



Grimstad

STÆRK & CO AS
Jon Nordby
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
BYGG-26/00521
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
14.08.2026

67/33/0/0 - Lunde - Vedtak -frittstående lagerhall - Takoverbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 67 / 33 / 0 / 0
Ansvarlig søker: STÆRK & CO AS
Tiltakshaver: NØGNE Ø DET KOMPROMISSLØSE BRYGGERI AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av frittstående lagerhall og utvidelse av eksisterende takoverbygg på gnr./bnr. 67/33. Det vises til søknad mottatt 06.08.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel 2019–2031 § 2.1.

Bygningsmyndigheten godkjenner i medhold av pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a plassering av lagerhall 1,97 meter fra nabogrense, på bakgrunn av skriftlig samtykke fra berørt nabo

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.

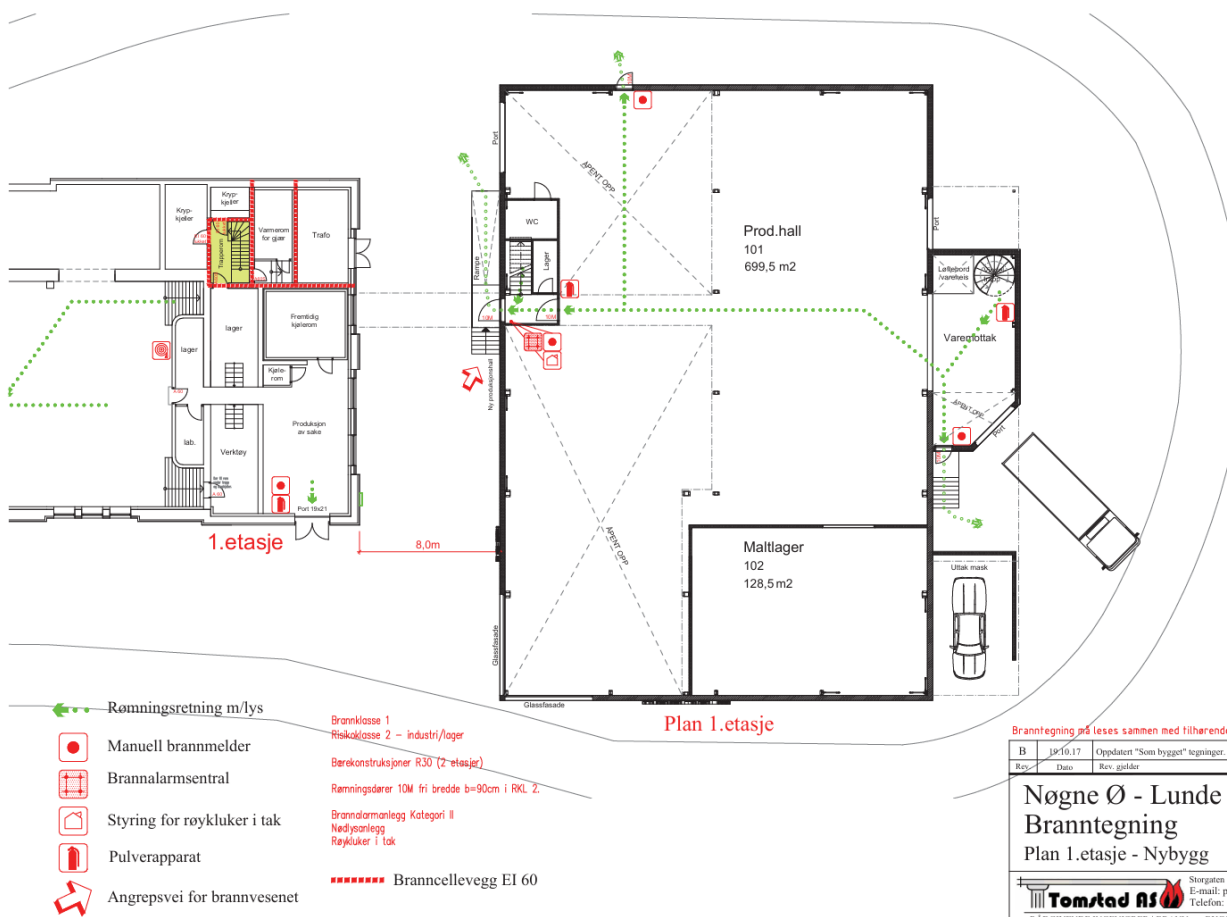
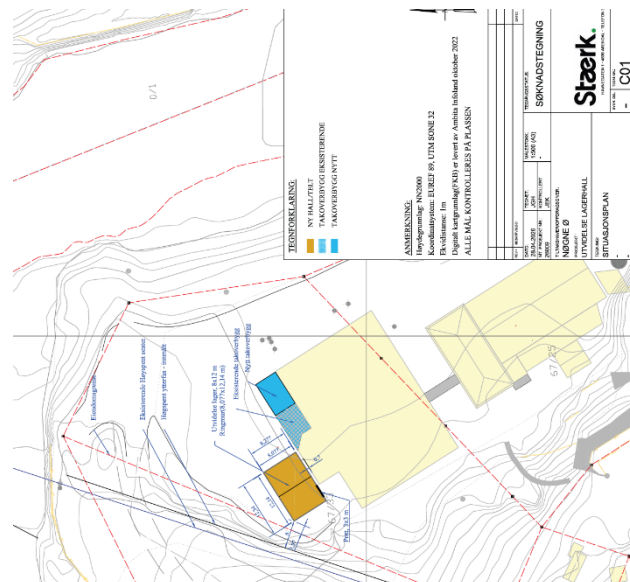
Fakta

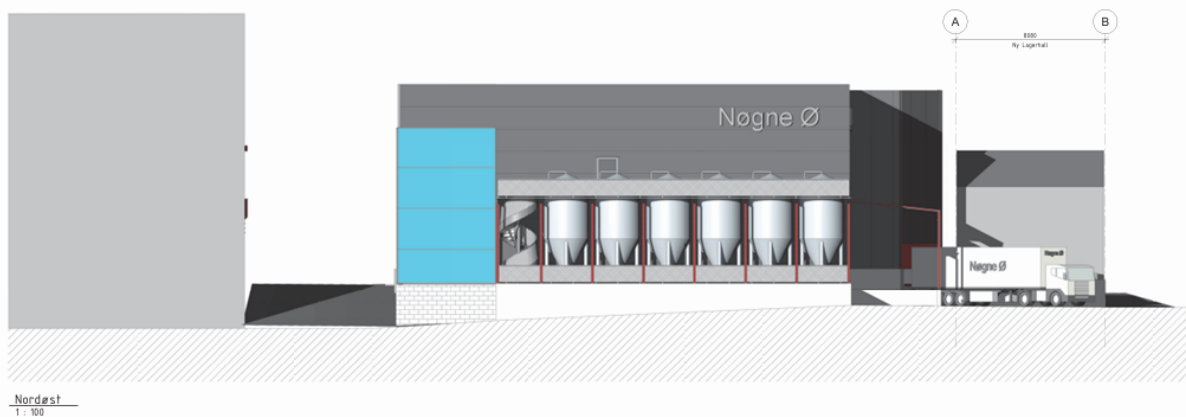
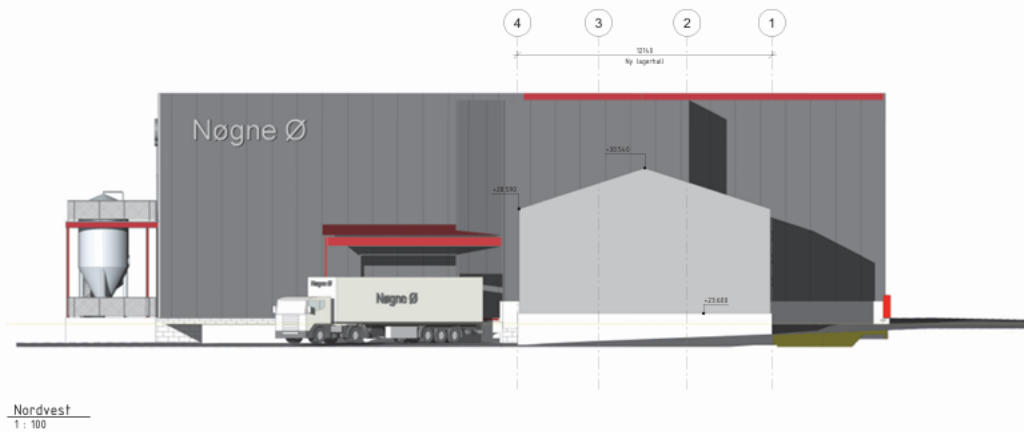
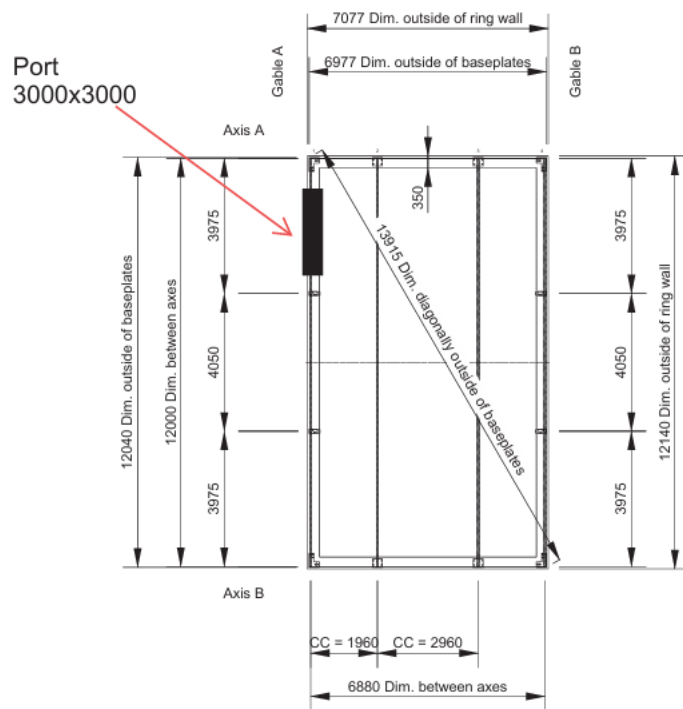
Søknaden

Søknaden gjelder oppføring av en mindre frittstående lagerhall med saltak i tilknytning til eksisterende bryggerivirksomhet på eiendommen, samt utvidelse av eksisterende takoverbygg over transportgang/teknisk område.

Det søkes samtidig om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel 2019–2031 § 2.1.

Hallen plasseres på baksiden av eksisterende bygningsmasse og ca. 1,97 meter fra nabogrense.





Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til «næringsbebyggelse – nåværende» gjennom kommuneplan.

Kommuneplanens § 2.1 inneholder plankrav for tiltak i området. Det omsøkte tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet før tillatelse kan gis.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Ansvarlig søker viser til at eiendommen allerede er bebygd og benyttes til næringsvirksomhet, og at tiltaket innebærer en mindre utvidelse av eksisterende virksomhet. Tiltaket medfører ikke endring av arealformål eller etablering av ny virksomhet med endret belastning på området.

Søker vurderer at relevante hensyn knyttet til blant annet bygningsavstand, brann, adkomst, intern logistikk og overvann kan avklares gjennom byggesaksbehandlingen. Fordelene ved dispensasjon er etter søkers vurdering knyttet til bedre drift og logistikk og redusert risiko for at regnvann tilføres tekniske områder.

Nabovarsel

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

Ny lagerhall er plassert 1,97 meter fra nabogrense. Det foreligger skriftlig samtykke fra berørt nabo til plasseringen.

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket berører eksisterende arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet foreligger.

Tiltaket ligger i nærheten av eksisterende høyspentlinje. Det er i følgebrev omtalt at det foreligger uttalelse fra netteier om at lagerhallens størrelse og plassering er akseptabel i forhold til aktuelle avstandskrav.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsbebyggelse. Oppføring av lagerhall og utvidelse av takoverbygg i tilknytning til eksisterende bryggerivirksomhet vurderes å være i samsvar med arealformålet.

Eiendommen er imidlertid ikke regulert, og tiltaket omfattes av plankravet i kommuneplanens § 2.1. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med § 2.1.»Plankrav» i kommuneplanens bestemmelser 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. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens

formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Det må foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen

Plankrav

Hensynet bak plankravet er blant annet å sikre en helhetlig og samordnet utvikling av områder, og at forhold som arealbruk, infrastruktur, omgivelser, risiko og andre relevante interesser blir vurdert gjennom en planprosess. Plankravet skal også ivareta forutsigbarhet og sikre at større utbygging skjer på bakgrunn av en samlet vurdering av området

Vurdering Hensyn

Det omsøkte tiltaket etableres innenfor en allerede utbygd næringseiendom og viderefører eksisterende virksomhet. Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealformål og innebærer ikke etablering av et nytt arealformål eller en vesentlig endring av områdets bruk.

Tiltaket har et begrenset omfang sammenholdt med eksisterende næringsbebyggelse. Relevante forhold knyttet til blant annet plassering, avstand til nabogrense, brannsikkerhet, høyspent og adkomst kan ivaretas gjennom byggesaksbehandlingen.

Byggningsmyndigheten vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurder fordeler/ulemp

Fordelene ved dispensasjon er at det legges til rette for en hensiktsmessig videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet innenfor et område som allerede er avsatt til næringsformål. Lagerhallen gir økt lagerkapasitet i direkte tilknytning til eksisterende virksomhet, og utvidelsen av takoverbygget gir bedre skjerming av transport- og tekniske arealer.

Ulempen ved dispensasjon er at tiltaket gjennomføres uten reguleringsplan og dermed uten den helhetlige planprosessen som plankravet i utgangspunktet skal sikre.

Byggningsmyndigheten legger vekt på at tiltaket er av begrenset omfang, etableres innenfor et eksisterende næringsområde og er i samsvar med kommuneplanens arealformål.

Tiltaket innebærer ikke endret arealbruk eller etablering av ny virksomhet.

Ulempene ved å fravike plankravet vurderes derfor som begrensede i denne konkrete saken. Etter en samlet vurdering finner Byggningsmyndigheten at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurder innhold i nabomerknader og uttalelser.

Det foreligger ikke merknader etter nabovarsling. Det foreligger skriftlig samtykke fra berørt nabo til plassering av lagerhallen nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Det foreligger også samtykke fra Arbeidstilsynet og det er nevnt at uttalelse fra netteier som gjelder tiltakets plassering i forhold til høyspentlinjen ble hentet inn. Byggningsmyndigheten kan ikke se at disse forholdene taler mot dispensasjon.

Kan vurdering

Pbl. § 19-2 første ledd gir kommunen adgang, men ikke plikt, til å gi dispensasjon selv om vilkårene i bestemmelsens andre ledd er oppfylt. Det må derfor foretas en selvstendig vurdering av om dispensasjon bør gis.

Bygningsmyndigheten har særlig vurdert hensynet til kommuneplanens overordnede intensjoner, planens styringsverdi, forutsigbar arealforvaltning, likebehandling og mulige presedensvirkninger. Det legges vekt på at tiltaket er av begrenset omfang, viderefører eksisterende virksomhet og er i samsvar med arealformålet næringsbebyggelse. Dispensasjonen vurderes derfor ikke å undergrave kommuneplanens funksjon som styringsverktøy eller å medføre uheldige presedensvirkninger.

Bygningsmyndigheten finner etter en samlet skjønnsmessig vurdering at det ikke foreligger forhold som tilsier at dispensasjon ikke bør gis.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed oppfylt, og Bygningsmyndigheten finner at dispensasjon kan gis.

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 06.08.2026 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.

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 pbl. § 20-1 bokstav a og b – andre typer bygg

Ny lagerhall og utvidelse av takoverbygg, inntil 100 m²: kr. 23 000,-

2.8 Dispensasjon etter pbl. § 19-2

Dispensasjon fra plankrav: kr. 17 000,-

Sum faktureres kr. 40 000,-

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

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Marius Raael
Tjenesteleder Byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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.

