



Grimstad

Tor Øystein Hauge

Horniveien 90
1339 VØYENENGA

Vår saksbehandler
Anastasija Pejic

Saksnummer
BYGG-26/00257
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
01.06.2026

50/226- Breiviga 25- Vedtak- Tillatelse til tilbygg/utvidelse fritidsbolig- Tor Øystein Hauge

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 50 / 226 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tor Øystein Hauge

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav e) og § 21-4, tillatelse til utvidelse av fritidsbolig. Det vises til søknad mottatt 26.03.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanen.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes:

- at eventuelle nødvendige terrenginngrep reduseres til et minimum og at terrenget rundt tiltaket tilbakeføres som før tiltaket og beplantes med stedlige vekster slik at områdene rundt tiltaket fremstår som uberørte etter tiltaket.
- 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 et tilbygg på ca. 10 m² i forlengelse av eksisterende hytte for å etablere et ekstra soverom. Tiltaket innebærer en forlengelse av skråtaket på gavlenden, noe som medfører at gavlveggen blir lavere med 1 meter. Endringen vil gi bygget en bedre tilpasning til terrenget og et mer helhetlig uttrykk. Hytten har en grunnflate på 72 m², og er planlagt utvidet til 82 m². Tilbygget vil ligge 7m fra nabo i øst og sør-vest.

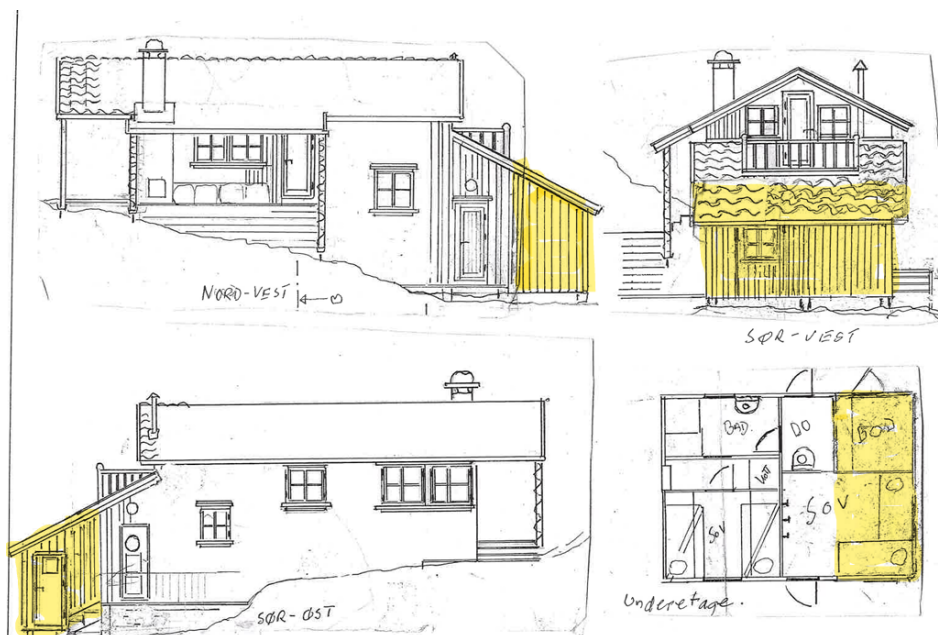
Eiendommen berøres av byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen i det sørlige hjørnet av tomten. Siden tiltaket ikke er plassert innenfor dette området, kreves det ikke dispensasjon fra

byggeforbudet.

Det søkes om dispensasjon fra LNF formålsområdet.



Situasjonsplan



Tegninger

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 13,2%- BYA, 82 m². Tillatt grad av utnyttning i henhold til kommuneplanens arealdel er 120 m² BRA. Relevant bestemmelse følger.

Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a):

f) BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m2 eks. parkering i friluft.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF formål gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjon

Beskrivelse: Det søkes om å bygge på 10 kvm i forlengelse av hytte. Det vi gi oss et ekstra soverom. Dette oppnås ved å forlenge skråtaket på gavlen som betyr at gavlvegg blir lavere og hytta vil passe bedre til terrenget.

Arkitektonisk utforming: Hytta har teglstein på tak og tilbygget vil også få det. Nabohytta har også teglstein på tak. Den høye veggen på endeveggen blir nå redusert med 1m i høyden. Sett fra stien nedenfor hytta i sørvestlig retning vil hytta framstå på en hyggeligere måte med den lavere veggen og et tak tekket med teglstein.

Situasjonsbeskrivelse:

Omtrent 25 år siden bygget vi denne hytta på ca 72 kvm. Iløpet av disse årene har familien økt og bare to soverom er blitt i minste laget. Det søkes om å forlenge hytta med 2m og øke grunnflata med 10 kvm.

LNF område.

Eiendommen ligger i LNF område og det er tidligere gitt dispensasjon for å bygge hytte på denne eiendommen på 86 kvm grunnflate. (Bygningsrådet møte 21.08.97 saksnr 1099/97).

Fra 72 kvm til 82 kvm

Det søkes nå om å øke arealet fra 72 kvm til 82 kvm, mindre enn det byggetillatelsen/dispensasjonen handlet om i 1997.

Fordel med dispensasjon:

Økt bruk:

Ved en moderat utvidelse av hytta vil den kunne brukes av flere og en vil være mer uavhengig av hverandre. Soverommet i tilbygg får sin egen inngang. Dette kan bety en mer anvendelig og mer bruk av hytta.

Arkitektonisk:

Se vedlagte tegninger. Tilbygget blir en forlengelse av hytta og taket en forlengelse av skråtaket på endeveggen. Denne veggen er idag ca 3m høy og lett å se fra stien nedenfor hytta. Med denne endringen vil veggen bli 1m lavere og se bedre ut. Hytta blir mer tilpasset terrenget.

Både naboer og turgåere vil oppleve at endringen vil skape en penere hytte.

Arkitektonisk vil det bli brukt enkelt krum takstein på taket, som resten av taket er dekket med. Det passer også inn da naboen i øst også har denne tekkingen av sitt tak.

Vedlikehold

Å vedlikeholde hytta utvendig har vært et problem da en må bruke stillas på den høye veggen. Det vil bli enklere om endeveggen blir lavere.

Negative sider ved å bygge på i LNF området

En negativ side er frakten av materialene. Det enkleste er bruk av helikopter. Støyen en times tid er ikke positivt.

Oppsummert:

Ved vurdering av de positive sidene som en mer anvendelig hytte og med enklere vedlikehold satt opp mot den negative siden som frakten av materialene innebærer, så er det en klar overvekt for de positive sidene.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om oppføring av et tilbygg på ca. 10 m² til eksisterende hytte, med formål å etablere et ekstra soverom. Det søkes om dispensasjon, da tiltaket ligger i LNF område.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan 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.

Hensynene bak LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruk, natur og friluftsområder. Videre skal natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ivaretas på en best mulig måte. Det er ønskelig å minimere natur inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpne natur- og landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter m.m.

Det søkes dispensasjon for å kunne gjennomføre oppføring av et mindre tilbygg til eksisterende hytte i LNF-område. Utvidelsen vil gjøre hytta mer funksjonell og bedre egnet for bruk av flere personer samtidig, blant annet ved at nytt soverom får egen inngang. Dette vil bidra til økt og mer hensiktsmessig bruk av hytta.

Eiendommen ligger ikke i tilknytning til landbruksarealer eller dyrket mark. På denne bakgrunn vurderes tiltaket ikke å ha negativ innvirkning på landbruksinteressene, ettersom slik virksomhet ikke er representert i området omkring hytta.

Tilsvarende vurdering legges til grunn for friluftinteressene. Tiltaket er av begrenset omfang og anses etter byggesaksenhetens vurdering ikke å medføre en negativ endring av eksisterende situasjon. Det vurderes videre at tiltaket ikke vil innebære noen vesentlig reduksjon av allmennhetens mulighet til bruk og utøvelse av friluftsliv i området.

For at dispensasjon skal kunne gis, må fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene. Det vises til tidligere uttalelser fra Statsforvalteren om at personlige forhold bare unntaksvis kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Sivilombudet har samtidig lagt til grunn at personlige ønsker om utnyttelse av egen eiendom i mange tilfeller sammenfaller med de hensyn plan- og bygningslovgivningen er ment å ivareta, forutsatt at overordnede samfunnshensyn ikke settes til side.

Tilbygget er utformet som en naturlig forlengelse av eksisterende bygg med samme takform og materialbruk, og vil gi en bedre tilpasning til terrenget. Eksisterende endevegg, som i dag er høy og godt synlig fra stien nedenfor, vil bli lavere og dermed mindre dominerende. Tiltaket vil også gjøre utvendig vedlikehold enklere og sikrere.

En fordel ved å gi dispensasjon er at tiltaket legger til rette for en mer hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende fritidsbebyggelse, uten at det medfører nye inngrep i naturen. Tiltaket er av begrenset omfang og plasseres i direkte kobling til eksisterende bebyggelse, noe som gjør at det fremstår som en naturlig videreutvikling av dagens situasjon. Tiltaket bidrar til en funksjonell og ryddig løsning innenfor eiendommen, uten behov for nye adkomster, tekniske inngrep eller vesentlig terrengbearbeiding.

Videre vurderes det som en fordel at tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for landbruks-, natur- eller friluftinteressene, og heller ikke reduserer allmennhetens ferdselsmuligheter eller opplevelseskvaliteter. Tiltaket utløser derfor ingen reell arealkonflikt. Det anses også som en fordel at dispensasjon i dette tilfellet ivaretar proporsjonalitet i forvaltningen, ved at mindre, stedstilpassede tiltak kan tillates der overordnede hensyn fortsatt er oppfylt.

Den største ulempen er transport av materialer med helikopter, som vil medføre noe støy i en kort periode under byggearbeidet. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved tiltaket som klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil medføre nevneverdige ulemper verken for LNF-formålet eller for omkringliggende eiendommer. Det foreligger heller ingen negative merknader fra naboer eller øvrige berørte parter.

Det legges samtidig til grunn at en generell ulempe ved dispensasjoner kan være at flere mindre tiltak over tid kan bidra til en gradvis bit-for-bit-nedbygging, noe som på sikt kan svekke hensynene bak byggeforbudet. I foreliggende sak vurderes imidlertid tiltakets begrensede omfang, plassering og manglende konflikt med allmenne interesser å innebære at denne ulempen er av begrenset betydning.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å innvilge dispensasjon 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.

Bygningsmyndigheten 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 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.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

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.

Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

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

Mindre tilbygg under 15 kvm kr. 4.140,-

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

Søknad om dispensasjon kr. 0,-

For byggetiltak med (BYA) bebygd areal mindre enn 50 m2, på bebygde eiendommer utenom 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag, gis gebyrfritak på dispensasjonssøknad fra LNF-formålet og fra plankrav i kommuneplanen avsatt til utbyggingsområder.

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

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.