



Grimstad

Byggesaksenheten

AGDER BYGGTJENESTER AS

Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01122
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.01.2026

8/278 - Frivoldveien 68 - vedtak - tillatelse til oppføring av garasje - Lise Fuhr

Eiendom (gnr/bnr):	8 / 278
Ansvarlig søker:	AGDER BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver:	Lise Fuhr

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av garasje. Det vises til søknad mottatt 23.11.2025.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om avstand fra nabogrense og arealbegrensninger.

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

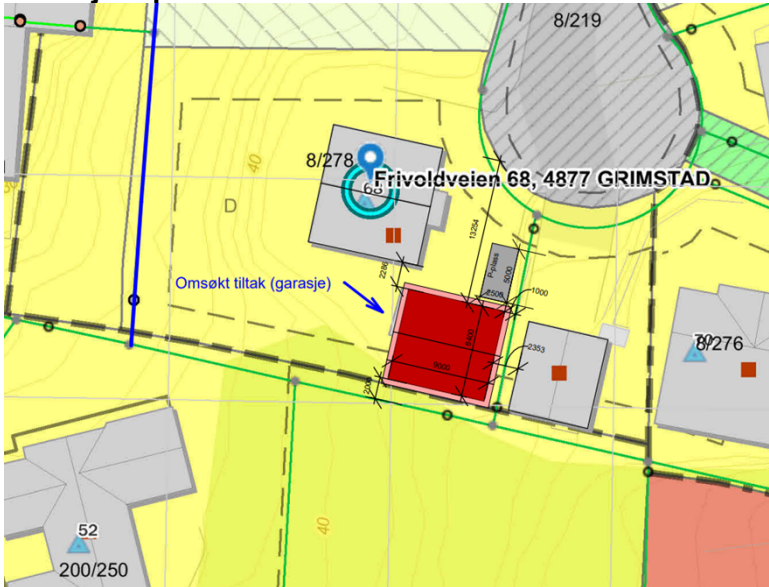
Søknaden

Søknaden omhandler oppføring av ny, frittstående dobbelgarasje på tomten. Garasjen er i en etasje med saltak. Loft er ikke målbart, og vil bli brukt til oppbevaring. BYA for garasjen er 75,6 kvm, og BRA er 64,6 kvm. BYA oppgitt i skjema for utregning av utnyttelse er oppgitt feil, men ny BYA for tomten vil bli 156,6 kvm.

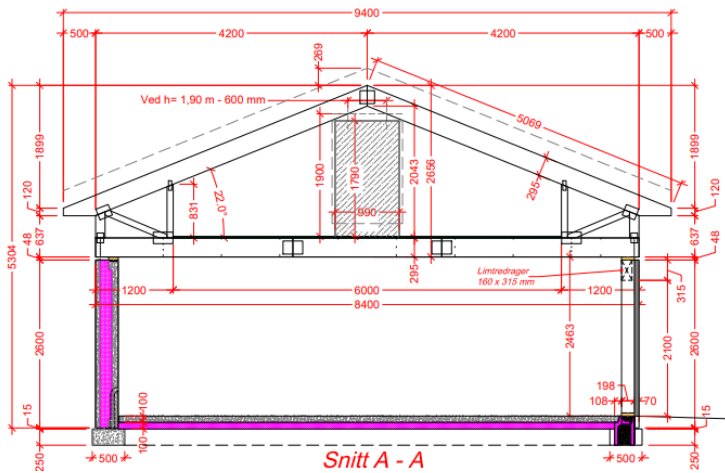
Bygningen plasseres på tidligere planert område, som videre bearbeides for å tilpasse nytt bygg. En eksisterende redskapsbod rives for å oppføre tiltaket. Det er søkt dispensasjon fra punkter i reguleringsplanen som gjelder avstand fra nabogrense og arealstørrelse på garasje.

Det er gitt avstandserklæring fra naboer da garasjen plasseres 1 m fra nabogrense til tomt 8/276 og 2 m (innenfor regulert byggegrense) fra nabogrense mot 200/1756.

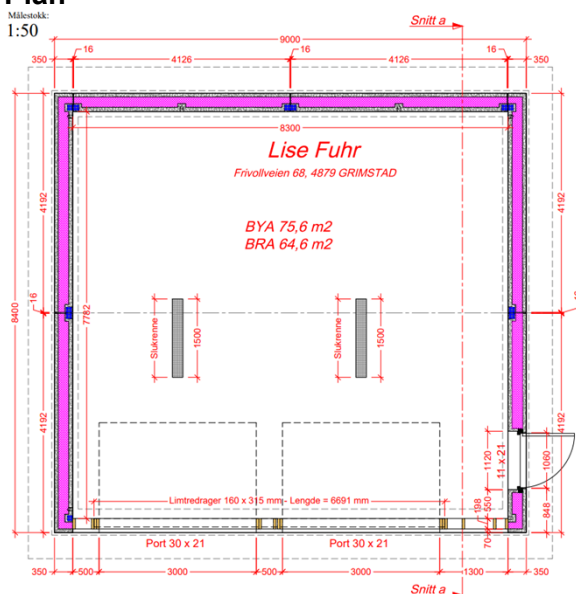
Situasjonsplan



Snitt



Plan



Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir %-BYA, 8,59%. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 35%. Det er søkt om dispensasjon fra planbestemmelse ang størrelse på garasje.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Flatefjell, P-81, vedtatt 16.04.2008.

Relevante punkter fra reguleringsplan:

3.01 - Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Frittliggende bygninger skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 4 m.

3.02 - Garasjer og bod kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene

3.06 - Garasjer kan oppføres i 1 etasje og med maks. grunnflate 30 m², (dette regnes ikke med i bruksarealet TU). For eiendommer som har tilgjengelig (ledig) bruksareal kan garasjen bygges i en størrelse på max. 40 m² bruksareal. Areal ut over 30 m² regnes som bruksareal og regnes med i TU. Garasjens utforming skal være tilpasset bolighuset.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Tiltaket gjelder oppføring av en frittliggende garasje på egen eiendom med et bebygd areal på 75,6 m². Tiltaket omsøkes som søknad i ett trinn med ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven (Pbl.) 5 20-3.

Formålet med garasjen er å utnytte tomten på en funksjonell og helhetlig måte, samt å samle parkering og lagring i ett bygg, for å unngå behov for flere separate boder eller uthus.

Garasjen planlegges oppført som et enkelt bygg med ett hovedplan og et uinnredet loft.

Hovedplanet skal romme to biloppstillingsplasser, samt oppbevaringsplass for sportsutstyr, ved, snøfreser og annet utstyr. Loftet vil kun benyttes til lagring. Høyden over 1,9 meter utgjør kun 60 cm i bredde, og arealet anses derfor ikke som målbart eller beboelig areal.

Det etableres etasjeskille mellom planene, og loftet får adkomst via dør fra terreng på fasade mot øst. Bygget oppføres med forskriftsmessig brannteknisk utførelse i samsvar med pre-aksepterte ytelser.

Garasjen vil bli oppført i tilsvarende farger og arkitektonisk uttrykk som eksisterende bolig, slik at tiltaket fremstår som en naturlig del av eiendommen, og er i tråd med reguleringsbestemmelse Gesims- og mønehøyde holdes innenfor gjeldende bestemmelser i reguleringsplanen, og den oppføres i betongelementer for å ivareta pre-aksepterte ytelser for branntekniske krav.

Plasseringen av garasjen er valgt ut fra hensynet til funksjonalitet, terrengtilpasning og god utnyttelse av tomten.

Avkjørsel forblir den samme med ca 13m avstand til vei, og vil derfor ikke forringe siktlinjer eller være til sjenanse for trafikken.

I henhold til reguleringsplanens punkt 3.04, ble terrenget tidligere utgravd i forbindelse med oppføring av eneboligen. For det omsøkte tiltaket vil det derfor kun være behov for overfladisk avskraping og oppfylling av masser, før etablering av pukklag.

Berørte naboer er informert og har signert naboerklæringer for godkjent avstand, forutsatt at bygget føres opp etter pre-aksepterte ytelser for brannteknisk stand, slik at de ikke må gjennomføre tiltak på egne bygg, verk ennå eller i fremtiden.

Området hvor tiltaket planlegges bærer preg av garasjer som i flere tilfeller er større enn 30-40 m² og som er plassert over byggelinjer. Tomtene i området er av tilsvarende størrelse som omsøkt eiendom, og den planlagte garasjen vurderes å være godt tilpasset områdets eksisterende bebyggelse og karakter.»

Nabovarsel

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

Byggningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Byggningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende arealplan, og har derfor ingen vesentlige kommentarer til søknaden.

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. Dispensasjonen gjelder både plassering nærmere nabogrense enn tillatt etter § 3.01 og størrelse utover maksimal grunnflate etter § 3.06 i reguleringsbestemmelsene.

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 er å etablere et variert boligområde og barnehage med tilhørende anlegg. Reguleringsplan tilrettelegger for oppføring av garasjer, men setter begrensninger for å hindre fortetting mellom bolighusene. Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av garasjer så nærme som 1 m fra nabogrense, samt garasjer med større areal enn angitte 30 kvm i reguleringsplanen. Basert på tidligere tillatelser, og at garasjer er tillatt i reguleringsplan, vurderes det at hensynet ikke er vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Ulempe ved tillatelse til tiltaket er muligheten for uforsvarlig fortetting i boligområder som kan føre til spredningsfare ved brann. Det er som nevnt gitt tillatelse på nabotomt til å vike fra reguleringskrav ang minsteavstand til nabogrense på 4 m. Garasjer brukes til oppbevaring av mye brennbart materiale, og gjenstander som i seg selv kan antenne. Ved å ha garasjer bygget så tett som 2,3 m inntil hverandre er spredningsfaren i dette tilfellet stor. Omsøkt tiltak opplyses å være i henhold til branntekniske krav, og bygninger på nabotomt 2/276 antas å være etter TEK10 da ferdigattest ble gitt i 2011. Dette ansees som en fordel da strengere krav forebygger farlige forhold. Som opplyst i søknaden vil en større garasje hindre flere mindre boder, og være en bedre utnyttelse av tomten. Da reguleringsplanen ble etablert var det enda ikke vanlig med to biler per husstand, og arealbegrensningen ble trolig satt basert på datidens standard. Arealutvidelsen er derfor naturlig i forhold til dagens standard, samt plassbehovet for lagring og oppbevaring av øvrig utstyr. Bygget er innenfor byggegrensen, og trukket bort fra veien og er ikke til hinder for siktlinjer eller andre felles eller offentlige formål. Plasseringen hindrer opphoping i delt veiareal i blindveien delt av nabotomtene, og ivaretar dermed trygg manøvrering inn og ut av tomten.

I tillegg kan dispensasjon vurderes på 'kan'-krav basert på byggesaksenhetens skjønn. Basert på argumentene over, samt tidligere tillatelser, vurderes tiltaket til at det kan tillates, og kan være fordelaktig utvikling og utnyttning av tomtearealet.

Byggningsmyndigheten 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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 23.11.25, 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

Garasje - For de første 100 m2. (bruksareal) kr. 16.000, -

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 33.000, -

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
Anne Berit Bergstad
Byggesaksbehandler/Arkitekt
GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Lise Fuhr

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.