Grimstad

Byggesaksenheten

Annelie Berggren

Barlinda 29
4870 FEVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Fredrik Melgaard	BYGG-26/00422 oppgis ved alle henvendelser		12.06.2026

26/00422 - 57/160 - Barlinda 29 - Vedtak - Tillatelse til oppføring av garasje - Annelie Berggren

Eiendom (gnr/bnr): 57 / 160
Tiltakshaver: Annelie Berggren

Vedtak
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til garasje. Det vises til komplett søknad mottatt 09.06.2026

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

Som vilkår for tillatelsen settes:
- Garasjen skal plasseres minimum 1,0 meter fra eiendomsgrensen mot offentlig vei, hvilket tilsvarer om lag 2,7 meter målt fra asfaltkant. Dersom tiltakshaver er i tvil om korrekt plassering i terrenget, plikter tiltakshaver å engasjere kvalifisert landmåler for utstikking av garasjens eksakte plassering før igangsetting.
- At behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

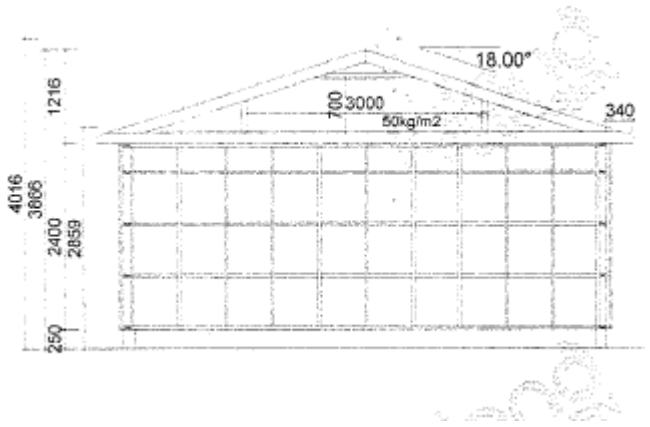
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

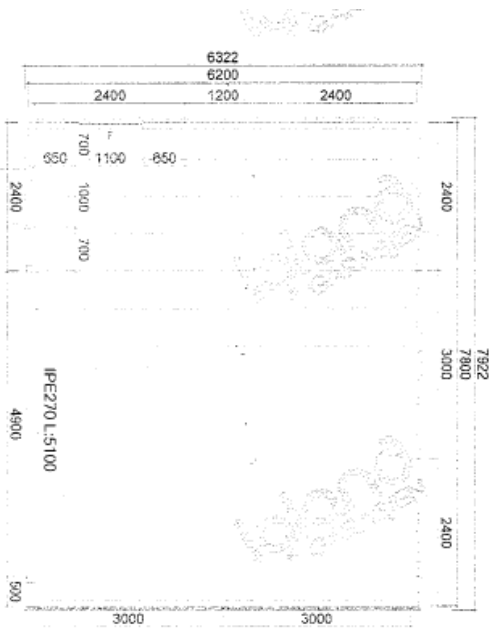
Fakta

Søknaden
Grimstad kommune mottok komplett søknad om oppføring av garasje 09.06.2026. BYA er beregnet til 48.36m^2. BRA er beregnet til 44.25m^2. Mønehøyde er beregnet til 4,016m og gesimshøyde er beregnet til 2,859m. Garasje er prosjektert med saltak med takfall på 18 grader. Avstand fra garasje til nærmeste nabobolig er oppgitt å være ca 15m og avstand fra til naboens garasje er beregnet til ca 6,7m.

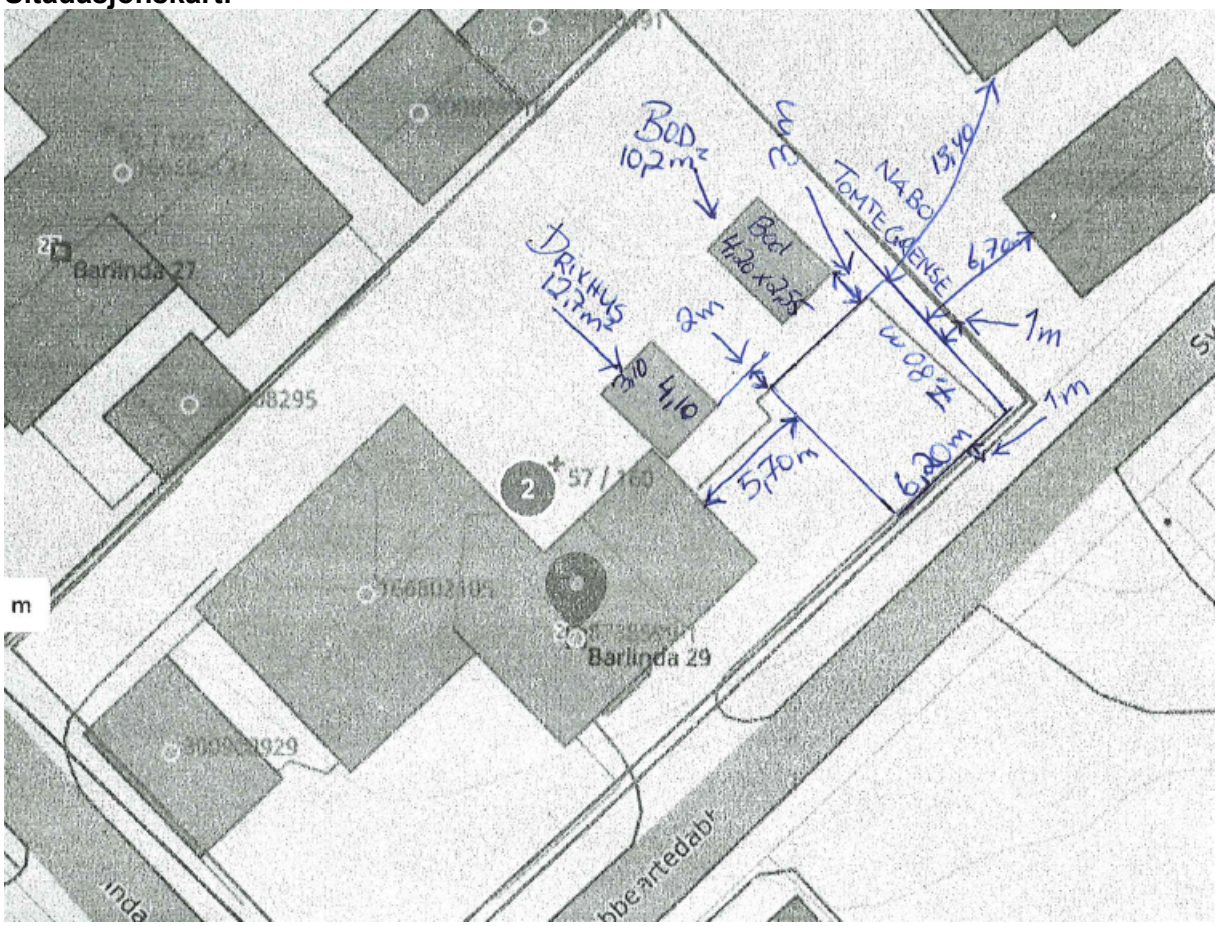
Det foreligger signert avstandserklæring for plassering av garasje 1m fra felles grense med 57/191 og samtykke til plassering 1m fra eiendomsgrense mot vei med veieier Grimstad kommune, 57/47.

Tegninger:


18.00°
1216
700
3000
50kg/m2
340
4016
3806
2400
2859
250


6322
6200
2400
1200
2400
650
700
1100
650
2400
1000
700
2400
IPE270 L-5100
4900
7922
7800
3000
2400
500
3000
3000

Sitauasjonskart:



Grad av utnytting
Grad av utnytting for eiendommen øker med blir 48,36m^2 BYA. Det foreligger ingen grad av utnytting i reguleringsplan eller plankartet.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for HAUGENES II, Endring Haugenes butikken. Planidentifikasjon: 123. Ikraftsatt, 27.03.2006.

§ 3. Område for frittliggende eneboliger.
d. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på reguleringsplanen.

Reguleringsplan har ingen bestemmelser for utnyttelsesgrad.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon
«Søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for plassering av garasje 1meter fra nabogrenser.

Søker herved om å bygge frittstående dobbel garasje utenfor byggegrensen av Barlinda 29 som vist på vedlagt tegning.

Denne garasjen plassering vil etter vår vurdering ikke være til noens sjenanse for hverken naboer eller bilveg. Bilvegen vil gå parallelt med garasjen ene sidevegg, og veien er en oversiktlig og rett strekning.

Vi ønsker å utnytte tomta på beste måte.»

Nabovarsel
Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden. Alle naboer har samtykke til tiltaket, inkludert veier som er Grimstad kommune.

Uttalelser fra annen veimyndigheten i Grimstad kommune
«Byggesaksenheten har vært i dialog med veimyndigheten i kommune og de har ingen innvendinger til at garasjen plasseres som omsøkt og benytter seg av eksisterende avkjørsel.

Veimyndigheten opplyser at veien i sin tid var designet for lite biltrafikk og felles garasjeanlegg. Veiene er derfor trange og med lite sideareal. Det er derfor viktig at garasjen ikke plasseres nærmere veien enn omsøkt.»

Uttalelser fra annen veieier i Grimstad kommune
«Byggesaksenheten har vært i dialog med veieier. Grimstad kommune har ingen innvendinger til omsøkt plassering av garasje. Kommunen er forelagt situasjonsplan og tegninger. Det er gitt muntlig samtykke til plassering av garasje som beskrevet. Garasjen skal plasseres minimum 1,0 meter fra eiendomsgrensen mot offentlig vei, hvilket tilsvarer om lag 2,7 meter målt fra asfaltkant»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket
Det søke som garasje i tilknytning til en boligeiendom.

Bygningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan med unntak av plassering som er utenfor byggegrense. Bygningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader til tiltaket ut over plassering utenfor byggegrense. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen. Se vurderingen i eget punkt under.

Tiltaket er nabovarslet og alle berørte og tilgrensede naboer har gitt samtykke til 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.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsplan. Garasje ønske plassert utenfor byggegrense mot vei og tiltaket er derfor 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.

Dispensasjon fra byggegrense mot vei:
Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot vei er blant annet å ivareta trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, ha dekket et eventuelt arealbehov ved framtidig utbedring av veien, og til sikre et godt bomiljø for eiendommene langs veien m.m.

I denne konkrete saken dreier det seg om plassering av garasje langs etablert vei og utenfor byggegrense med korteste avstand fra garasje til eiendomsgrense på 1m. Fra eiendomsgrense til asfaltkanten er det ca 1,7m. Det vil si at garasje plassere med en minste avstand på minimum 2,7m fra veien.

Veimyndigheten i Grimstad kommune er bedt om å uttale seg i saken og har ingen innvendinger til tiltaket. Tiltaket i sin helhet ligger på tiltakshavers egen eiendom og kommer slik Byggesaksenheten vurdere det ikke i konflikt med veien eller trafikale hensyn. Selv om garasjen plassere nær vei, med kun 1 m avstand til egen eiendomsgrense og ca 2,7m til asfaltkanten, er det i denne konkrete saken vurdert av veien er oversiktlig da det her er en rett strekning. Det medfører derfor ikke negative trafikale utfordringer ved å tillate plasseringen. Videre er det også innheten samtykke fra veier. Det er også vurdert å være tilstrekkelig avstand mellom garasje og vei med tanke på snømåking om vinteren. Grøftearealet vurderes også som tilstrekkelig for mindre utvidelser av veien om det en gang i fremtiden vil være behov for det.

Det vurderes med overnevnte bakgrunn at det er god plass til å ivareta alle formålene byggegrensen er ment å ivareta. Byggesaksenheten kan derfor ikke se at det å gi tillatelse vil vesentlig tilsidesette formålet med byggegrensen. Det er mer en god nok plass til å ivareta, vedlikehold av vei, sikkerhet/sikt og god plass til snømåking om vinteren m.m.

Byggesaksenheten vurdere byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper:</u>
Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Det er flere fordeler med tiltaket for tiltakshaver rent personlig. Det påpekes i tidligere uttalelser fra statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjons-vurdering. I en uttalelse fra sivilombudsmannen går det fram at personlig ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter og planer er satt til å ivareta.

Byggesaksenheten vurdere det som en fordel at ønsket plasseringen av garasjen gjør at utearealer/hage vil bli bedre skjerme for støy fra trafikken forbi eiendommen. Videre sees det på en som en fordel at tiltaket ikke redusere trafikk sikkerheten for veien eller mulighet for vedlikehold av denne. Det kan også nevnes at det vil være en fordel for tiltakshaver rent personlig å få bedre plass til å sikre kjøretøy og andre personlig eiendeler som naturlig kan oppbevares i garasjen.

Byggesaksenheten kan ikke se at det i denne saken er negative sider ved å gi tillatelse som gjør seg gjeldende med styrke. Foredler er vurdert å overgå eventuelle negative sider.

Nabomerknader og uttalelser:
Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket. Det foreligger samtykke fra 2 av de nærmeste naboene inkludert veieier som er Grimstad kommune.

Veimyndigheten i kommunen er hørt i sakn og stiller seg positive til tiltaket.

«Kan»-skjønnet:
Da vurderingen er at byggegrense i reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er flere fordeler enn ulemper ved å gi tillatelse, er de kumulative vilkårene til stede for å gi dispensasjon. Kommunen har adgang til å utøve fritt skjønn ved vurderingen av om dispensasjon bør innvilges når de kumulative vilkårene er til stede. I denne saken foreligger flere positive forhold som taler for dispensasjon.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med reguleringsplan utover at garasjen plasser utenfor byggegrensen. Da tiltaket er vurdert å ikke påvirke trafikale forhold i negativ retning er det naturlig å gi dispensasjon. I nyere reguleringsplaner legges det til som oftest til rette for tilsvarende plassering med avstand av garasjer 1m fra eiendomsgrense.

Byggesaksenheten vurderer videre at tiltaket ikke innebærer endringer i eiendommens bruk eller i allmennhetens situasjon. Risiko for presedens anses ikke å foreligge, da tiltaket ligger innenfor etablert praksis og det finnes eksempler på tilsvarende tillatelser i nærområdet. Tiltaket skiller seg verken i omfang eller utforming fra sammenlignbare saker, og det vil derfor være urimelig å behandle dette annerledes.

Konklusjon dispensasjonsvurdering:
Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak byggegrense i reguleringsplanen, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon innvilges som omsøkt.

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.

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.

Parkering og uteareal
Tiltaket medfører ingen endring av dagens avkjørsel til boligen. Tillatelsen legger likevel til grunn at eksistrene avkjørsel er i tråd med veinormen og ikke mer en 3,5m i brede. Om avkjørsel avviker fra normen må avkjørsel også Om avkjørsel forbindelse med oppføring av garasje.

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

2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg	
Frittliggende garasje, inntil 50 kvm	kr. 9.315, -
2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3	
Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
	Til sammen kr. 26.315, -

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

Fredrik Melgaard
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, jf. 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.