



Grimstad

Byggesaksbehandler

LINDAL MODUL AS
Ole Einar Johnsen
Porsveien 2
4994 AKLAND

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-26/00445
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.07.2026

38/239 - Strandlia 26 - Vedtak - Tillatelse til dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad, samt for oppføring av enebolig, og forstøtningsmurer med gjerde - Vidar Nordbø

Eiendom (gnr/bnr): 38 / 239

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av enebolig, og forstøtningsmurer med gjerde. Det vises til komplett søknad mottatt 05.06.2026.

Teknisk utvalg gav i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplan. Viser til vedlagt protokoll fra Teknisk møte utvalg 30.06.2026 i sak 26/92.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

1. Tiltaket skal oppføres i samsvar med innsendt situasjonsplan og tegninger.
2. Murer, gjerder og øvrige tiltak skal plasseres innenfor egen eiendomsgrense, med mindre annet er særskilt godkjent.
3. Dispensasjonen gir ikke rett til privatisering, inngjerding eller annen bruksendring av areal regulert til friareal

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

Grimstad kommune har mottatt komplett søknad for oppføring av enebolig med integrert garasje 05.06.2026. Eneboligen ligger innerst i gata og er prosjektert med moderne funkisstil fordelt med arealer over 2 etasjer.

Eneboligen får et totalt BRA på til sammen 375,1m². BRA for 1.etg er oppgitt å være 167,4m² BRA. I tillegg kommer BRA for garasjen/overbygg som er beregnet til 56,9m². Totalt BRA for 1.etg blir 224,3m². BRA for 2.etg er oppgitt å være 135,4 m². Utvendig BRA for 2.etg er beregnet til 15,4m². Totalt BRA for 2.etg er oppgitt å være 150,8m². Huset får et totalt BYA på til sammen 256,4m².

Eneboligen er prosjektert med flatt tak. Høyeste gesims målt fra topp gulv til topp parapet er

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

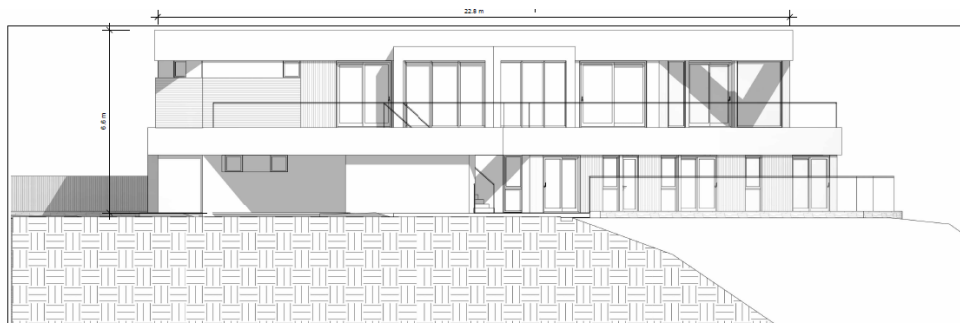
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

beregnet til 6,6m. Kotehøyde for topp gulv i 1.etg er prosjektert til 54,0 moh. Kote for høyeste gesims er prosjektert til 60.6moh.

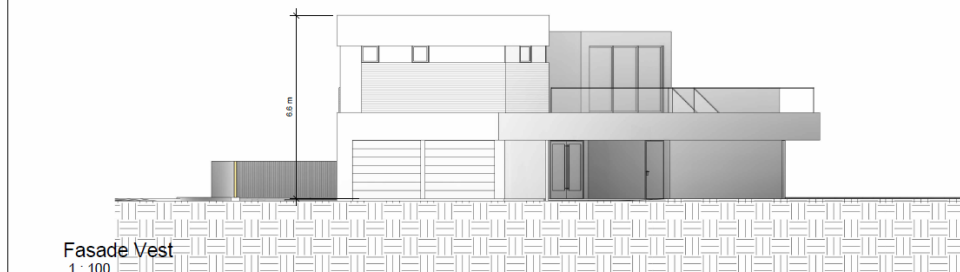
Rundt eiendommen settes opp tett gjerde høyde på ca 1,3m. Gjerde er fundamenter og plassert oppå en lav mur. Mot syd tilpasses muren terrenget og får en maksimal høyde på 1m.

Det foreligger signert avstandserklæring/avtale for plassering av eneboligen i felles grense med nabo 38/9. Tiltaket plasseres innenfor byggegrense mot de andre eiendomsgrensene. Deler av eneboligen plasseres på utsiden av byggegrensen og har en høyere utnyttelsesgrad enn hva reguleringsplan legger opp til. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan. Se vurdering i eget punkt.

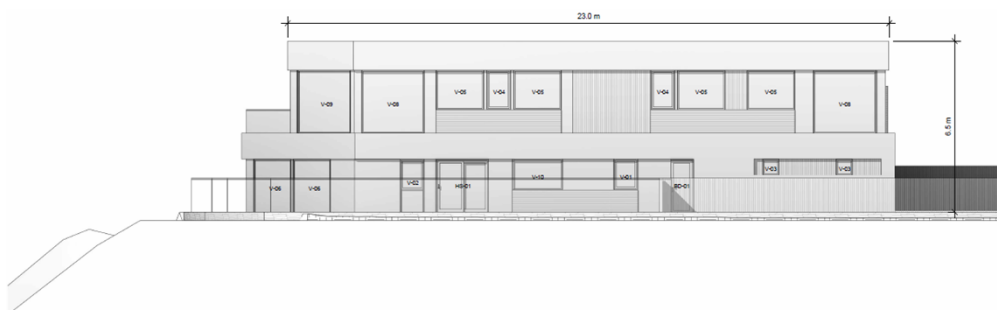
Tegninger:



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Nord
1 : 100

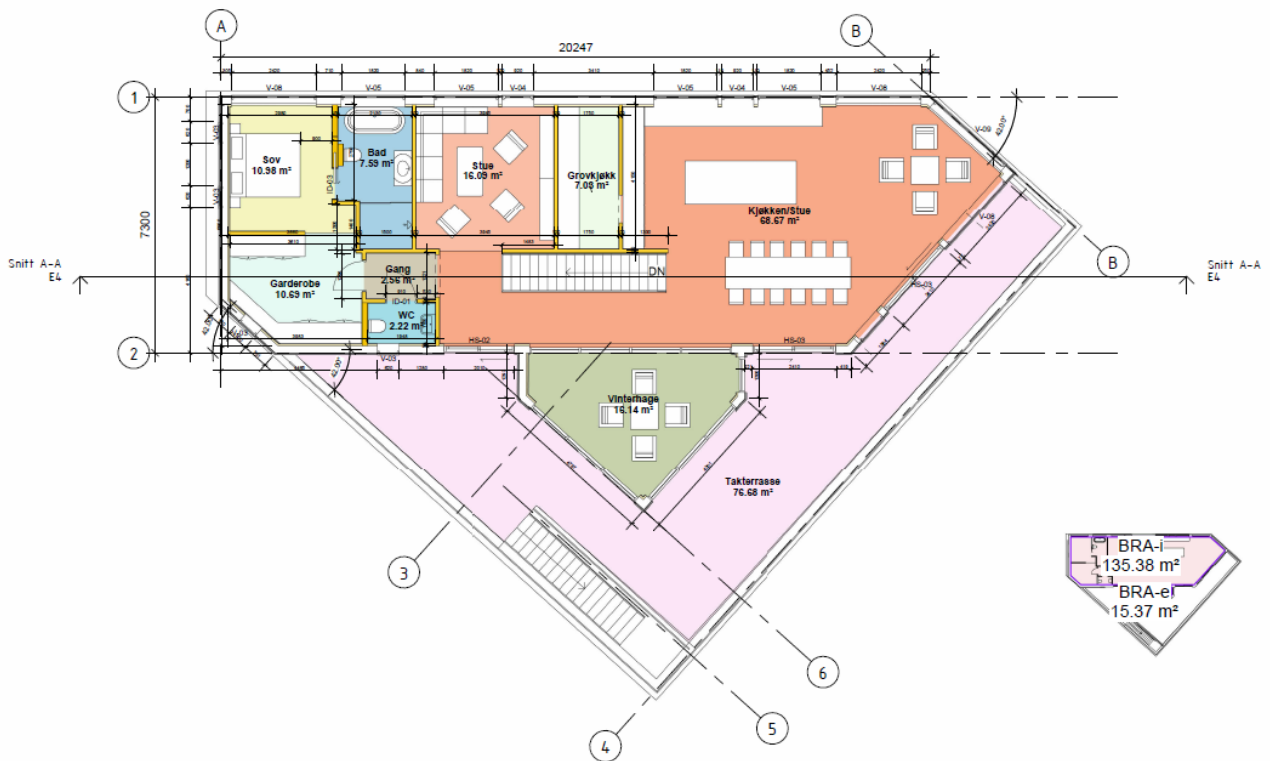


Fasade Øst
1 : 100

1.etg:



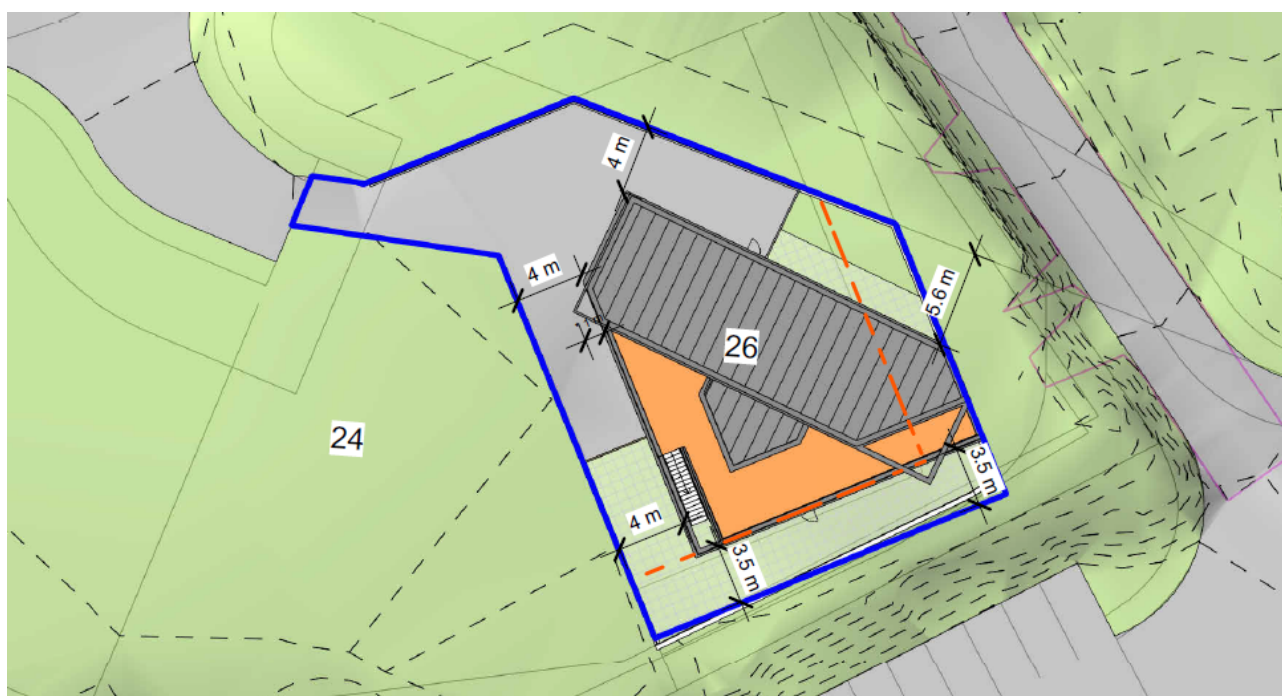
2.etg:



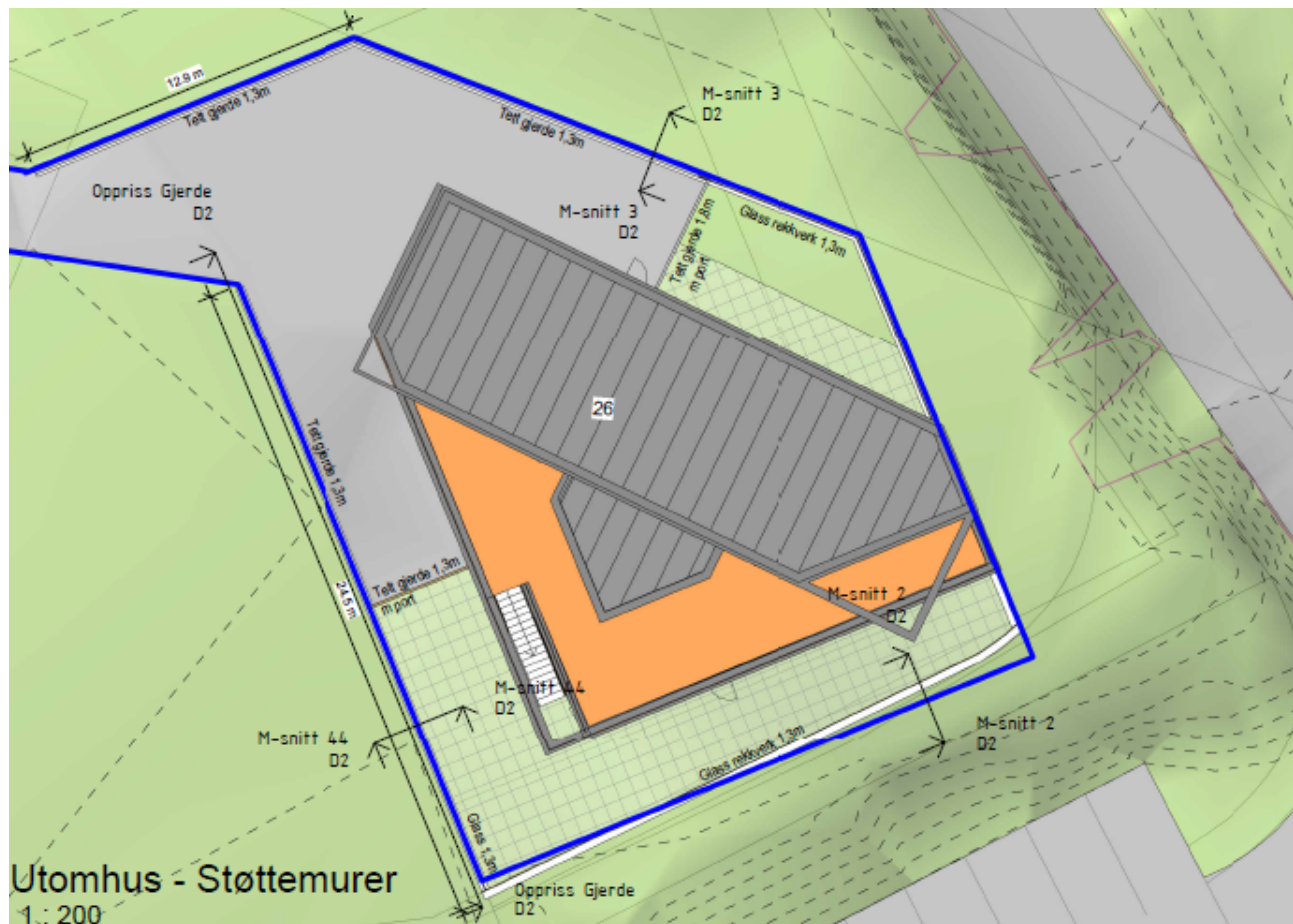
Perspektiv:



Situasjonsplan med byggegrense:



Situasjonsplan utenomhus:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 42,45%-BYA som tilsvarer 256,4m² BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 40%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for «Strandlia». Planidentifikasjon: 293. Ikraftsatt, 04.02.2020.

Utdrag relevant bestemmelse fra planen:

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.0 Boligbebyggelse generelt

- *Det tillates justeringer av adkomstplassering i forbindelse med individuelle tilpassinger av bolig på de enkelte tomtene.*
- *Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 1m.*
- *Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 2,5m. Forstøtningsmurer tillates utenfor byggegrense. Forstøtningsmurer skal etableres i naturstein.*

2.13 Boligbebyggelse BF13

- %BYA= 40%

Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder. Det tillates at topp gulv nedre plan (TG) justeres der hvor terrenget tilsier det, men bygget kan ikke overskride topp mønehøyde (TM). TG1 indikerer maks topp gulv 1. etasje der hvor det skal bygges med under etasje.

Tomt nr 29:

TG: 53,5 moh
TG1: 56,5 moh
TM: 62,5 moh
Garasje: 56,3 moh

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om oppføring av ny enebolig med tilhørende forstøtningsmurer mot fallende terreng/fjell og gjerder mot naboeiendommer.

Eneboligen er plassert innenfor gjeldene reguleringsplan og har avstandserklæring for der den ligger nærmere grense enn 4m. Alle forstøtningsmurer/gjerder plasseres innenfor egen eiendomsgrense. Nærmeste nabo hadde en mindre merknad mtp. levéegg mot sin eiendom, denne er nå tatt bort og merknad trukket (bekreftelse vedlagt). Det foreligger nå ingen merknader på tiltaket.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket dispensasjon

38/239 – Strandlia 26, Søknad om dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra: - Reguleringsplanens bestemmelser pkt. 2.13, mht. tomteutnyttelse. - Plassering av bolig utenfor byggegrense

«Gjeldende reguleringsplan tilsier en tomteutnyttelse på 40%BYA. Omsøkte tiltak medfører en tomteutnyttelse på 42,45%BYA. Det vi si en mindre økning på 2,45%.

En endring av reguleringsplanen er under arbeid, som innebære at det da ikke er behov for en dispensasjon.

Vi mener allikevel det er mange gode grunner til å innvilge dispensasjon, slik reguleringsplanen nå foreligger:

- Overskridelsen er veldig moderat.*
- Det foreligger ingen naboklager.*
- Det foreligger også en avstandserklæring, mht. avstand mot nabo i øst, og en godkjenning for å oppføre murer på naboens eiendom.*
- Tiltaket påvirker ikke naboer negativt mht. lys-, utsikts- og innsynsforhold (ingen naboklager/avstandserklæring).*
- En dispensasjon for ingen negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*
- Tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse.*
- Tilstrekkelige uteoppholdsarealer opprettholdes.*
- Tiltaket gir en funksjonell og hensiktsmessig løsning på eiendommen.*

Vi mener overskridelsen vurderes som begrenset og innebærer etter vår vurdering ikke at hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Formålet med bestemmelsen er primært å sikre en balansert arealutnyttelse, tilfredsstillende uteoppholdsarealer, gode lys- og luftforhold samt områdets visuelle karakter. Disse hensynene ivaretas fortsatt gjennom tiltakets utforming og plassering.

Samtidig så presiseres det at gjeldende reguleringsplan er under arbeid ifm. revidering, slik at vedlagte dispensasjon da ikke vil være nødvendig.»

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 enebolig med integrert garasje.

Bygningsmyndigheten innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av enebolig med integrert garasje som omsøkt.

Tiltaket vurderes å være i tråd med plan med unntak av dispensasjonsforhold som er innvilget av Teknisk utvalg. Vedtaket fattes med bakgrunn i at det er utvist politisk vilje for at tiltaket skal innvilges, blant annet ettersom teknisk utvalg har gitt nødvendige dispensasjoner fra utnyttelsesgrad og byggegrensen i reguleringsplan i vedtak 26/92 av i møte 30.06.2026. Viser i sin helhet til vurderinger utført av TU i sak 26/92.

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

Teknisk utvalg gav i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon utnyttelsesgrad og byggegrensen i reguleringsplan møte 30.06.2026, sak 26/92.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg gir, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra byggegrense og tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Strandlia, planidentifikasjon 293, i forbindelse med oppføring av enebolig med integrert garasje på gnr./bnr. 38/239, Strandlia 26.

Teknisk utvalg legger etter en samlet vurdering til grunn at hensynene bak byggegrensen og bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er særlig lagt vekt på at eiendommen er regulert til boligformål, at tiltaket gjelder oppføring av bolig innenfor dette formålet, at overskridelsen av tillatt utnyttelsesgrad er begrenset, og at det ikke foreligger nabomerknader til tiltaket.

Teknisk utvalg vurderer videre at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det legges vekt på at dispensasjonen gir en hensiktsmessig utnyttelse av boligtomten, at tiltaket etter det opplyste ikke medfører vesentlige ulemper for naboer eller omkringliggende arealer, og at avvikene fra reguleringsplanen er begrensede. Teknisk utvalg presiserer at dispensasjonen bygger på en konkret vurdering av denne saken, og ikke skal forstås som en generell fravikelse av reguleringsplanens rammer for øvrige eiendommer i planområdet.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal oppføres i samsvar med innsendt situasjonsplan og tegninger.
2. Murer, gjerder og øvrige tiltak skal plasseres innenfor egen eiendomsgrænse, med mindre annet er særskilt godkjent.
3. Dispensasjonen gir ikke rett til privatisering, inngjerding eller annen bruksendring av areal regulert til friareal.

Kommune direktøren bes etter dette behandle øvrige krav etter plan- og bygningsloven.

Viser til protokoll for vedtak og vurderinger som er gjort.

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 18.05.2026, 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 minimum 1,5 parkeringsplasser. Reguleringsplan legger ingen føringer for antall plasser. Boligen er prosjektert med to parkeringsplasser i integrert garasje i eneboligen. Disse er vist på tegninger, og skal opparbeides slik de er vist.

I tillegg er det vurdert å være tilfredsstillende plass til gjesteparkeringsplasser/sykkelparkering på eiendommen.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 17 § 9-6. Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

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, -

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

Gjerde/mur kr. 12.420, -

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 42.452, -

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

Tjeneste Leder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Saksprotokoll TU, 30062026, Sak 26/92, 38/239 - Strandlia 26 -
Dispensasjoner ved oppføring av enebolig - Saksfremlegg for vedtaks
behandling

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Vidar Nordbø

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.