



Grimstad

Byggesaksenheten

HAKSTAD SINDRE CIVILARK MNAL

Vestheimgata 6B
0262 OSLO

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01194
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
31.03.2026

38/230 - Stangholmveien - vedtak - rammetillatelse for ny fritidsbolig - Sven Iver Steen

Eiendom (gnr/bnr): 38 / 230
Ansvarlig søker: HAKSTAD SINDRE CIVILARK MNAL
Tiltakshaver: Sven Iver Steen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, rammetillatelse for fritidsbolig. Det vises til søknad mottatt 23.03.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

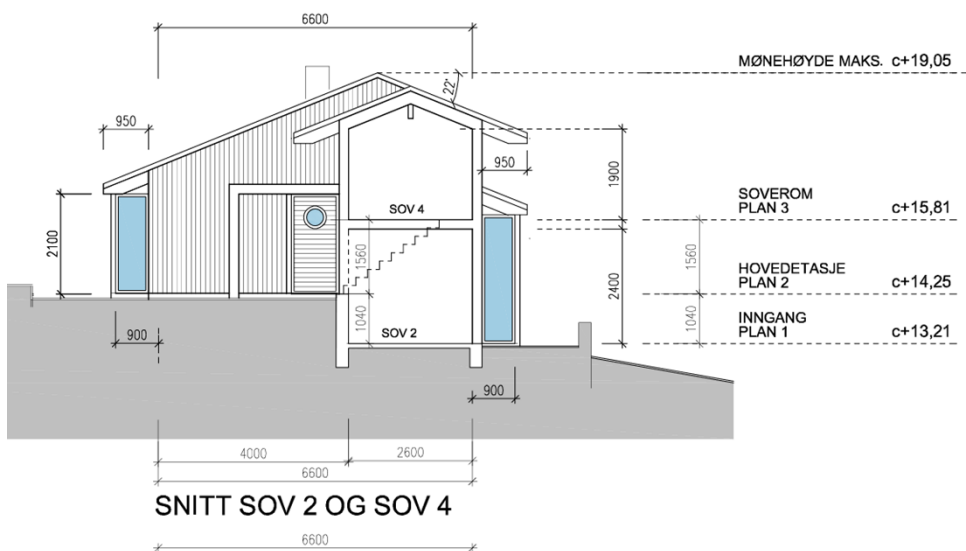
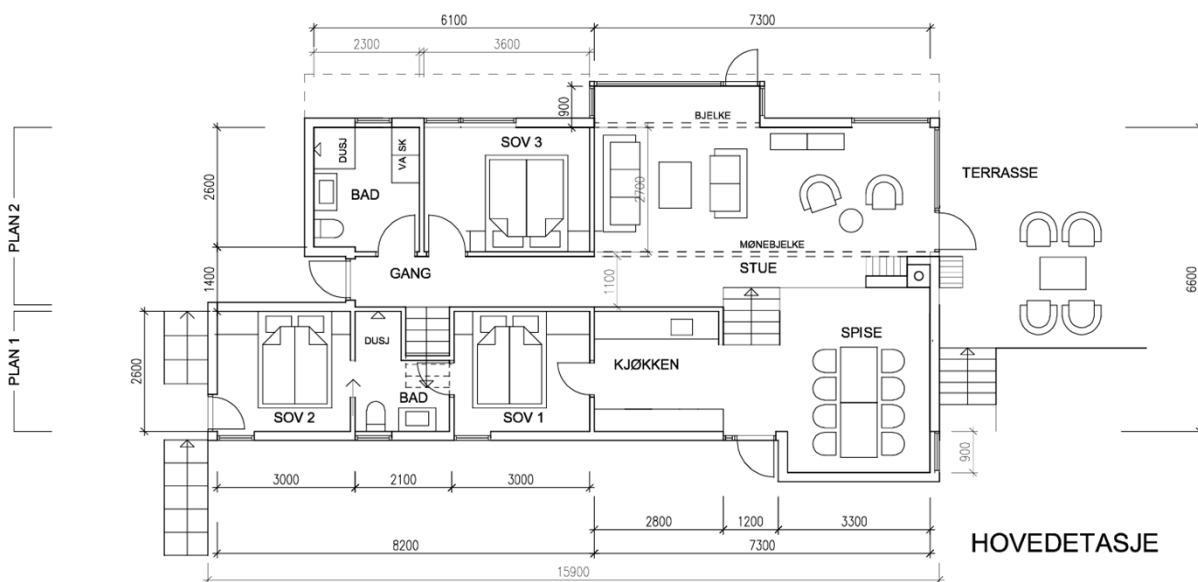
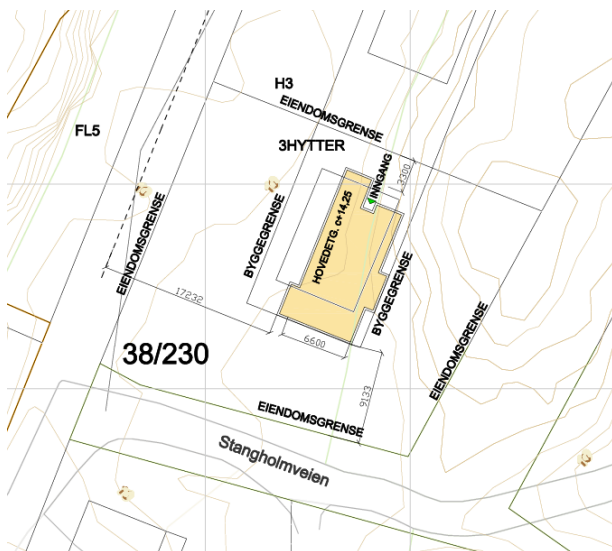
Historikk

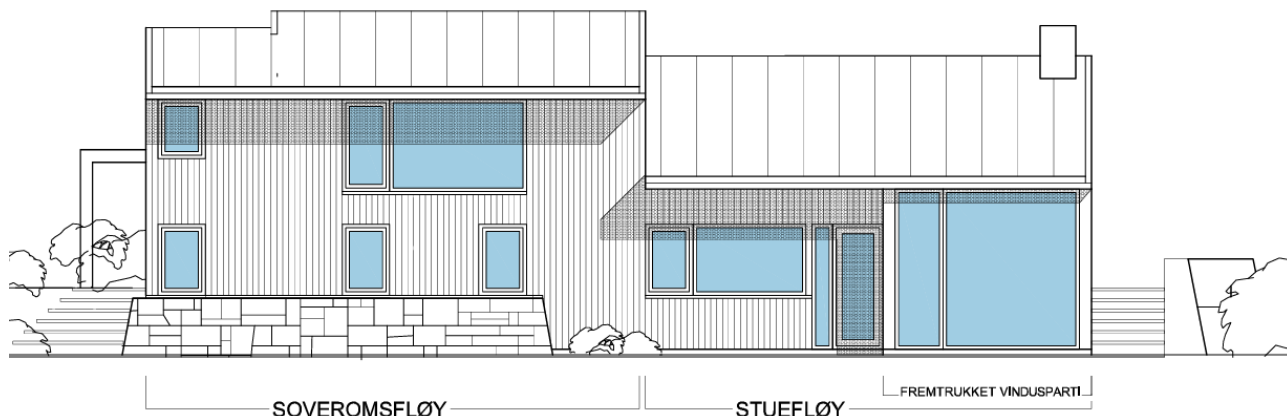
Det ble den 15.12.2025 omsøkt fritidsbolig og dispensasjon fra planbestemmelsene vedr. parkering. Søknaden la opp til parkering på egen tomt, mens planbestemmelsene legger opp til fellesparkering på angitt areal fra plankart. Søknaden om dispensasjon ble avslått i vedtak av 18.02.2026. Tiltakshaver har fått utarbeidet nytt situasjonskart, hvor parkeringen på egen eiendom nå er tatt bort. Dette følger av supplerende søknad mottatt den 23.03.2026.

Rammesøknaden

Tiltaket gjelder oppføring av en ny fritidsbolig i Terkelsbukt. Tiltaket er plassert innenfor byggegrenser, men har innhentet avstandserklæring fra tomt 38/231 da avstand til felles eiendomsgrense kun er 3m. Etter revidert søknad er det nå gjort avtale om å etablere 2 stk parkeringsplasser på felles parkeringsplass FP1.

BYA for tiltaket er 119,8 kvm. Bygget er bygd inn i terreng og tilpasset høydeforskjeller i landskapet. Det er totalt 3 etg i bygget, hvor to er 'halve etasjer' eller hems. Tak er saltak, med en vinkel på 22° i tråd med reguleringsbestemmelser. Topp mønehøyde er oppgitt som 19 m over gjennomsnitt terreng. Grunneier opparbeider vei til eiendommen i henhold til avtalt og regulert adkomst. Det vil skje oppkobling til privat anlegg som fører vann fra, og avløp til, offentlig vannverk/avløpsanlegg.





Fasade mot vest

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til fritidsbolig gjennom reguleringsplan for Terkelsbukt, P-164, vedtatt 28.01.2008. Tiltaket ligger i byggeområde H3, og boligen ligger innenfor regulert byggegrense.

3.5 (...) Det skal ved søknad angi hvor 2 parkeringsplasser ligger for hver enkelt fritidsbolig.

3.8 Gjerder/stengsler må ikke oppføres. Innenfor byggegrensene er leegger, hekker, steingjerder etc. som inngår i bebyggelsen tillatt. Forstøtningsmurer for planering av terreng tillates innenfor byggegrensene ikke høyere enn 2,2 meter. Mur høyere enn 1 innenfor byggegrensene må oppføres i naturstein, alternativ forblendes med naturstein. Boder skal oppføres sammenbygget med fritidsboligen eller som et tilbygg

8.1 Disse områdene er eksisterende private veier og parkeringsplasser som skal bevares og utvides til bruk for eksisterende fritidsbebyggelse pluss noen få nye fritidsboliger.

11.1 Område FP1 – FP3 er felles parkeringsplasser for fritidsboligene i område H1 – H7 og H10 – H12 og deler av H16 samt for deler av eksisterende fritidsbebyggelse utenfor planområdet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Fritidsboligen søkes oppført i henhold til reguleringsbestemmelser med et bruksareal BRA på inntil 120 m², og søkes oppført innenfor regulerte byggegrenser. Tiltaket vil gi et samlet bruksareal (BRA) på 119,8 m². (...) Bebyggelsen vil få en takvinkel på 22 grader iht reguleringsbestemmelsenes kap. 3 pkt. 3.7. Tomten er skrånende mot vest, og fritidsboligen oppføres med halvplan tilpasset tomtens fallende terreng. Fritidsboligen oppføres med saltak, møneretning parallelt med terrengfall. Bygget søkes oppført med et nøkternt og moderne formspråk, med en rektangulær bygningskropp med enkelte utspring under takutstikk på byggets langsider. Fasadene vil ha varierte vindusformater. Bygget vil bli kledt med stående panel. Takflater vil bli kledt med ikke reflekterende materialer.»

«I revidert situasjonskart vedlegg D-02 datert 23.03.2026 er de opprinnelig inntegnede parkeringsplasser på eiendommen fjernet. Parkeringssituasjonen er beskrevet med påskrift på kart: 2 parkeringsplasser opparbeides på felt FP1. Parkeringsløsningen er etter dette i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.5 og punkt 11.1.»

Nabovarsel

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

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.

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.

Parkering og uteareal

I henhold til reguleringsplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 2 stk parkeringsplasser. Disse opparbeides på FP1 som vist i reguleringsplan og henvist til i tekst på situasjonsplan.

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

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte)

kr. 30.015 kr

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Parkeringsplasser må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes.

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.

Med hilsen
Anne Berit Bergstad
Byggesaksbehandler/Arkitekt
GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Sven Iver Steen

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.