



Grimstad

Byggesaksenheten

REN Arkitektur AS

Postboks 787
4666 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00073
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
31.03.2026

171/7 - Espevigveien 155 - vedtak - rammetillatelse til riving av og oppføring av ny fritidsbolig - Kristian Øie Pedersen

Eiendom (gnr/bnr): 171 / 7
Ansvarlig søker: REN Arkitektur AS
Tiltakshaver: Kristian Øie Pedersen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og e) og § 21-4, rammetillatelse for riving og gjenoppbygging av fritidsbolig. Det vises til søknad mottatt 27.01.2026, med ytterlige redegjørelser mottatt 02.03.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra §1-8 forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag og LNF-formål i kommuneplan.

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

Rammesøknaden

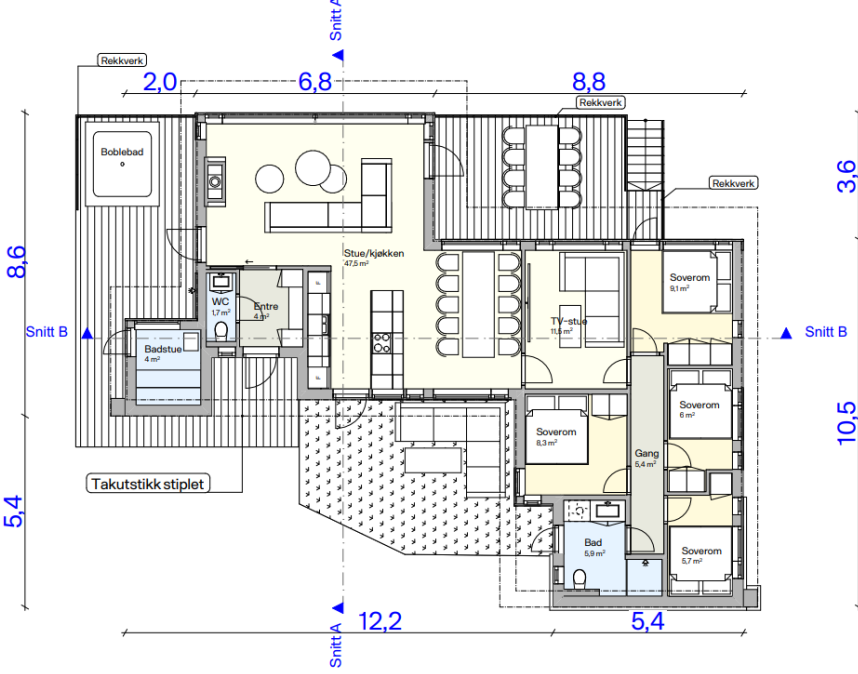
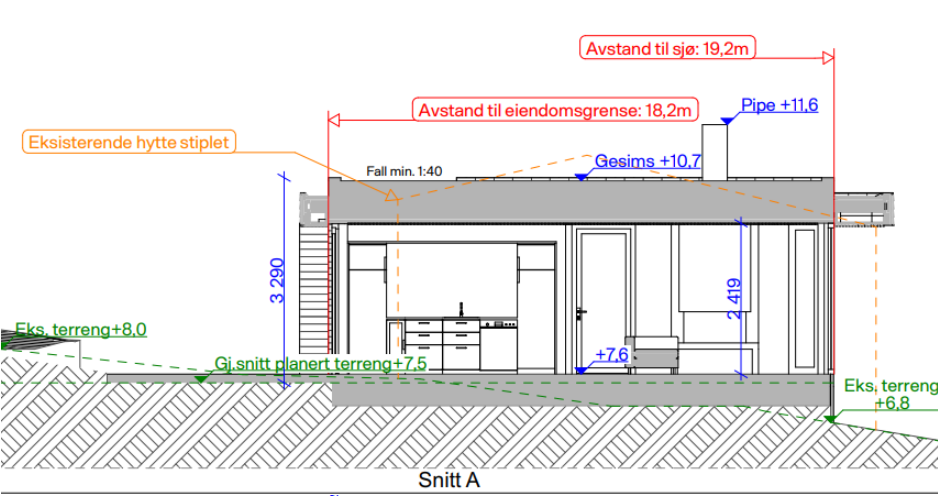
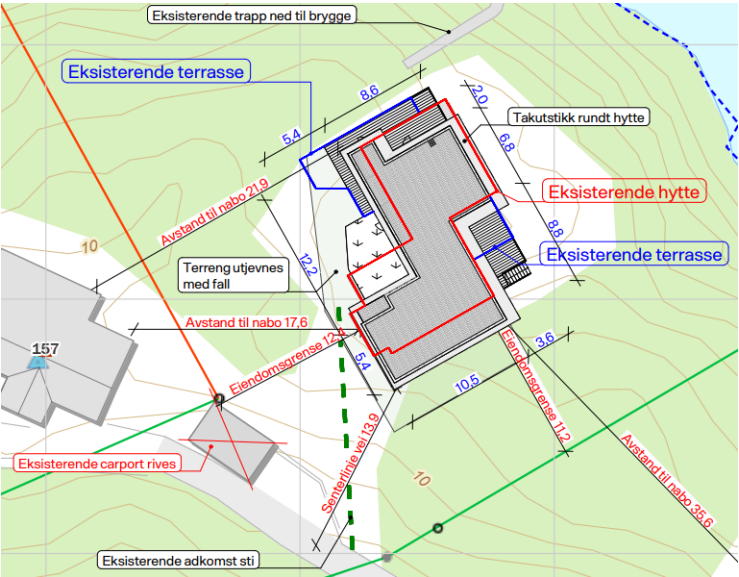
Grimstad Kommune har mottatt søknad om riving og gjenoppbygging av fritidsbolig i Homborsund. Boligen ligger i 100-meters beltet og område med LNF-formål, og krever dispensasjon for å få tillatelse. Eiendommen inneholder i dag en fritidsbolig, brygge og en mindre sjøbu, trapp i terreng mellom bolig og brygge samt en enkel carport.

Søknaden omfatter riving av eksisterende fritidsbolig. Eksisterende bolig har BYA på 108 kvm. Videre søkes det om å gjenreise bolig med noe større fotavtrykk på 142,2 kvm BYA. Deler av ny BYA inneholder utvidelse av yttervegger for å møte krav til TEK17. BRA for eksisterende bolig er 102,5 kvm, og ny hytte har en BRA på 114,9 kvm.

Eksisterende bolig har saltak og en mønehøyde på 11 m, men ny bolig har flatt tak og en gesimshøyde på 10,7 m over gjennomsnitt terreng. Intern himlingshøyde vil være 2,4 kvm. Ny bolig vil inneholde 4 soverom, 2 bad, badstue, to stuer og kjøkken. Stue får nytt ildsted. Det søkes også om å plassere boblebad på terrasse.

Boligen vil være plassert 11,2 m fra nærmeste eiendomsgrense, og 17,6 m fra nærmeste

nabobolig.



Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen er ikke angitt.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknaden i sin helhet, med oppfølgende informasjon mottatt 2.03.2026 og 3.03.2026.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Viser til uttalelse fra Statsforvalterens miljøvernavdeling i sin helhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Viser til ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra Statsforvalteren, inkludert revidert arealer og arealberegninger.

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.

Saken ble sendt til høring hos Statsforvalteren, hvor de i sitt høringssvar stilte seg negative til hele tiltaket. Ansvarlig søker svarte ut punktene i en ettersending 3.03.2026. Byggesaksenheten har på grunnlag av komplett søknad valgt å stille seg positive til tiltaket, med konkrete justeringer av omfang.

Tiltakshaver har stilt seg villig til å rive carport for å 'frigi' BYA på tomten. Bygningsmyndigheten setter pris på forslaget, men anser ikke tiltaket nødvendig grunnet carportens enkle utforming. Carporten er etablert av tidligere eier uten søknad og er i strid med gjeldende bestemmelser om søknad og dispensasjon, men bygningsmyndigheten ser det ikke som hensiktsmessig å fjerne verken carport, mur eller oppstillingsplass når det allerede er etablert. Tomten må i henhold til kommuneplan ha 2 oppstillingsplasser, og anser at allerede etablerte plasser oppfyller deler av behovet for dette. Basert på denne vurderingen godkjennes ettersøknad av carport.

Søknaden inneholder også søknad om opparbeiding av ny gruslagt parkeringsplass og gangvei fra parkering til bolig. Opparbeiding av dette krever terrenginngrep og fjerning av trær, og tillates ikke. Ansvarlig søker opplyser i e-post datert 03.03.2026 at arbeidet vil gjøres i sammenheng med avløpsarbeid i området, og at endret parkering vil gjøre trafikkbildet i området tryggere. Byggesaksenheten ber tiltakshaver vurdere andre muligheter for parkering på allerede opparbeidede områder.

Tiltaket krever dispensasjon fra pbl §1-8 forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag og kommuneplanens LNF-formål.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl §1-8 og kommuneplanens LNF-formål 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 allmennhetens tilgang til sjøen, beskytte verdifulle natur- og kulturmiljøer, samt ivareta friluftsliv og landskapsverdier. Målet er å hindre nedbygging av kystlinjen og bevare områdene for allmenn ferdsel og rekreasjon.

Tiltaket innebærer å rive eksisterende fritidsbolig og terrasser, og gjenoppbygge ny fritidsbolig på tilnærmet samme plassering og avtrykk. Nytt bebygd areal er på ca 35 kvm. Utvidet bebyggelse er del av en helhetlig bygningsmasse og økningen ansees derfor ikke å vesentlig tilsidesette hensynet.

Tiltaket innebærer derimot utvidelse av parkerings- og gangareal til og fra tomten, og vil innebære noe terrengtilpassninger og gruslegging av områder. Sett i sammenheng med øvrige eksisterende tiltak på tomten og dagens terreng, vil dette bidra til å privatisere innkjørsel og området rundt boligen. Terrengtilpassninger tillates ikke som del av dette tiltaket.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Ulemper med tiltaket er videre bebygde inngrep i strandsonen i strid med pbl §1-8 sitt formål om vern. Boligen ligger som del av et større område med spredt helårsboliger og fritidsboliger, og i enden av en gruslagt blindvei. Denne plasseringen kombinert med terrengforhold gjør at området vil ha en mer privat art. Tomten ligger med umiddelbar nærhet til et større og ubebygget friområde 171/1, som naturlig vil ha en mer tiltalende tiltrekning for besøkende.

Boligen ligger tett opp mot bygg på nabotomt 171/9, men ligger ellers med god avstand til øvrige bygg, og området rundt boligen fremstår fritt og åpent. En enkel carport er bygd langs veien, men har god avstand til boligen. Det er tilrettelagt en trapp i terreng ned til en større brygge med uthus og disse grepene, sett bort ifra boligen, fremstår som de mest privatiserte delene av tomten ettersom umiddelbare arealer rundt boligen har en naturtro opparbeidelse. Basert på omkringliggende forhold vil en økning av BYA ikke etter bygningsmyndighetens skjønn ha innvirkning på grad av privatisering av tomten. Gjenoppbyggingen effektiviserer både BRA og BYA for fritidsboligen og tomten, og senker tak med 40 cm fra dagens situasjon. Følger av modernisering er bedre isolasjonsevne og modernisering av sanitæranlegg og oppkobling mot kommunalt VA anlegg. Terreng bak boligen er preget av høyder og trær, og tiltaket vil ikke ha innvirkning på horisont. Fasade blir forlenget med 2 meter mot sør, men dette vil ha liten betydning på størrelsesoppfatning fra sjøsiden.

Statsforvalterens kommentar til fritidsboligen er at det ikke bør tillates større bygg enn det skal rives i strandsonen. Byggesaksenheten er fornøyd med ansvarlig søkers redegjørelse for areal- og høydeutvidelse mottatt 02.02.2026, og begrunner tillatelse til dispensasjon som beskrevet i teksten

over.

Statsforvalteren frarådet videre tillatelse til terrengendringer og etablering av ny parkeringsplass og stier, og byggesaksenheten stiller seg bak deres begrunnelse. Byggesaksenheten mener at terrenginngrep rundt, og i adkomsten til, boligen vil bidra til privatisering av tomten som vil være i strid med pbl §1-8.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen og formålet for fritidsboligen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår 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.

Flatt tak er tradisjonelt ikke å se i nærmeste område, men aksepteres som et grep for å senke mønehøyde og boligens inntrykk i terrenget.

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 kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 10 § 9-5
Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent. Godkjenningen gjelder kun arbeider som omhandler riving og gjenoppbygging av fritidsbolig, og omfatter ikke øvrige

terrenginngrep eller tilpasninger.

Behandlingsgebyr

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

Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte)

kr. 30.015, -

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

Tillegg for søknader om dispensasjon i 100-

metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag

kr. 18.000, -

Totalt

kr. 48.015, -

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.

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Kristian Øie Pedersen
STATSFORVALTEREN I AGDER

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.