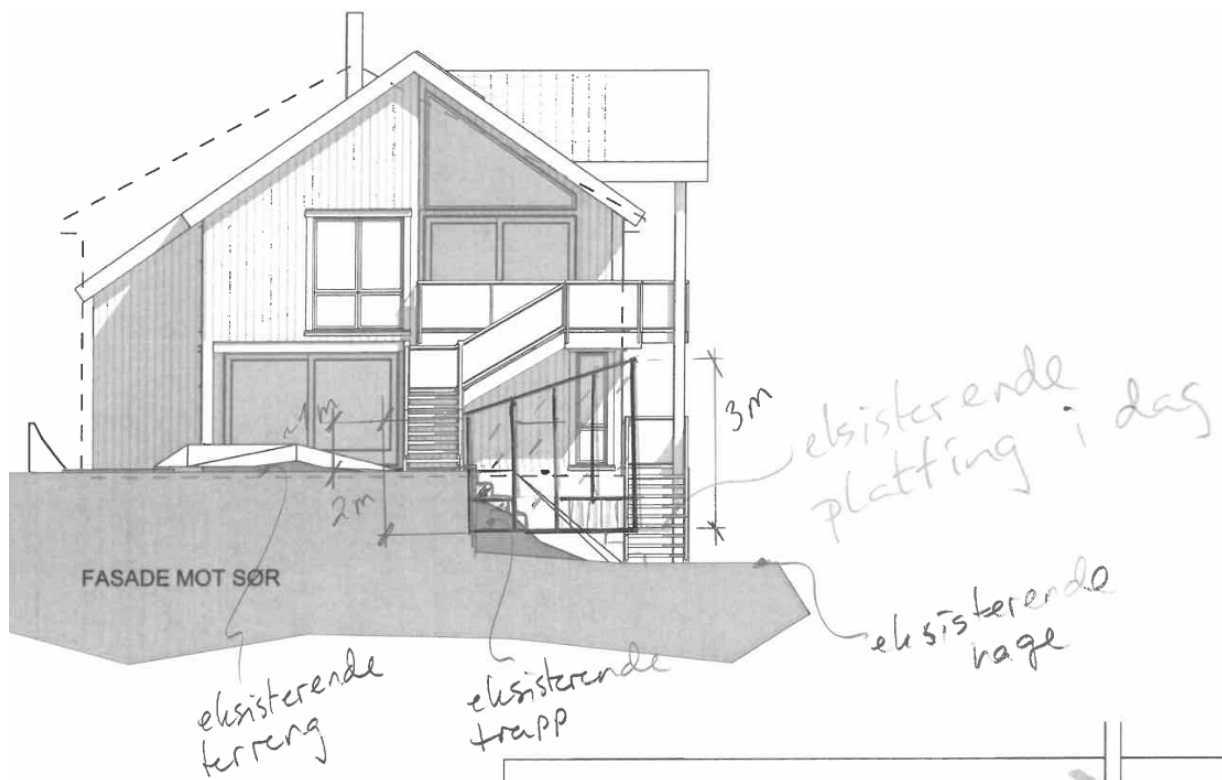
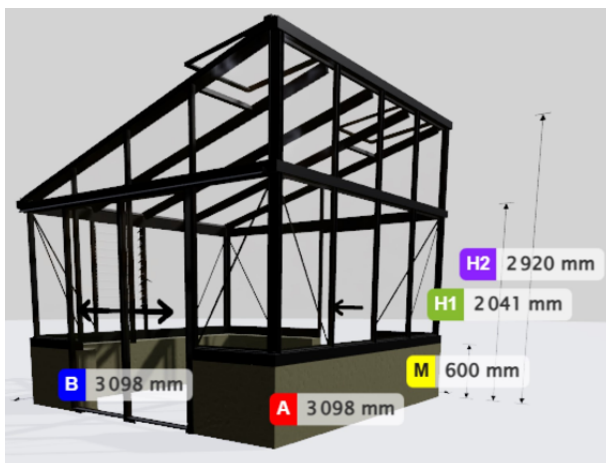
Fakta

Historikk

Opprinnelig bolig på tomten brant ned i 2009. Eksisterende bolig er fra 2010. Ifølge tiltakshaver er eksisterende bolig mindre i BYA enn nedbrent bolig, med en reduksjon på 17 kvm. Utnyttelse av tomte er ikke oppgitt i reguleringskart, men dagens bolig er mindre enn reguleringsplan tok utgangspunkt i.

Søknaden

Tiltakshaver søker dispensasjon fra reguleringsplanens punkt §3.9 ang bebyggelsesplan for oppføring av et drivhus. Tomten ligger i område V38b med særskilt vern i reguleringsplan for Grimstad Sentrum. Omsøkt tiltak gjelder oppføring av et prefabrikkert drivhus med BYA på 9,6 kvm og en høyde på 2,9 m. Drivhuset plasseres i nærhet til boligen, på et mellomplata og erstatter en eksisterende platting. Drivhusets fundament er av betong.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Grimstad Sentrum, P75, vedtatt 05.04.2022. Boligen ligger i område V38b med særskilt vern.

«§3.9 BEBYGGELSESPLAN MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggeplaner, adkomst fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til naboområder, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantinger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for 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.

Uttalelser fra annen myndighet

Agder fylkeskommunes avdeling for kulturarv, ved Silje Kringeland, har uttalt seg i saken ang bygningsvern og oppføring av drivhus. Hun har ingen vesentlige kommentarer til tiltaket.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan og bygningsloven og har ingen vesentlige merknader til tiltaket. Reguleringsplans punkt §3.9 krever byggeplan ved nye tiltak, og tiltaket krever dispensasjon for å få tillatelse.

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 reguleringsplanens punkt §3.9 om bebyggelsesplan 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 er å sikre helhetlig byplanlegging i vernede områder rundt Grimstad Sentrum. Tomten ligger på utkanten av sentrum, i toppen av Kirkebakken, i et etablert boligområde. Området er preget av spredt og noe usammenhengende utbygging, da spesielt de siste 30 årene. Dette er spesielt vist gjennom hovedboligens estetikk etter gjenoppbygging i 2010. Boligen er ikke bygd i samme form, stil eller utforming som nabohus i klassisk Grimstad-stil, og har fått tillatelse til å utformes i mer moderne stil. Dette påvirker både byggesaksenheten og Agder fylkeskommunes vurdering av tiltaket sett opp mot bestemmelsen. Drivhuset i seg selv er av beskjeden utforming på om lag 10 kvm, og plasseringen inn mot husvegg er med på å definere den som en del av en helhetlig bygningsmasse. Tiltaket vil ikke tilsidesette bestemmelsen eller formålet.

Videre må fordeler være større enn ulemper. Plasseringen av drivhuset vil ikke være merkverdig synlig fra gaten, og vil ha liten til ingen innvirkning på naboer da det er plassert i relasjon med eksisterende bygningskropp og langt fra tomtegrense. Tiltaket vurderes til å være beskjedent i omfang, og vil ikke ha betydning for områdets helhetlige utforming. Basert på dette og argumenter

nevnt i spørsmål om bestemmelser, ansees ulemper å ikke gjøres gjeldende i dette tilfellet.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen og formål 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.

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.

Konklusjon

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

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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.