



Grimstad

Byggesaksenheten

KVA BYGGTJENESTER AS  
Øystein Aslaksen  
Kirkeveien 20B  
4816 KOLBJØRNSVIK

Vår saksbehandler  
Anne Berit Bergstad

Saksnummer  
BYGG-26/00471  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
09.06.2026

## **24/ - Vindheim 19 - vedtak - tillatelse til 6-mannsbolig - HL Eiendom AS**

Eiendom (gnr/bnr): 24 / 374  
Ansvarlig søker: KVA BYGGTJENESTER AS  
Tiltakshaver: HL Eiendom as

### **Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til 6-mannsbolig. Det vises til søknad mottatt 26.05.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 2.4 'utnyttelse av tomtene'.

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 å oppføre 6-mannsbolig med tilhørende carport og sportsboder på Vindheim 19. Tomten er del av reguleringsplan for Solbakken Alle, og er i planen betegnet som B1-11.

Boligbygget er plassert i sin helhet innenfor angitt byggegrense, og carport med sportsboder er plassert utenfor i tråd med beskrivelse i plan.

Boligen bygges over to etasjer, hvor andre etasje er tilgjengelig via utvendig trapp og svalgang.

Bygget inneholder 6 boliger, og er delt horisontalt med 3 leiligheter i hver etasje. Hver leilighet har en BRA på 59,2 kvm, og inneholder 2 soverom, 1 bad og stue og soverom i ett. Hver leilighet har enten markterrasse eller balkong. Markterrasse er oppgitt å ha en størrelse på 11,2 kvm. Størrelse på balkonger er ikke oppgitt.

Carport inneholder 6 parkeringsplasser med tilhørende 6 sportsboder. Størrelse på hver oppstillingsplass er ca 16 kvm, og hver sportsbod har en størrelse på ca 5,3 kvm.

Høyder for tiltaket er oppgitt i vedlagt snitt. Begge bygg har pulttak. For boligbygget er topp gesimshøyde 6,5 m. Dette utgjør en intern himlingshøyde på 2,4 m i begge etasjer. For carportene er topp gesimshøyde 3,4m, og minste gesimshøyde 2,5 m.

BYA for bolig, med trapp, svalgang og balkonger, er 261,7 kvm. Carport har BYA på 132 kvm.

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

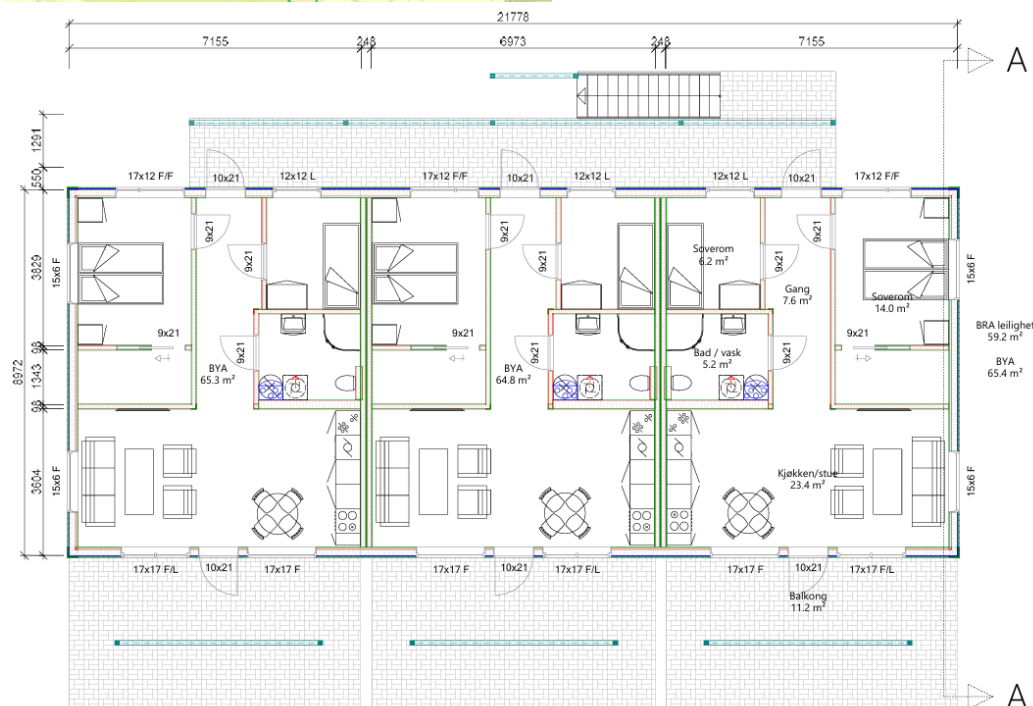
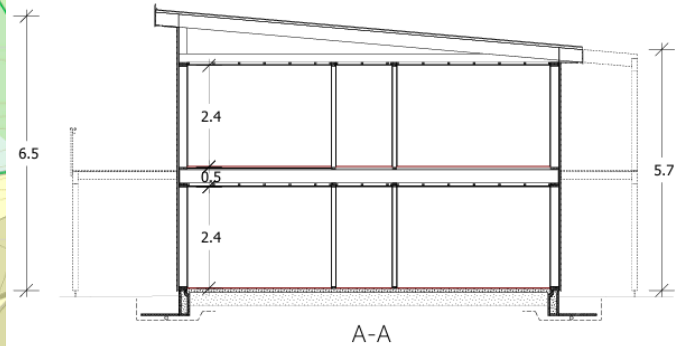
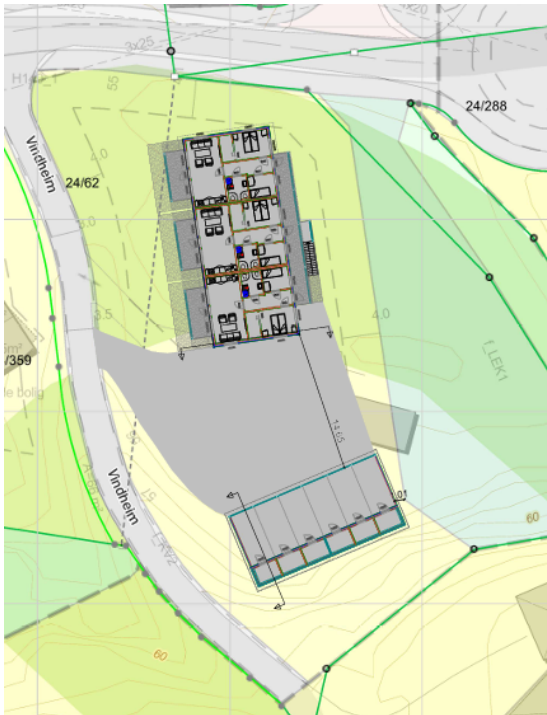
**E-post:** postmottak@grimstad.kommune.no  
**Org.nr:** 864 964 702  
**www.grimstad.kommune.no**

Totalt bebygd BYA er derfor 393,7 kvm.

I tillegg er det beregnet 1,5 p-plasser per boenhet, hvor 6 er plassert i carport og 3 i det fri.

Parkeringsplasser i det fri utgjør 45 kvm.

BYA for tomten er 438,7 kvm. Tillate utnyttelsesgrad for tomten er 400 kvm, og det er derfor søkt om dispensasjon fra regulert arealutnyttelse.



### Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir BYA 438,7 kvm. Tillatt grad av utnyttning i henhold til

arealplan er 400 kvm.

#### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Solbakken Alle – Vik, P-342, vedtatt 24.09.2025. Tiltaket ligger på tomt markert som B1-11 i reguleringsplan.

#### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjon

*«Søknaden gjelder oppføring av en ny 6-mannsbolig på 24/374. Tiltaket er planlagt i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, Solbakken Alle.*

*Boligene er plassert i sin helhet innenfor de fastsatte byggegrensene i reguleringsplanen. Byggets utforming og volum er tilpasset tomtens topografi og omkringliggende bebyggelse for å sikre gode visuelle kvaliteter. Tomten er planert i forbindelse med opparbeidelse av øvrig infrastruktur i området.*

*I henhold til reguleringsbestemmelsene er maksimalt tillatt bebygd areal satt til 400 m<sup>2</sup> BYA. Det prosjekterte tiltaket har BYA på 438.7m<sup>2</sup>, og derfor over reguleringsplanens begrensning.*

*Søker og prosjekterende har vært i kontakt med kommunen og firma som har utarbeidet reguleringsplanen om dette. Det kan se ut som det i planen ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til arealer for terrasser, trapper og svalganger når maksimalt areal for BYA er bestemt. Prosjekterte leiligheter har BRA på ca 65m<sup>2</sup> noe som må sies å være et nøkternt areal for en bolig.*

*Søker mener derfor at omsøkt tiltak er i samsvar med planens intensjon og mener da at dette bør kunne godkjennes, i samsvar med råd fra kommunen har vi sendt ut nabovarsler for dispensasjon fra planbestemmelser.»*

#### Nabovarsel

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

#### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

##### Tiltaket

Tiltaket er i strid med Solbakken Alle reguleringsplan punkt 2.4 ang tomteutnyttelse og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Bygningsmyndigheten har fått bekreftelse av Teknisk Avdeling om at rekkefølgekrav er gjennomført og godkjent.

##### 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 planlegge for god tomteutnyttelse. I planprosessen blir hver tomt sett på i sin helhet både i forhold til tomtens individuelle funksjon, men også som del av hele reguleringsområdet. Vedtatte arealsummer tar hensyn til god samfunnsutvikling i forhold til størrelse på boliger og nødvendige tilleggsareal og omkringliggende buffersoner og grøntareal. Det vurderes derimot i dette tilfellet at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt da arealoverskridelsen på 38,7 kvm er av mindre grad.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Arealoverskridelsen skyldes en mindre økning av BRA per boenhet for å tillate en nøktern men rasjonell leilighetsstørrelse som passer inn i området boforhold. Øvrige BYA på tomten er innenfor angitte anbefalinger og bestemmelser fra både reguleringsplan og kommuneplan. Overskridelsen er av mindre grad sett opp mot reguleringsplanens angitte tomteutnyttelse, og påvirker ikke presedensvirkning i området. Fordelene ved en mindre overveier derfor ulempene som i denne saken ikke gjør seg gjeldende.

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.

#### 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 26.05.2026, 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 9 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.



*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: GK Matrikkel  
GK Tilknytning  
HL Eiendom 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.