



Grimstad

Q2 Arkitekter AS
Jan Knudsen
Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anastasija Pejic

Saksnummer
BYGG-26/00220
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
12.05.2026

74/133- Strandfjorden 96- Vedtak- Tillatelse- Boenhet i rekke (rekkehus)- VM Bygg AS

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 74 / 133 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter AS
Tiltakshaver: VM Bygg AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av boenhet i en rekke. Det vises til komplett søknad mottatt 20.04.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra fra planbestemmelsene, punkt 3.2.1. arealbruk/utnyttelse.

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

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

Fakta

Søknaden

Det søkes om oppføring av rekkehus bestående av fire hus med tilhørende garasjer. Denne søknaden gjelder én av boenhetene i rekken, beliggende på Strandfjorden 96.

Tiltaket er planlagt med BRA på 115,1 m² (garasje og bod 24,9 m²), og BYA på 107 m² og parkeringsareal på 18 m². Mønehøyden er på 6,8 m og gesimshøyden på 4,4 m. Taket er formet som saltak og har en vinkel på 31°. Det fremgår av søknadens tegninger at det er prosjektert brannskille mellom boligene. Forhold knyttet til brannsikkerhet anses dermed ivarettatt gjennom prosjekteringen.

Prosessen videre blir slik:

1. *Vi får byggetillatelsene.*
2. *Landmåler Sør AS setter ut hjørnene til byggene, etter utstikkingsplanen som er laget.*
3. *VM Bygg AS gjør betongarbeidene.*

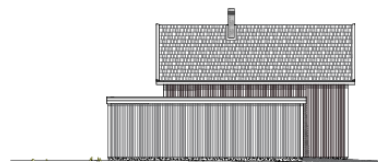
4. Landmåler Sør AS lager en innmåling av hjørnene.
5. Landmåler Sør sender informasjonen til Oppmålingsavdelingen v/ Eidet
6. Oppmålingsavdelingen v/Eidet lager matrikkeldokumentene.



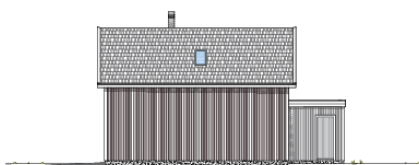
Situasjonsplan



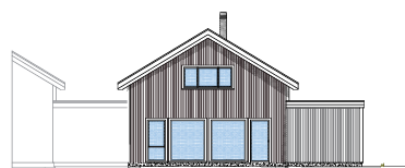
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



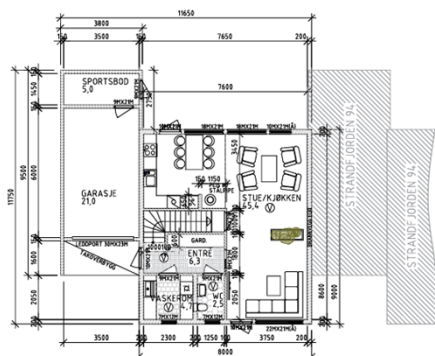
FASADE MOT NORDØST



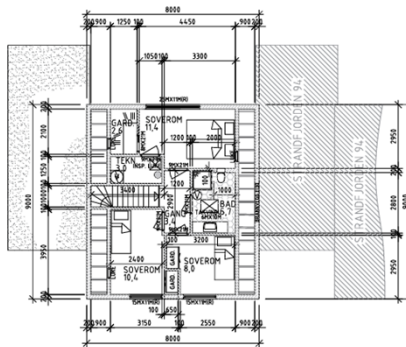
FASADE MOT NORDVEST

REV	NOEN	ART	ENDRINGER
1			

VM FENDDM AS - STRANDEID Fasadetegninger

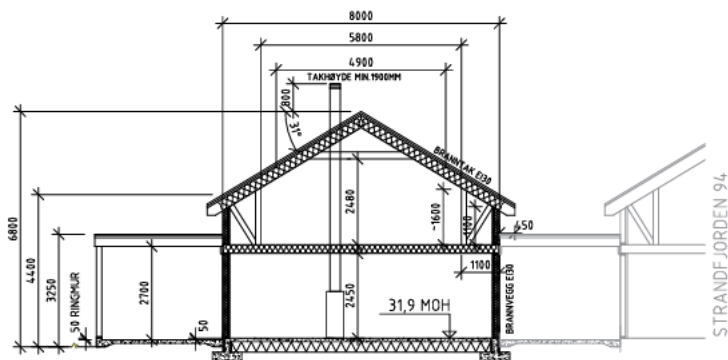


PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

Plantegninger



SNITT

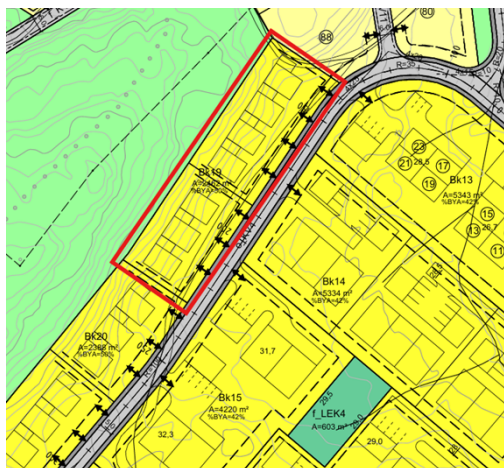
Snittegning

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 35,54%-BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 50%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til konsentrert boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Stølehalvøya, P-358, vedtatt 05.09.2025. Det er foretatt en reguleringsendring som danner grunnlag for det omsøkte tiltaket. I henhold til plankart ble delområdet endret fra boligbebyggelse- frittliggende til boligbebyggelse- konsentrert.



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjon

Boligen og garasjen er planlagt i en stil, som de andre bygningene i området. Materialbruk, form, osv er tilpasset de øvrige bygningene i området.

Det skal bygges en rekke med fire boliger, som ligger i rekke (rekkehus). Denne søknaden gjelder Strandfjorden 92, som er en av disse boligene.

Tomten ligger foreløpig på hovedbruket, da tomten ikke er fradelt.

Følgende krav ligger i reguleringsplanen: «Felles sandlekeplasser skal være opparbeidet før tilhørende ny boligbebyggelse tas i bruk. Kvartalslek o_LEK2 skal være opparbeidet før ny bolig nr. 76 innenfor planområdet tas i bruk». Denne lekeplassen er ferdiggodkjent. Det kan også legges til at Lek 3 er ferdig. Lekeplassen Lek4 vil være ferdiggodkjent før denne boligen skal ferdiggodkjennes (sommeren 2026), i følge epost fra PS Anlegg den 24.09.2025.

I planbestemmelsene punkt 3.2.1 heter det:

«Ved utbygging av områdene Bk13 - Bk16 skal alle boligene innenfor hvert av områdene byggemeldes under ett.» Videre fremgår det at situasjonsplan for området skal vise blant annet planeringshøyde, plassering av bebyggelsen, interne atkomstveier, parkering og fellesområder mv.

Vi søker om dispensasjon fra denne bestemmelsen, da vi ønsker å dele opp søknadsbehandlingen av delfeltet der Strandfjorden 96 er plassert, i to etapper. Vi ønsker at de fire første boligene, Strandfjorden 90, 92, 94 og 96, behandles først. Og at de tre siste kommer senere.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden er som følger:

- Delfeltet Bk19 er delt på midten med byggegrenser, slik at det å gi byggetillatelse til de fire første boligene, ikke vil påvirke utnyttelsesmulighetene til de tre tomtene som kommer senere. Alle boligene ligger langs en rett strekning av veien, og en slik oppdeling vil ikke få noen negative konsekvenser i forhold til utnyttelsen av de tre siste tomtene.
- Vi har i dag satt i gang med en prosess med å gjøre en mindre reguleringsendring, der vi ønsker å endre ordlyden i reguleringsplanen fra at alle boligene i delfeltet skal **byggemeldes** – til at alle boligene i delfeltet skal **planlegges** samtidig. PÅ den måten vil vi muligens unngå denne problemstillingen i framtidige saker, i dette boligområdet. I samtale med bygningssjef Marius Raael i dag, er det også bygningssjefens holdning, at ordlyden i gjeldende reguleringsplan ikke er god.
- Om det skulle kreves at alle syv boligene må byggemeldes samtidig, vil det kreve mye økonomisk av utbygger. For tiden selges det mindre antall boliger, enn når tidene var gode, og det å forskuttede planleggingskostnader og byggesaksgebyrer for mange boliger, gir en stor økonomisk belastning, som føles unødig i dette tilfellet.
- Oppdelingen av feltet Bk19 i to etapper (fire i første etappe og tre i neste etappe), får ingen innvirkning på avkjørslene, brannforhold, høydeplassering, parkering, fellesområder mv, som denne bestemmelsen er ment å ivareta.

Nabovarsel

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

Bygningssmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om oppføring av en boenhet i husrekke. Bygningssmyndigheten vurderer saken til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, punkt 3.2.1, og det kreves derfor dispensasjon. Det fremgår av bestemmelsen at alle boligene innenfor hvert delområde Bk13-Bk16 må byggemeldes under ett.

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.

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 en helhetlig utvikling av området. Dette gir bedre løsninger for adkomst, uteoppholdsarealer og plassering av bygningsvolumener, slik at både funksjonalitet, arealutnyttelse og bokvalitet ivaretas.

Det søkes dispensasjon for å kunne gjennomføre en etappevis utbygging av delfelt Bk19. Feltet er delt i to av byggegrenser, og oppføring av de fire første boligene vil ikke påvirke utnyttelsen av de tre resterende tomtene, da alle boligene ligger langs en rett veistrekning. En slik oppdeling vil ikke medføre negative konsekvenser for senere utbygging. Det er også igangsatt en mindre reguleringsendring for å endre ordlyden i planen fra krav om samtidig byggemelding til at boligene skal planlegges samlet, noe som anses mer hensiktsmessig og er i tråd med bygningssjefens vurdering. Videre vil en etappevis utbygging ikke påvirke forhold som avkjørsler, brannsikkerhet, høydeplassering, parkering eller fellesområder, som bestemmelsen er ment å ivareta.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Tiltaket muliggjør en mer realistisk og gjennomførbar utbygging uten at dette går på bekostning av planlagt struktur eller kvalitet. En etappevis utbygging av delfelt Bk19 gir utbygger økt fleksibilitet og reduserer den økonomiske belastningen som følger av krav om samtidig byggemelding for alle syv boligene, særlig i et marked preget av lavere salgstakt. Ulempene ved dispensasjon anses som begrensede, da utbyggingen av de første boligene ikke vil vanskeliggjøre eller legge føringer for senere utbygging av de resterende tomtene. Videre påvirkes ikke hensyn knyttet til adkomst, trafikkavvikling, brannsikkerhet, parkering eller felles uteoppholdsarealer. På denne bakgrunn vurderes dispensasjonen ikke å medføre negative konsekvenser av betydning for området eller planens helhet, og fordelene anses derfor å være klart større enn ulempene.

Selv om vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 andre ledd anses oppfylt, må kommunen foreta en selvstendig vurdering av om dispensasjon **bør** gis, jmf. pbl § 19-2 første ledd. Kommunen har i denne forbindelse vurdert tiltakets konsekvenser opp mot kommunens praksis, planens overordnede intensjoner, og behovet for å sikre en forutsigbar og helhetlig planlegging.

Bygningssmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen 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.

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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 16.03.2026, 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 2,0 parkeringsplasser per boenhet. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er i tillegg krav om 2 sykkelparkeringsplasser. Disse skal opparbeides, og merkes før tiltaket tas i bruk.

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,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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.

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
GRIMSTAD KOMMUNE

Anastasija Pejic
Byggesaksbehandler

Marius Raael
Enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
VM Bygg AS

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.