



Grimstad

Byggesaksenheten

AS PLANBYGG
Karl Gulbrandsen
Boks 1819
4858 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00042
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.02.2026

52/243 - Haugesveien 60 - vedtak - avslag på søknad om anneks med boligformål - Karina Lind

Eiendom (gnr/bnr): 52 / 243
Ansvarlig søker: AS PLANBYGG
Tiltakshaver: Karina Lind

Vedtak:

Byggningsmyndigheten avslår i medhold av reguleringsbestemmelser for Haugenes 3 tiltak etter søknad mottatt 16.01.2026. Tiltaket innebærer oppføring av anneks til boligformål.

Tomten er markert som B12 i reguleringsplan for Haugene 3, og §3.1 sier at «*I område B11 – B13 tillates ikke nye boliger.*» Videre sier § 3.2 «*Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan oppføres i en størrelse av 36 m2 bruksareal med saltak.*»

Gebyr etter pbl. § 33-1 skal innbetales.

Byggningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 28.10.2013.

Fakta:

Fakta

I 1994 ble det bygd et uthus på sørlig del av tomten. I 2001 ble tomten delt (52/314), og uthuset ble bruksendret til boligformål.

Søknaden

Det søkes om å opprette ett nytt anneks til boligformål på tomten. Annekset har en BYA på 50 kvm, og inneholder soverom, entre, stue og bad. Mønehøyde er 3,93 m over angitt terreng høyde. Annekset ligger 2 meter fra tomtegrense mot øst og det er innhentet avstandserklæring fra nabo på tomt 52/256.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Haugene 3, P- 124, vedtatt 23.08.2001.

§ 3.1 *I område B11 – B13 tillates ikke nye boliger.*

§ 3.2 *Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan oppføres i en størrelse*

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

av 36 m2 bruksareal med saltak. Areal ut over dette på tilsammen inntil 50 m2 (brutto) kan tillates med utforming som skut. Uthus og garasje kan plasseres med yttervegg 0,5m fra nabogrensen.

Uttalelser fra annen myndighet

Grimstad kommunes planavdeling har refererer til reguleringsplanens punkt §3.2 som endelig. Se vedlegg.

Nabovarsel

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

Vurdering

Tiltaket (dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2):

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser punkt § 3.1 og § 3.2. Etter § 3.1 er det stilt krav som skal sikre avgrenset bruk og utforming av bebyggelse i området. Selv om annekset slik det nå er opplyst ikke etableres med alle funksjoner som tilsier en selvstendig boenhet, har tiltaket etter sin størrelse og utforming et potensial for ombygging og bruksendring i ettertid. Kommunen vurderer at dette vil kunne undergrave planens formål og bestemmelsenes reelle virkning. Ved vurderingen etter pbl. § 19-2 kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen legger til grunn at dispensasjon her vil kunne åpne for en utvikling i strid med planens intensjon, og at det derfor ikke er grunnlag for dispensasjon.

Videre er annekset opplyst å ha et bruks-/bebygd areal på 50 m², og tiltaket er dermed også i direkte strid med reguleringsbestemmelsen § 3.2. Ansvarlig søker viser til at reguleringsbestemmelsen åpner for anneks "opp mot" 50 m². Kommunen kan ikke se at dette kan legges til grunn i denne saken, fordi tomten allerede har eksisterende bebyggelse (herunder garasje) som overstiger det reguleringsbestemmelsen tillater. Samlet sett innebærer dette at en ytterligere utvidelse/etablering vil forsterke avviket fra plan, og hensynene bak § 3.2 vil da bli vesentlig tilsidesatt.

Kommunen har i tillegg foretatt egne beregninger av bebygd areal (BYA) basert på tilgjengelige flyfoto av eksisterende bebyggelse på eiendommen. Disse beregningene samsvarer ikke med BYA som er oppgitt av ansvarlig søker. Ansvarlig søker er gjort kjent med hvordan BYA skal beregnes etter gjeldende standarder i Byggteknisk forskrift (TEK17) og «Grad av utnyttning», uten at det har medført samsvarende opplysninger. Når grunnlaget for arealopplysninger fremstår usikkert og feilaktig, taler dette også mot dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, ettersom det ikke er tilstrekkelig dokumentert at tiltaket holder seg innenfor rammene som reguleringen forutsetter.

På denne bakgrunn vurderer kommunen at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Hensynene bak reguleringsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er uansett ikke klart større enn ulempene.

Gebyr

Behandlingsgebyr for avslag av byggesøknad

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 15-50 kvm.

kr. 10.143, -

Gebyr etter pbl. § 33-1 skal innbetales.

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Samlet vurdering

Byggesaksenheten vurderer at tiltaket er i strid med reguleringsplan, og vil ikke innvilge dispensasjon da reguleringsplan fremstår klar i sine bestemmelser.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket ikke tilfredsstillende bestemmelser gitt i pbl og dermed ikke kan godkjennes.

Eventuell ny søknad

Byggesaksenheten kan gi en ny vurdering ved en ny søknad om BYA på tiltaket er redusert til å være i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet jf. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Karina Lind

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.