



Grimstad

Byggesaksenheten

SILJE ASBØLL ARKITEKTUR AS

c/o Silje Asbøll Tormods gate 6B
7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00017
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.02.2026

38/215 - Stangholmveien 52 - vedtak - rammetillatelse til oppføring av hytte - Geir Ove Øby

Eiendom (gnr/bnr): 38 / 215
Ansvarlig søker: SILJE ASBØLL ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Geir Ove Øby

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, rammetillatelse for oppføring av ny hytte. Det vises til søknad mottatt 8.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkter om byggegrense og takvinkel da boligens grep er gjort for å tilpasse eksisterende terreng på tomten.

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.

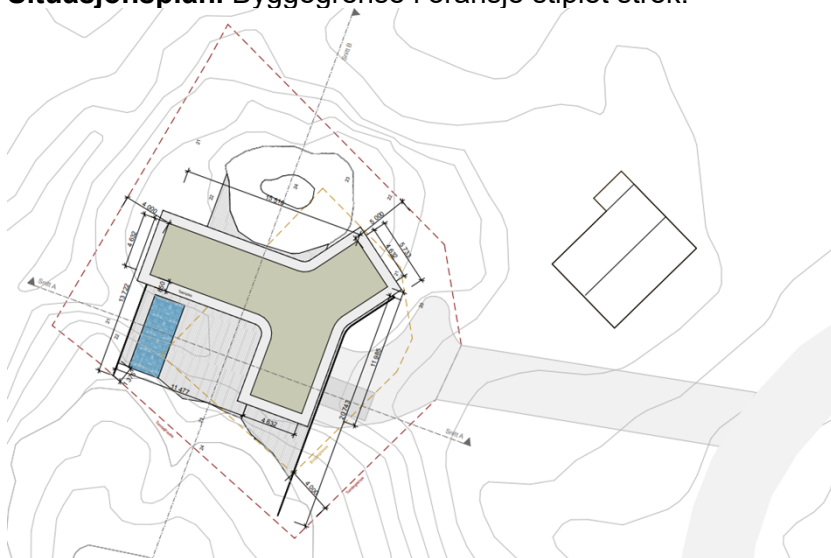
Fakta

Rammesøknaden

Det søkes om å oppføre en ny fritidsbolig i Stangholmveien 52. Tiltaket innebærer terrengtilpasninger, terrasse og asfaltert avkjørsel med parkering. Boligen har 1 etasje, med sokkeletasje som del av terrengtilpasning med bod og overbygd parkering. Boligen er tilgjengelig via utvendig trapp fra parkering til terrasse. Boligen inneholder 3 soverom, 2 bad samt kjøkken og stue i ett med tilgang til terrasse mot både nord og sør. Tomten er regulert til fritidsbolig.

Total BYA for tiltaket er 127 kvm. BRA er 103 kvm. Terrengtilpasning er gjort mellom eksisterende koller for å kunne utnytte tomten som har resultert i en sokkeletasje, og parkering har dermed kotehøyde 20,55 moh og boligen har kotehøyde 23,2 moh. Sokkeletasjen består av en bod, og har ikke målbart areal da takhøyde kun er 1,8m. Intern takhøyde i boligen er 2,7m. Mønehøyde er 26,76 moh, altså 6,2m over asfaltert parkering.

Situasjonsplan. Byggegrense i oransje stiplet strek.



A 3D architectural rendering of a modern house. The house features a flat roof covered in green grass, a chimney, and large glass windows. A prominent wooden deck extends horizontally from the side of the house, cantilevered over a sloped, grey-toned ground. The house is surrounded by several green trees, and a small outdoor seating area with a table and chairs is visible near the base of the house.

2

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til fritidsbolig gjennom reguleringsplan for Terkelsbukt, P-164, vedtatt 28.01.2008. Tomten ligger i område H15, og har en inntegnet byggegrense. Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense.

§3.3 (...) Der terrenget ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje. Sokkelhøyde, samt gesims og mønehøyde skal framgå av søknadsmateriellet som innsendes for rammetillatelse eller ett trinns søknad om oppføring av fritidsbolig. (...) Fritidsbolig kan bare oppføres i 1 etasje med takvinkel maks 22 grader, kvister og takoppløft tillates ikke. Hovedmøneretning skal legges parallelt med terrengkotene på tomten.

§3.7 Takvinkel skal være mellom 22° og 42°. Hovedmøneretning skal legges parallelt med terrengkotene på tomten.

§3.8 (...) Forstøtningsmurer for planering av terreng tillates innenfor byggegrensene ikke høyere enn 2,2 meter. Mur høyere enn 1 innefor byggegrensene må oppføres i naturstein, alternativ forblendes med naturstein. (...)

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Prosjektet ligger ved en markant fjellknaus med utsikt i flere retninger, i et naturlandskap preget av åpne bergflater, variert vegetasjon og langstrakte terrenglinjer. Utgangspunktet for prosjektet har vært å skape en hytte som både hviler i terrenget og flyter over det, uten å forstyrre den naturlige topografien. I stedet for å sprengte eller jevne ut store deler av landskapet, ønsker vi å bevare og tilpasse oss den naturlige variasjonen i terrenget. (...)

Byggets plan er utformet som en mykt buet T-form som følger tomtens naturlige variasjoner. Solforhold, utsikt og omkringingende bebyggelse har vært førende for plasseringen og organisering av planløsningen.»

Hentet fra dokumentet 'andre redegjørelser':

«I prosjektet viser vi et uterom foran kjøkken/stuedel som kan oppfattes å være i strid med punkt 3.9 i reguleringsplanen. Vi ønsker å argumentere for at hensynet bak dette punktet ikke blir tilsidesatt og at det kun er en fordel for bygget i seg selv og nabobygg at vi har organisert fasaden mot øst på denne måten. (...) I vårt prosjekt har vi en utkraget del i front, men den oppfattes som en del av en kontinuerlig fasade som er lik rundt hele bygningskroppen. Rekkverk er tett, likt fasadekledningen. Dette skaper ikke støy, men er en helhetlig integrert løsning i prosjektet.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Vi vil med dette søke om dispensasjon fra:

- Reguleringsplan for Terskelsbukt, for oppføring av ny hytte delvis i strid med byggegrense for eiendommen gnr. 38 bnr. 215 – Stangholmveien 52

- Reguleringsplan for Terskelsbukt punkt 3.7 (Takvinkel skal være mellom 22 og 42o), for oppføring av hytte med flatt tak på eiendommen gnr. 38 bnr. 215 – Stangholmveien 5.

Reguleringsplanen viser gjeldende byggegrense for tomte. Under planleggingen av det omsøkte hytteprosjektet avdekket vi at det finnes en mer hensiktsmessig plassering av hytta enn det byggegrensen legger opp til. Etter vår vurdering er hytta, slik den nå er plassert, bedre tilpasset de stedlige, naturgitte forholdene enn hva en plassering i henhold til byggegrensen ville tillatt.

Kartet nedenfor viser to tydelige fjellpartier som avgrenser tomte, samt et nedsenket parti mellom disse. For å oppnå en best mulig terrengtilpasning og samtidig minimere behovet for terrenginngrep, vurderes det som mest hensiktsmessig å plassere hytta mellom disse fjellpartiene. En plassering i tråd med gjeldende byggegrense ville ha medført betydelige utsprengninger og større terrenginngrep.

Det legges til grunn at hensikten med kravet til takvinkel i området er å sikre et helhetlig preg på bebyggelsen med hensyn til takform. I området er det imidlertid allerede tillatt bebyggelse med flate tak, herunder på nærliggende nabobebyggelse. Det må derfor kunne legges til grunn at kravet til takvinkel ikke lenger er like strengt gjeldende eller nødvendig for å ivareta planens formål. En løsning med flatt tak vil snarere bidra til å understøtte den variasjonen i takformer som allerede er etablert i planområdet.

Hovedbegrunnelsen for å søke om flatt tak er ønsket om å tilpasse hytta best mulig til terrenget og de omkringliggende omgivelsene. Tomta ligger på et høydedrag, noe som medfører at hytta lett kan fremstå som dominerende og ruvende i landskapet. Ved å velge flatt tak reduseres byggets høyde og visuelle eksponering, og bebyggelsen kan fremstå lavere og bedre tilpasset de naturgitte forholdene.»

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.

Tiltaket overskrider tillat BYA med 7 kvm. Dette vurderes til å være av minimal karakter og godkjennes. Det gis også medhold i argumentasjoner ang punkt §3.9 i reguleringsplan om forbud mot utkragede balkonger. Ettersom denne delen av bygget er plassert på en synlig sokkel og stylder for å hindre inngrep i naturen, og sett sammen med øvrig beskrivelse av helhetlig fasadeutførelse i stil med rekkverk, vurderes det at utførelsen ikke er i strid med punktet og kan vurderes i tråd med bestemmelsens punkt 12.4 om mindre vesentlig unntak.

Byggesaksenheten vurderer at tiltaket er i tråd med formålet og reguleringsplan på de fleste punkter, men at det krever dispensasjon fra regulert byggegrense og takform for å kunne få tillatelse.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med 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.

Hensynet bak bestemmelsene er helhetlig byggeskikk og form i reguleringsområdet.

Tiltaket strider med opptegnet byggegrense i plankartet, og takvinkel satt i bestemmelsene.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Ansvarlig søkers argument for dispensasjonene er tilpasning av boligen til eksisterende terreng. Tomten har større terrengvariasjoner, og mest merkbart to koller som skaper en dal gjennom tomten fra øst til vest. Boligen, og medfølgende terrasse, er plassert i denne dalen med terrengtilpasninger for å hindre flatsprenging av tomten. Plasseringen utnytter solforhold, og ved å plassere bygningen sentrert i dalen kan lettere konstruksjoner som terrasse tilpasse seg eksisterende terreng. Byggegrense i reguleringskartet er basert på en standard utforming av en firkantet bolig brukt på samtlige tomter i kartet, og tar ikke hensyn til faktisk terreng. Tiltaket strekker seg utenfor byggegrense mot vest. Området er friområde, og vil ikke skape sjenanse i forhold til inn eller utsyn for naboer eller turgåere, og leder ikke til annen bruk av tomta. Overskridelse av byggegrense fremstår derfor rasjonell, og overveier i dette tilfellet ulemper. Videre avviker takform fra regulert vinkel ved å foreslå flatt tak i motsetning til regulerte vinkler mellom 22° og 42°. Intensjonen bak bestemmelsen har vært å tilrettelegge for mer tradisjonell

arkitektur med vinklede tak, men tar heller ikke her hensyn til tomtens terreng. Tomten ligger øverst i byggefeltet på et høydedrag, og foreslåtte vinkler ville trolig skape et mer ruvende og synlig bygg enn foreslått tiltak. Grepet med flatt tak er igjen gjort for å tilpasse terreng, så bygget i seg selv kan ligge så lavt som mulig i landskapet. Grimstads kommunes estetikkveileder legger vekt på landskapsilthuetter langs sjøen, og tiltakets flate tak stiller seg fordelaktig i å ivareta dette. Det er også tidligere gitt tillatelse til et flatt tak på nabotomt, og taket vil derfor videreføre et allerede godkjent bygningsmiljø. Fordelene stiller seg derfor sterkere enn ulempene i også dette punktet.

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.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsene 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. Tiltaket tar særlig hensyn til tomtens terreng, og viderefører byggeskikk fra andre fritidsboliger i området.

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 søker 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.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Byggningsmyndigheten 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, -

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2

Parkering og terrengtilpassing

kr. 12.420, -

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

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000, -

Totalt

kr. 59.435, -

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. Det understrekes at tillatelsen kun gis for omsøkt tiltak. Plantegninger er markert med blå skravur med teksten 'mulighet for basseng', men kommer ikke frem i søknadstekst. Tillatelse for basseng er ikke del av tiltaket og må søkes separat.

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

Kopimottakere: Geir Ove Øby
GK Matrikkel
GK Tilknytning

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.