



Grimstad

Byggesaksenheten

POLLEN BYGG & EIENDOM AS
Niels Rasmus Kaastrup Thorbjørnsen
Kirkebakken 13
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00117
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
22.04.2026

55/51 - Teisendal - endring av vedtak - endret plassering av godkjent tomannsbolig - Byggmester Bjarne Tveit

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 51
Ansvarlig søker: POLLEN BYGG & EIENDOM AS
Tiltakshaver: BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til endret plassering av godkjent tomannsbolig. Det vises til søknad mottatt 11.02.26, med endring- og dispensasjonssøknad mottatt 17.03.2026 og tilleggsinformasjon mottatt 22.04.2026..

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes byggegrense.

Som vilkår for dispensasjonstillatelsen settes at grunnforhold, murer og fundament prosjekteres og etableres på sikker grunn for å sikre omsøkt og fremtidige tiltak.

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

Fakta

Historikk

Søknaden er en endringsmelding. Opprinnelig ble søknaden mottatt 11.02.26, og ettrinns-tillatelse til tomannsbolig med sportsboder og parkering ble gitt i vedtak BYGG-26/00117-2 med dato 18.02.2026.

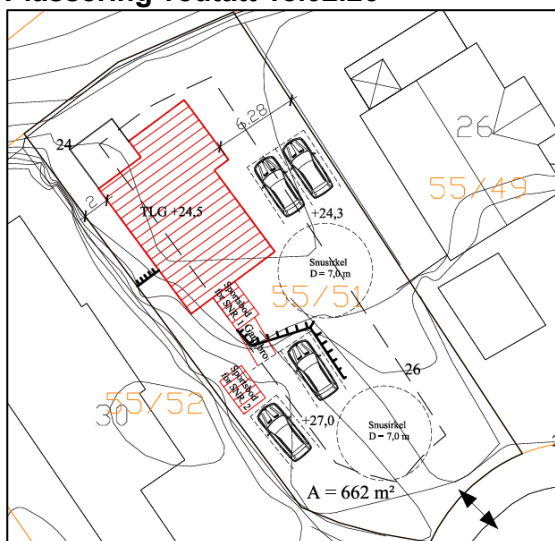
Søknaden

Ansvarlig søker har søkt om endret plassering av bygg fra tillat plassering i opprinnelig vedtak. Endringen kommer av uforventede grunnforhold som ble oppdaget etter byggestart. Opprinnelig plassering lå hoveddel av bygningskroppen innenfor byggegrense, og balkong i 2 etg mot nord ble tillat å krage ca 1 m ut over byggegrense. Arbeid med grunnen avslørte at mur som understøtter masser på tomt 55/52 ikke står på stabilt underlag, og at det er for risikabelt å endre grunnforhold rundt muren. Det søkes derfor om å flytte bygget 1,4m mot nord for å unngå sprenging av steinmasser under og rundt muren. Endring av plassering medfører å legge bygget 0,7 m utenfor regulert byggegrense,

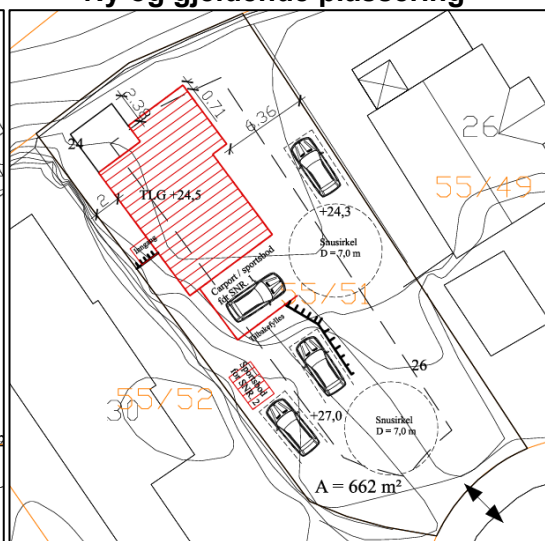
hvor balkong i 2 etg vil krage 2,38 m ut over byggegrense. Dette utløser krav om dispensasjon fra regulert byggegrense.

I forbindelse med endret plassering er det også søkt om å etablere en carport på 32,6 kvm for boligenheten i 1 etg, so vil øke BYA for tiltaket. Vedtatt BYA er 207 kvm, men ny BYA vil bli 239,6 kvm.

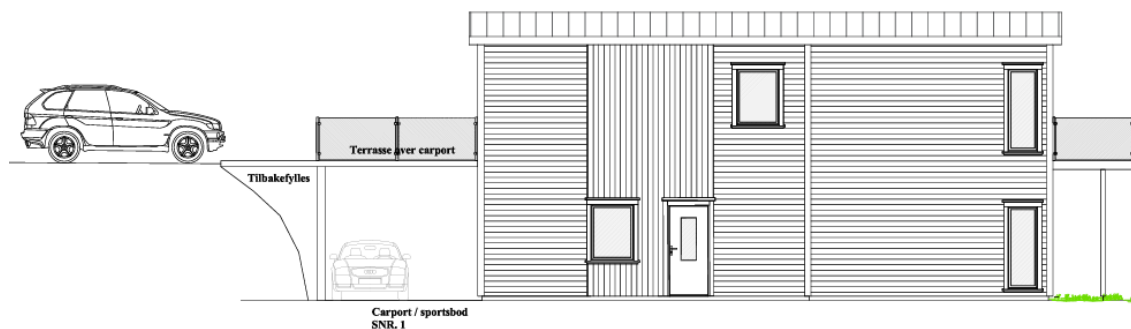
Plassering vedtatt 18.02.26



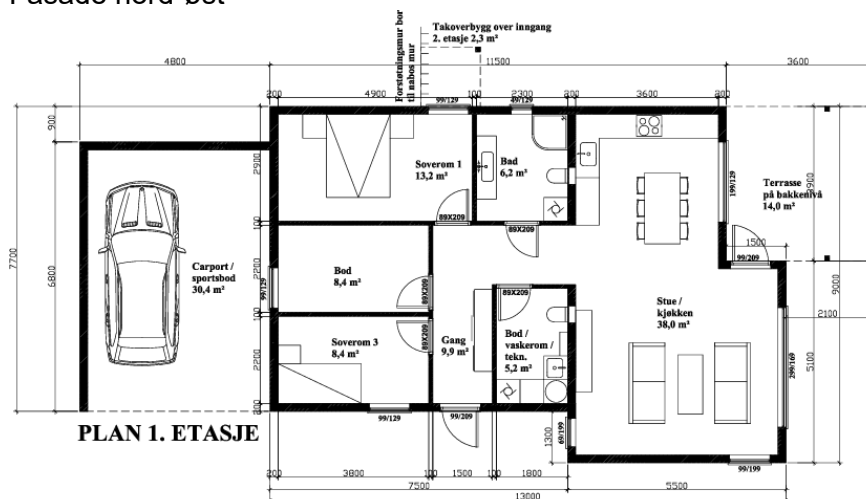
Ny og gjeldende plassering



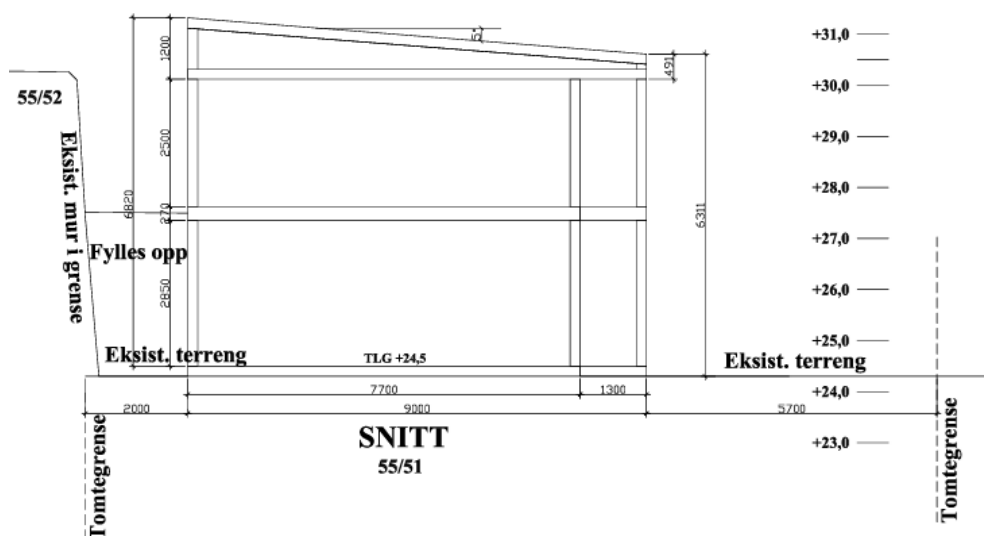
Stiplet linje på tegningen mot øst og vest på tomta indikerer 4m avstand fra tomtegrense. Det ble innhentet avstand erklæring fra nabo 55/52 med tillatelse til å bygge 2 m fra tomtegrense.



Fasade nord-øst



PLAN 1. ETASJE BYA = 101,4 m² + 14,0 m² veranda + 32,6 m² carport + inngangsrepos 2,3 m² = 150,3 m² totalt
BRA = 92,8 m² + 30,4 m² sportsbod / carport



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 36,2%. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 40%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Trollaldalen, P-312, vedtatt 02.07.2019. Eiendommen ligger i område B5 i regulert planområde, og har en tillatt topp laveste gulv (TLG) på 24,5 mov.

§2.1.2 Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Ved gjenoppbygging av eksisterende bygning etter brann e.l., gjelder bestemmelsene som for nybygg.

§2.1.3 Bygningene skal oppføres som trehusbebyggelse.

§2.1.4 Maks møne-/gesimshøyde er 8,5m målt fra TLG (Topp Laveste Gulv). 2.1.7 Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt innenfor områdene B1 – B10 og BKS1 – BKS4 er maks %-BYA= 40 %.

§2.1.10 Boligbebyggelse kan ha parkering på egen grunn eller på fellesareal/ -fellesanlegg for flere tomter tilsvarende: Boenheter over 85 m²: 2,0 plasser pr. enhet.

Rekkefølgekrav:

§5.5 Stup over 2 meter skal sikres med gjerde på minimum 1,2 meter, før nye boliger tas i bruk.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Tekst fra første søknad 11.02.26:

«Søknad og nabovarsler gjelder oppføring av horisontaldelt tomannsbolig og sportsboder som vist på tegninger og situasjonsplan. Det søkes også om opparbeiding av tomten med murer, intern vei, parkering og terrengarbeider. Det søkes også om tilkoping til offentlig vann- og avløpsnett og avkjørsel til kommunal vei.»

Supplerende tekst for endringsmelding mottatt 17.03.26:

«Ved fjerning av løsmasser på tomten er det avdekket store sprengstein som er svært dårlig komprimert i bakre del av tomten. Disse steinene går inn under den svært høye forstøtningsmur til nabo på eiendom 55/52. Hvis tomten skulle vært planert som planlagt, vil disse sprengsteinene måtte fjernes, noe som med stor grad av sannsynlighet ville ført til at nabos mur raser ut. En slik risiko kan vi ikke ta, og boligen kan derfor ikke plasseres slik opprinnelig omsøkt. Det søkes derfor om å trekke boligen 1,4 meter nordover. Det søkes også om mindre endringer av boligens planløsning, herunder inngang til 2. etasje på boligens vestside, og carport til bolig i 1. etasje.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tomten er nr 8 av 9 til å bli utbygd i område B5 i reguleringsplanen, og rekkefølgebestemmelser vurderes til å være nådd.

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.

I tidligere vedtak var tiltaket i tråd med reguleringsbestemmelser. Endring søknad inkluderer forflytning av bygget md 1,4 m, så bygningskroppen vil ligge 0,8 m utenfor regulert byggegrense. Endringen krever derfor dispensasjon.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens byggegrenser 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.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre avstand til øvrige tomtegrenser og nærliggende veier. Forflytning av bygget vil legge bygningskroppen 0,7 m over byggegrensen. Balkong i 2 etg vil da ligge 2,38 m ut over byggegrense. Bygget flyttes derfor nærmere tomtegrense mot nord-øst, og nærmere Sømsveien. Tomten ligger derimot ca 6-7 m over Sømsveien, adskilt med skråning og høye murer. Forflytning av bygget vil derfor ikke endre sikt eller øvrige forhold i henhold til avstand. Formålet vurderes derfor ikke å være tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Forflytning vil ikke ha betydelig påvirkning på utearealet og aktsomhetsarealet rundt boligen, da tomten fortsatt vil være oversiktlig rundt den store høydeforskjellen, og mur er pålagt å ha rekkverk på minimum 1,2 m rekkverk for å hindre fall. Endringen kan påvirke utsikt fra tomt 55/52, men eier har gitt samtykke til endringen. Ulemper med tiltaket vil være at plasseringen er i strid med en bestemmelse satt i en relativt ny reguleringsplan, og står i fare for å underbygge grundige beslutninger. Plasseringen er derimot ikke en konsekvent handling, men en følge av dårlig planlegging i oppretting av mur på tomt 55/52, og utenfor utbyggers kontroll på omsøkt tiltak. En mindre forflytning utenfor byggegrensen, når andre parter eller forhold ikke blir påvirket, fremstår derfor som en rasjonell løsning med tanke på å unngå skader på eksisterende og fremtidig bebyggelse.

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.

Byggningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene.

Vilkår for tillatelsen vil være at det tas ekstra grep for å sikre sikker og stabil bebyggelse, spesielt ved etablering av fundamenter, murer og etterfyllinger.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Byggningsmyndigheten har lagt tegninger til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Byggningsmyndighetens 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 Byggningsmyndigheten 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 17.03.26, 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.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om minimum 4 parkeringsplasser (2 per boenhet). Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist. Sykkelparkering løses i sportsbod eller i tilknytning til disse.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Konklusjon

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

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. Vilkår for tillatelsen vil være at det tas ekstra grep for å sikre sikker og stabil bebyggelse, spesielt ved etablering av fundamenter, murer og etterfyllinger for å unngå ulemper for fremtidige byggeforhold. I tråd med rekkefølgekrav må murer og høyder over 2 m sikres med rekkverk eller

gjerde over 1,2m.

Teisendalen er preget av høye murer og mange høydeforskjeller, og det bes også om at det tas spesielt hensyn til overvannshåndtering på tomten.

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: BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS
GK Matrikkel

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.