



Grimstad

Byggesaksenheten

Hilde Alice Blikrud

Landingsveien 48
0767 OSLO

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00015
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
29.06.2026

50/155 - Movigveien 51 - vedtak - avslag på søknad om oppføring av anneks/bod - Hilde Blikrud

Eiendom (gnr/bnr): 50 / 155
Tiltakshaver: Hilde Alice Blikrud

Vedtak

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens punkt. Det henvises til søknad mottatt 26.05.2026 og supplerende informasjon mottatt 24.06.2026.

Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 må innbetales.

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

Fakta

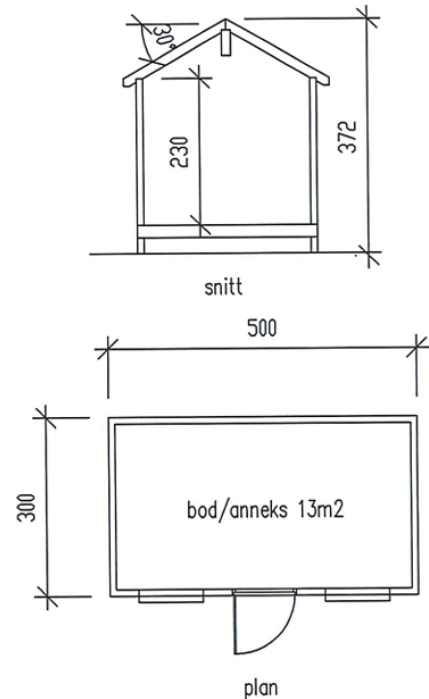
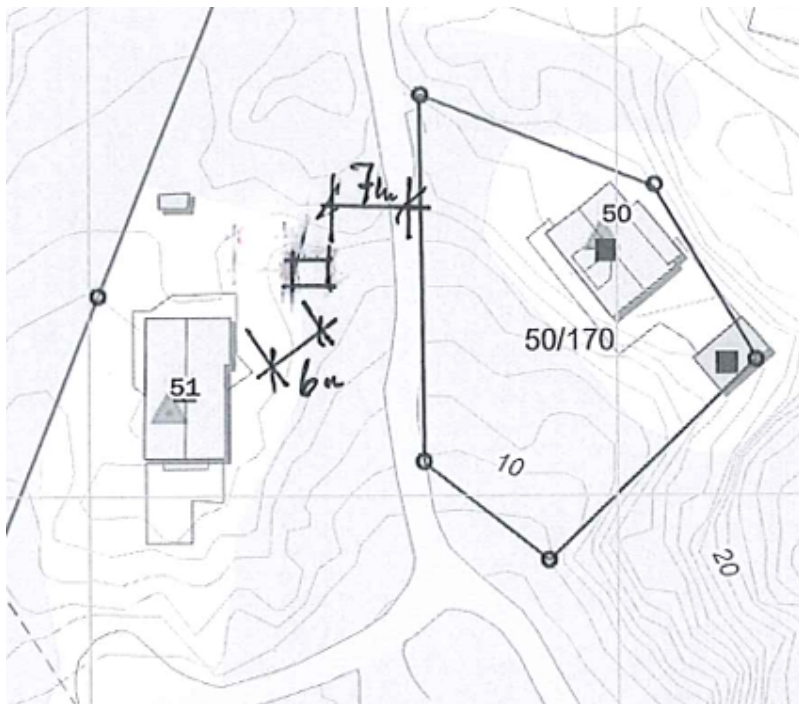
Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av anneks på en hyttetomt med adresse Movigveien 51. Fra før inneholder tomten en fritidsbolig, et mindre skur og en platting. Det foreslåtte annekset har en BYA på 15 kvm og en BRA på 13 kvm. Med annekset vil tomten ha en BYA på 87 kvm og en BRA på 109 kvm.

Annekset vil brukes til overnatting i sommermånedene og generell oppbevaring. Det vil ikke bli koblet til strøm, vann eller sanitær.

Annekset plasseres på påler og bygges med saltak og en mønehøyde på 3,72m over bakkenivå. Intern himlingshøyde er oppgitt til å bli minimum 2,3 m.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og krever dispensasjon for å få tillatelse.



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er ikke oppgitt for tomten. Eksisterende bebyggelse har en BYA på 72 kvm. Nytt anneks har en BYA på 15 kvm. Total BYA for tomten vil bli 87 kvm.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til fritidsbolig gjennom reguleringsplan for Fevikilen Øst, P-111, vedtatt 19.09.1996.

1.3.3: Innenfor området kan det ikke oppføres flere hytter enn det antall hytter som er oppført pr. 01.04.94. Nye byggetiltak kan bare tillates som tilbygg til eksisterende hytter. Bygningsrådet vurderer tilbyggs utforming i hvert enkelt tilfelle.

1.3.4: Annekser tillates ikke, heller ikke fritliggende redskapsbod o.l. Bruksendring av bygninger oppført som uthus er ikke tillatt.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Det omsøkte tiltaket gjelder oppføring av et frittliggende anneks som skal benyttes til enkel overnatting i sommerperioden.

- Annekset vil kun benyttes om sommeren, i tråd med hyttas bruk
- Eiendommen er en ren sommerhytte uten bruk om vinteren
- Annekset vil kun fungere som tillegg ved besøk fra storfamilie
- Det etableres ikke strøm, vann eller sanitærinstallasjoner

Bygget oppføres skånsomt:

- Fundamenteres på 4 punktfundamenter
- Ingen sprengning eller omfattende terrenginngrep
- Minimal påvirkning av eksisterende terreng

Det omsøkte tiltaket gir klare fordeler sammenlignet med et tilbygg:

- Bedre landskapstilpasning ved lav plassering i terreng
- Redusert silhuett virkning sammenlignet med tilbygg
- Minimal visuell eksponering

- Begrenset terrenginngrep (ingen sprengning eller graving)
- Lav brukspåvirkning (kun sesongbruk, ingen tekniske installasjoner)
- Mindre dominerende bebyggelse

Videre vil et tilbygg:

- Øke volum og høyde på eksisterende hytte
- Gi en mer eksponert og skjemmende silhuett
- Være et langt mer inngripende tiltak både visuelt og fysisk

Det omsøkte annekset fremstår derfor som en klart bedre løsning, både estetisk og miljømessig

Mulige ulemper er begrensede:

- Økning i antall bygg på eiendommen
- Mindre økning i bebygd areal

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens punkt 1.3.3 og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid reguleringsplan 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 forhindre fortetting og privatisering av hytteområder langs kysten. Fritidsboligen ligger 125 m fra sjøen, og planen har trolig tatt dette i betraktning når bestemmelsene ble vedtatt. Bestemmelsen er klar på at det ikke er tillatt med mindre bebyggelse av noe slag, inkludert annek, bod eller skur. Flere små bygninger på en eiendom privatiserer tomten, og gjør det vanskelig for allmenheten å utforske friluftsområder langs kysten. Det er ikke presedens i området for lovlige skur og annek bygd etter reguleringsplanen ble fattet, og en tillatelse til dispensasjon fra plan vil underbygge intensjonen bak planen og byggesaksenhetens tidligere beslutninger i området.

Planen åpner opp for tilbygg til eksisterende boligbebyggelse, for å promotere helhetlig bebyggelse

og klare linjer mellom fritidsbolig og områder for ferdsel.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og at krav til dispensasjon derfor ikke kan innvilges. Reguleringsplanen fremstår klar i sine bestemmelser, og det finnes ingen øvrig presedens for lignende tiltak innenfor samme plan.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket ikke tilfredsstiller bestemmelser gitt i pbl og dermed ikke kan godkjennes.

Behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr for avslag på byggesøknad

Mindre bygg under 15 kvm

kr. 4.140,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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

GRIMSTAD KOMMUNE

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

Marius Raael

Enhetsleder

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.