



Grimstad

KVA BYGGTJENESTER AS

Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Heck Eide	BYGG-23/00118		07.03.2025
	oppgis ved alle henvendelser		

Gbr. 1/84 - Grømheia - godkjent rammetillatelse - boliger og VA ledninger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	1 / 84 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	KVA BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver:	Kjell B. Jørgensen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og f), samt § 21-4, rammetillatelse for boliger og VA ledninger. Det vises til søknad mottatt 17.08.2022 og 13.12.2023.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål friluftts formål.

Som vilkår for dispensasjonen/rammetillatelsen settes at terrenget i friluftsområdet skal tilbakeføres etter endt arbeid og at stien i friluftsområde i all hovedsak skal etableres i VA traseen.

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at endring av reguleringsplanen datert 02.10.2024 er påklaget.

Bygningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger for funksjonene flisarbeider og membran våtrom, murarbeider og plass støpte betongkonstruksjoner, tømmer og snekkerarbeid innvendig. Godkjennelse som selvbygger gjelder kun bolig A.

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Historikk

I vedtak datert 25.04.2023 ga Grimstad kommune ved teknisk utvalg rammetillatelse med

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

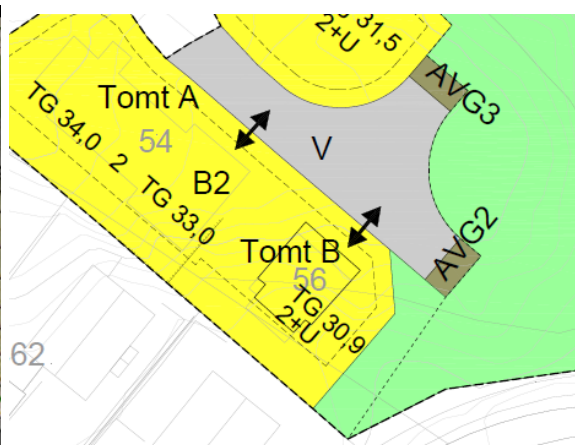
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

dispensasjon for oppføring av to boliger.

Etter klage ble dette vedtaket senere opphevet av Statsforvalteren, og sendt tilbake til kommunen for ny behandling

Rammesøknaden

Grimstad kommune mottok 17.08.2022 søknad om oppføring av to boliger, hvorav den ene søkes oppført med hybelleilighet.



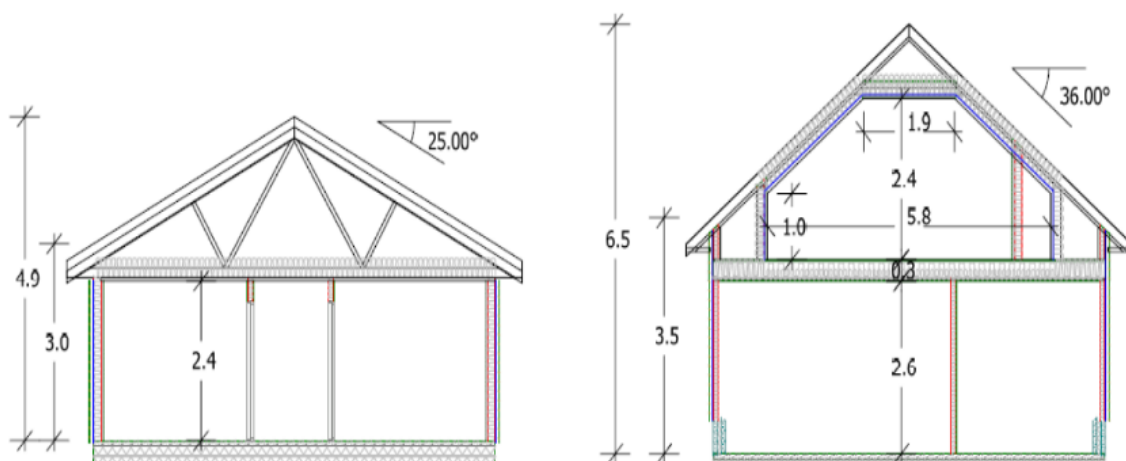
Bolig på tomt A søkes oppført med integrert garasje og utleiedel. Selve utleiedelen vil være over garasjen.

Total BYA for boligen med utleiedel oppgis til 227,4m², fordelt på 142,9 m² på boligen og 84,5 m² på bod og garasje.

Tiltakets samlede BRA oppgis til 272,7m², fordelt på 68,2 m² for leilighet, 113,4 m² bolig, 76,7 m² bod/garasje og 14,4 m² åpent overbygd areal.

Topp laveste gulv oppgis til kote + 34 for boligen, og kote + 33 for garasjen. Når det gjelder takvinkel vil taket over garasje og utleiedelen ha en takvinkel på 36°, og taket over boligen vil ha en takvinkel på 25°.

Mønehøyde og gesimshøyde for boligdelen oppgis til 4,9 og 3m, og for garasjen oppgis møne og gesimshøyde til henholdsvis 6,5 m og 3,5 m.

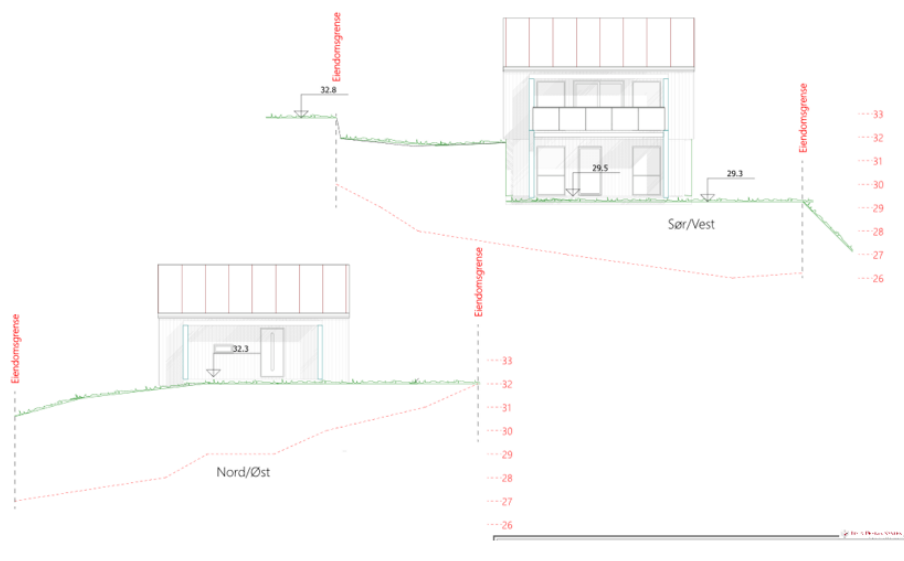




Bolig på tomt B søkes oppført i to etasjer og med utkraget veranda i annen etasje med retning mot sør/vest. Gesimshøyde, mønehøyde og takvinkel oppgis til henholdsvis 5.65 m, 7.66 m. og 27°.

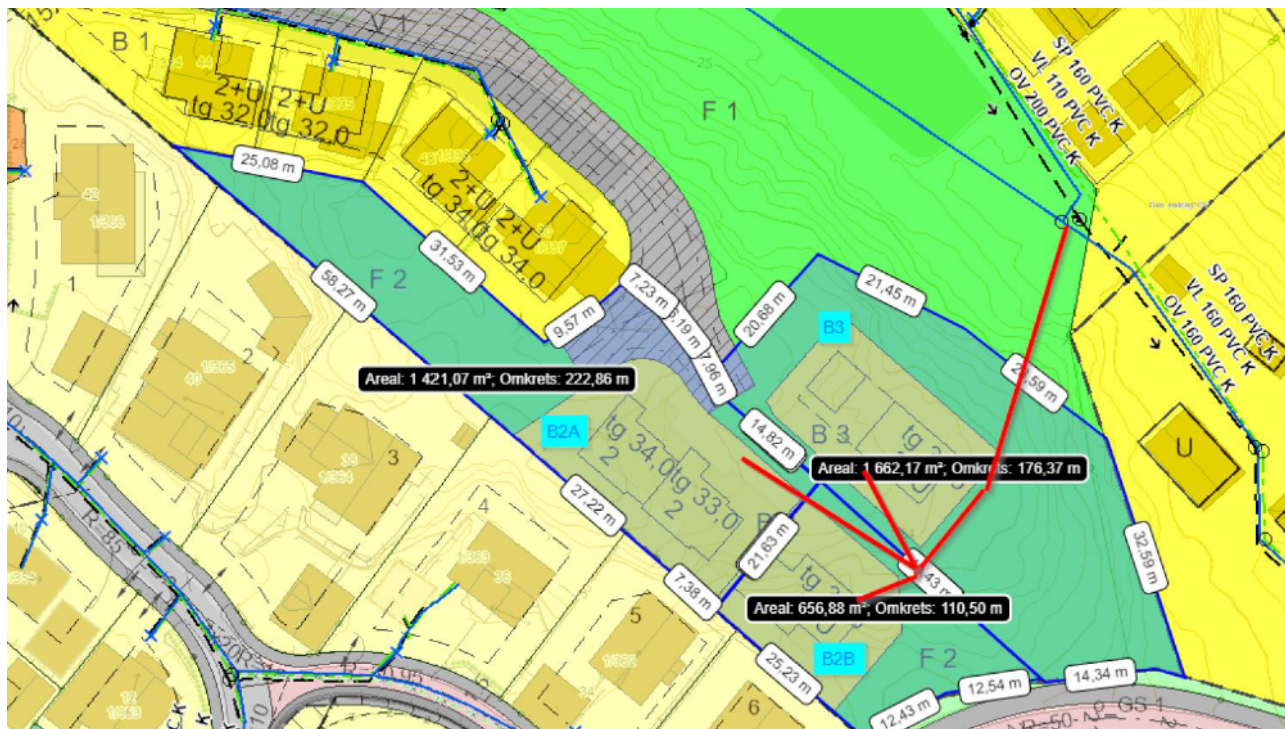
Boligens BRA oppgis til totalt 141,3 m², fordelt på 52,9 m² i 1 etg og 56,4 m² i 2 etg. Åpent overbygd areal vil ha en BRA på 10 m² i 1 etg og 22 m² i 2 etg. Boligens BYA oppgis til totalt 55,7 m², hvorav åpent overbygd areal vil få en BYA på 1,2 m².

Topp laveste gulv oppgis til kote + 30,9.



Situasjonsplanen viser at tiltakene er plassert innenfor regulert byggegrense.

I egen søknad er det også søkt om å etablere ledninger for vann og avløp til de omsøkt boligene slik at boligene tilknyttes offentlig VA løsning. I epost datert 19.02.2025 ber ansvarlig søker om at søknad om VA behandles sammen med søknad om oppføring av bolig.



Det fremgår av søknaden at opprinnelig var tanken å tilknytte boligene til VA ledninger som ligger i adkomstveien, men etter dialog med Grimstad kommunes enhet for kommunalteknikk har det blitt konkludert med at dette ikke er en hensiktsmessig løsning. Og at VA ledningen isteden etableres gjennom friområde F1. Deler av VA traseen gjennom friområde F1 vil sammenfalle med den planlagte traseen for sti i samme område.

I løpet av søknadsprosessen for VA ledningene har tiltakshaver blitt endret til Kjetil Bjellerås Jørgensen.

Bolig A vil være tiltakshavers egen bolig, og det søkes derfor også om å være selvbygger for innredning og murerarbeid på denne boligen.

I vedtak datert 05.03.2024 ga Grimstad kommune tillatelse til oppføring av to delvis sammenhengende forstøtningsmurer mellom tomt A og B, og mellom tomt A og GBR 1/362.

Da VA ledningen søkes etablert gjennom område regulert til friluftts formål er det følgelig søkt om dispensasjon.

Grad av utnyttning

I henhold til reguleringsplanen skal bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 150 m², bortsett fra for B2 – tomt A hvor det fremgår at bebygd areal ikke skal overstige 250 m².

Innsendt dokumentasjon viser at bebygd areal for tomt A blir 227,4m² og 55,7m² for tomt B.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Grømheia, P-47, vedtatt med siste endringer 02.10.2024.

Området VA ledningen søkes etablert i er i samme plan avsatt til boligbebyggelse og til friområde.

Relevant bestemmelse fra planen

§ 3 Områder for boliger B1, B2, B3 og B4

3.1 Områdene B1, B2 og B3 skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus og med antall boliger som vist på planen. Utbyggingen av områdene B1 skal byggemeldes samlet. Innenfor område B2 – tomt A tillates det en enebolig med sekundærleilighet. Innenfor B2 – tomt B og B3 tillates det en bolig per tomt. Bebygget areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 150 m² med unntak av B2. Bebygd areal for B2 – tomt A skal ikke overstige 250 m². Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplankartet og i hht de høyder som er angitt. For tomter hvor plassering ikke er angitt i plankart skal søknadspåliggende tiltak plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Formålsgrense er lik tomtegrense der annet ikke er angitt i plankart. For område B2 tillates det etablert tomtegrense mellom tomt A og tomt B delt opp etter søknad.

3.5 For område B1, B2 og B3 kan bygninger oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. 2. Etasje defineres som etasje under skråtak (loftsetg.). Gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m, og mønehøyde skal ikke overstige 9.5 m. Gesimshøyde for B2 og B3 skal ikke overstige 5,75 m. Max gesimshøyde kan på deler av bygget, for område B1, økes til 7 m. Alle angitte høyder er gjelder fra mest eksponerte fasade. Med mest eksponerte fasade menes høydeforskjellen mellom møne eller gesims og det laveste punktet på planert terreng. Det ytterste bygg i område B2 kan oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. Etasje skal være etasje under skråtak uten gesimshøyde i ytterkant av grunnflate for bygget. Videre skal bygget oppføres med gulvhøyde i hht siste reviderte kart datert 10.05.02. For område B4 kan bygninger oppføres i terrassert bebyggelse eller rekke/kjedebebyggelse og kan oppføres med 3 etasjer inklusive underetasjer. Etasje under tak (Loftsplan definert som etasjeplan i hht byggeforskriftene) tillates i tillegg. Bygg i område B4 skal ikke rage høyere enn max kote 34,5 m over havet. I underetasje tillates garasjer plassert. Garasjene må bygges i hht forskriftene.

3.6 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader. For område B2 skal takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

Søknad om boliger ble i 2022 nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det forelå da merknader fra seks naboer til søknaden.

Merknadene omfattet i all hovedsak

- Manglende oversendelse av utenomhusplan
- Mangelfulle tegninger og situasjonsplan
- Manglende tilpasninger på tiltaket i forhold til terreng.
- Fyllmasser og støttemurer anses å bli for høye og ruvende.
- Det stilles krav om at tiltakshaver må endre på tiltaket slik at det ikke blir nødvendig med en høy forstøtningsmur på 2-3 m i nabogrensen og
- Det stilles krav om at tiltakene må være innenfor 4 meters grensen
- Det er ikke mulig å se avstand til nærmeste nabo og omsøkte forstøtningsmur.
- Det vises til at adkomsten til boligene ikke er bygget slik den skal ifølge reguleringsplanen, og at denne må utbedres.
- Det vises til at veien slik den er inntegnet vil være for smal, og at flere av naboene som følge av denne vil miste sine parkeringsmuligheter.

Ansvarlig søker har gitt følgende redegjørelse for hvor tiltaket ikke er nabovarslet på nytt
*Saken ble omsøkt og tillatelse gitt for tiltaket, saken ble anket til statsforvalteren som opphevet tillatelsen og sendte den tilbake til kommunen for ny behandling.
På grunn av utførte arbeider utover den gitte tillatelsen, ble ansvarsrett for grunnarbeider for tiltaket trukket tilbake. Nytt ansvarlig foretak for grunnarbeider er meldt inn til kommunen i saken.*

Det ble så satt i gang en mindre reguleringsendring for å tilpasse seg til statsforvalterens begrunnelse for opphevelse av vedtaket. Denne endringen er nå godkjent og Søker opprettholder søknaden, og ber kommunen behandle den på nytt slik Statsforvalteren ber om. Siden den opprinnelige søknaden var nabovarslet på vanlig måte mener Søker det ikke er nødvendig med ny nabovarsling, det er ikke endringer i naboer for tiltaket.

Søknad om etablering av VA ledninger ble i 2023 nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det forelå da ingen merknader til tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader vedr boligene

Merknad 1 Grømheia 48 1/336 Arve Knardahl

Merknaden går på at veien foran eiendommen til Knardahl ikke er i henhold til opprinnelig reguleringsplan og at innenfor liggende tomter ikke skulle bygges ut.

Tiltakshaver opplyser at de foreligger en avtale om vegens plassering, noe som også framgår av en godkjent endring av plassering av vegen.

Det er ikke kjent for tiltakshaver at det på noe tidspunkt er avtalt at innenfor liggende tomter ikke skal bygges ut. Tiltakshaver tar derfor ikke denne merknaden til følge og opprettholder omsøkt løsning i søknaden.

Merknad 2 Grømheia 46 1/335 Jing Ying

Merknaden går på at veien ikke er plassert i henhold til regulering, og at en utbygging videre innover denne veien vil vanskeliggjøre parkering og at det er problemer med brøyting og at en økt trafikk ikke er bra for denne eiendommen. Utbyggingen som omsøkt er i samsvar med reguleringsplan og medfører ikke en økt trafikk utover det som planen legger til rette for. Som kommentert til forrige merknad foreligger det avtale med disse eiendommene om plassering av veg, noe som er godkjent i eget vedtak.

Tiltakshaver mener derfor at omsøkt tiltak må kunne godkjennes ut fra at planen legger til rette for omsøkt bebyggelse.

Merknad 3 Grømheia 36 1/363 Mariann Rene Eskedal

Merknaden er at omsøkt bygg er høyt og skjemmende og at det blir en høy mur mot denne naboen. Omsøkt tiltak ligger nord-øst for Grømheia 36 og forringer derfor ikke solforhold for naboen. Merknaden er ikke korrekt på den måten at mot Grømheia 36 er omsøkt tiltak å sprengne ned terrenget og plasser en bygning som er lavere enn regulering tillater.

Tiltakshaver vil derfor hevde at omsøkt tiltak tar godt hensyn til bebyggelse på Grømheia 36.

Merknad 4 Grømheia 50 1/337 Mari Felix

Merknaden går på at veien ikke er plassert i henhold til regulering, og at veien må utbedres før en eventuell utbygging av boliger i samsvar med planen.

Utbyggingen som omsøkt er i samsvar med reguleringsplan og medfører ikke en økt trafikk utover det som planen legger til rette for.

Som kommentert til forrige merknad foreligger det avtale med disse eiendommene om plassering av veg, noe som er godkjent i eget vedtak.

Tiltakshaver mener derfor at omsøkt tiltak må kunne godkjennes ut fra at planen legger til rette for omsøkt bebyggelse.

Merknad 5 Grømheia 32 1/361 Thomas og Maren Bang Torgersen

Det er sendt ut to nabovarsler for tiltak på denne eiendommen, det første ble nabovarslet 19.05.22, og til dette kom det merknad fra denne naboen.

Tiltaket som nå er nabovarslet erstatter nabovarsel utsendt 19.05.22 og imøtekommer etter vår vurdering de merknadene som framkom i merknaden utarbeidet av Advokatfirma Hald og Co DA.

Boligen nær eiendommen til Torgersen er omarbeidet for å redusere behovet for mur mot denne eiendommen og utførelsen av eneboligen er endret til bolig med underetasje, noe som reduserer behov for mur mot klagers eiendom. Mur er også angitt å skulle u øres i naturstein for å imøtekomme nabo.

Vi synes det er rart at naboen opprettholder klagen utformet av Hald, da de fleste av kommentarene her ikke kan ha samme gyldighet etter at tiltaket er endret.

Vi mener at revidert tiltak er i samsvar med planer og tar godt hensyn til Torgersens eiendom. Det er et faktum at det er nødvendig med noe murer i ytterkant av omsøkt eiendom på grunn av store høydeforskjeller på tomtene. Vi vil påpeke at omsøkt tomt ligger mot Nord-øst for Torgersen og således ikke medfører tap av sol.

Vi hevder med dette at merknaden er forsøkt tatt til følge, men at det er mulig å forstå naboens ønske om å ikke ha bebyggelse så nær sin eiendom. Vi vil da hevde at dette måtte naboen vite når eiendommen ble kjøpt, da reguleringen som legges til grunn for omsøkt tiltak forelå da eiendommen ble omsatt. Vi vil derfor fremme søknaden slik den er nabovarslet og hevde at tiltaket tar godt hensyn til Naboen på Grømheia 32 og at tiltaket bør kunne godkjennes. Vi vil også hevde at det er framlagt tilstrekkelig dokumentasjon fra søker. Vi mener med dette at tiltaket bør kunne godkjennes.

Merknad 6 Grømheia 34 1/362 Odd Jørgen Aas

Denne merknaden slutter seg til merknad fra Grømheia 32.

Det vises på denne bakgrunn til svar på merknad fra Grømheia 32.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

I henhold til reguleringsplanens bestemmelse 3.1 skal bebyggelsen plasseres som vist på bebyggelsesplankartet. Da bolig på tomt B i bebyggelsesplankartet er plassert på utsiden av regulert byggegrense, har bygningsmyndigheten vurdert at en mindre endring av bolig Bs plasseringen, slik at den ikke er plassert utenfor regulert byggegrense, ikke er et dispensasjonsforhold.

Ansvarlig søker har redegjort for hvorfor det etter deres syn ikke er nødvendig å nabovarsle boligene på nytt. Da boligene søkes oppført i tråd med nylig vedtatt endring av reguleringsplanen, og da det ikke er noe endringer i eierforholdene i nabolaget støtter bygningsmyndigheten ansvarlig søkers vurdering. Denne vurderingen forsterkes av at de naboene som hadde merknader til nabovarslingen i 2022 vil få kopi av vedtaket.

Når det gjelder søknad om dispensasjon fra arealformålet friluftets formål er denne ikke nabovarslet. Bygningsmyndigheten støtter ansvarlig søkers vurdering om at dette ikke er nødvendig da selve VA tiltaket er nabovarslet og da det ikke forelå noen merknader til den nabovarslingen.

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

Etablering av VA ledning er i strid med reguleringsplanens arealformål friluftets formål 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 planer 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 arealformålet friluftss formål er å sikre områder for rekreasjon og friluftsliv, slik at folk kan nyte naturen og delta i utendørsaktiviteter. Dette formålet skal også bidra til å bevare naturområder, beskytte biologisk mangfold og fremme folkehelsen.

I søknaden skriver ansvarlig søker at det er naturlig at etablering av sti og opparbeidelsen av VA ledninger gjøres slik at deler av stien sammenfaller med trase for VA ledninger. Ansvarlig søker skriver videre at der trase for VA ledning ikke sammenfaller med trase for sti vil terrenget bli tilbakeført til opprinnelig tilstand etter legging av ledninger.

Etter ansvarlig søkers vurdering er det ikke ulemper for allmenheten ved å innvilge dispensasjonen, og ansvarlig søkers vurderer det også som en fordel at sti etableres og at VA ledninger legges med godt fall til angitt anlegg.

Bygningsmyndigheten vurderer at i delene av friluftsområdet hvor VA ledningene etableres i sti traseen, så vil etableringen av VA ledningene ikke tilsidesette av arealformålet da tiltaket ikke vil være synlig i ettertid.

I de områdene VA ledningen vil etableres utenom sti traseen er bygningsmyndigheten i utgangspunktet tilbakeholden med å innvilge dispensasjon fra arealformålet. Men da det er snakk om mindre strekninger hvor VA ledningen skal etableres utenom stien, vurderer bygningsmyndigheten at å innvilge dispensasjon vil være en tilsidesettelse men ikke en vesentlig tilsidesettelse.

Denne vurderingen forsterkes av at terrenget vil bli tilbakeført etter endt arbeid.

Foruten tiltakshavers åpenbare fordeler ser bygningsmyndigheten det som en fordel at VA ledningene kan etableres i tråd med anbefalingene fra Grimstad kommunes enhet for kommunalteknikk.

Til søknad om dispensasjon fra arealformålet foreligger det ingen nabomerknader, og bygningsmyndigheten kan heller ikke se at det foreligger noen ulemper som gjør seg gjeldende med styrke.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra

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 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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for funksjonene flisarbeider og membran våtrom, murarbeider og plass støpte betongkonstruksjoner, tømrer og snekkerarbeid innvendig. Tiltakshaver har levert tilfredsstillende dokumentasjon på egen kompetanse. Godkjenning som selvbygger gjelder kun bolig A.

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 1 parkeringsplass og 0,25 gjesteparkeringsplass pr boenhet. Disse er vist på situasjonsplan og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

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

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

VA ledning

kr. 7.000, -

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

Søknad om dispensasjon

kr. 9.900, -

Totalt

kr. 16.900, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, 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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Marius Raael
Enhetsleder byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Vedlegg:

Kopimottakere: Arve Knardahl
GK Matrikkel
GK Tilknytning
Kjell B. Jørgensen
Ling Huang
Maren Bang Torgersen
Mari Beathe Felix
Mariann Rene Eskedal
Odd Jørgen Aas
Thomas Bang Torgersen

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.