



Grimstad

Byggesaksenheten

BRAVE GRUPPEN AS

Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Fredrik Melgaard	Saksnummer BYGG-25/01057 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 23.03.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

25/01057 - 200/1433 - Tønnevoldsgate 29 - Vedtak - Innvilget dispensasjon fra næringsformål i reguleringsplan i forbindelse med bruksendring fra næring til bolig - BRAVE GRUPPEN AS

Eiendom (gnr/bnr): 200 / 1433
Tiltakshaver: BRAVE GRUPPEN AS

Vedtak

Teknisk utvalg gav i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra næringsformålet i reguleringsplan for etablering av 2 nye leiligheter i næringslokalet.

Som vilkår for dispensasjonen settes at:

- Det stilles som vilkår at krav til støy i Veileder T-1442 oppfylles, og at leilighetene sikres tilstrekkelig mot støy og støv.
- Brorparten av soverommene i leiligheten ut mot veien må plasseres på stille side eller i gul støysone.
- Det må gjennomføres tiltak for å sikre god bokvalitet slik at blant annet soverom og uteplass for leilighetene skjermes for støy/svevestøv og er innafør grenseverdiene som er tillatt.
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Historikk

- 29.06.2021 Avslag dispensasjon for bruksendring fra næring til bolig, Tønnevoldsgate 29. Sak: 20/10423-7.
- 14.01.2020 Oppstart detaljregulering, Tønnevoldsgate 29. Sak: 17/1727.
Prosesen er så vidt Byggesaksenheten er kjent med ikke lenger aktiv.
- 10.03.2026 Dispensasjon behandles i Tekniskutvalg. Sak: 26/23.

Søknaden

Grimstad kommune mottok komplett søknad om dispensasjon fra næringsformålet avsatt i reguleringsplan den 13.02.2026. Tiltakshaver ønsker å bruke bruksendring næringslokalet i 1. etg til boligformål og det er foreslått at 1. etg. bygges om til 2 leiligheter. Bygget innehar i dag 2 leiligheter i 2. etg. og henger sammen med et eksisterende boligsameie.

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

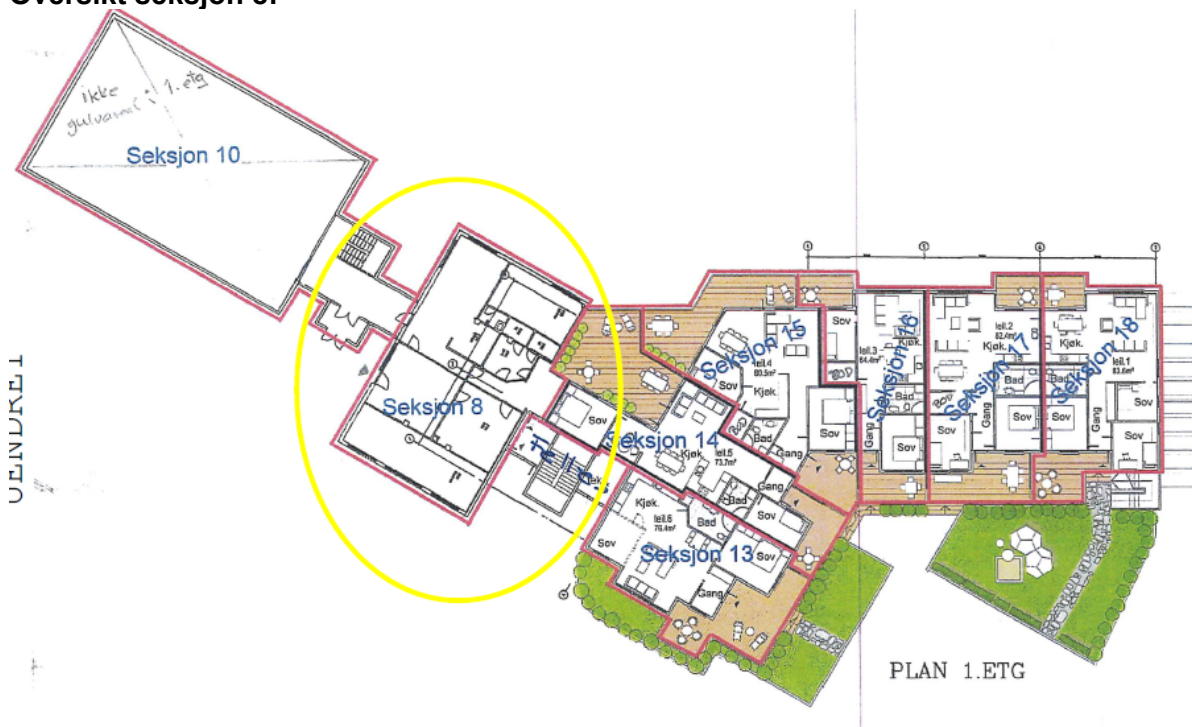
Det er planlagt at leilighetene skal benyttes seg av adkomst og fasiliteter i sameiet. Inngangspartiet flyttes over til boligsameiet og det legges til rette for parkering i tilknytning til leilighetene løses i eksisterende parkeringsanlegg som er etablert for boligsameiet.

Deler av næringsseksjonen ligger i rød- og gulstøysone. Det kommer frem av søknaden at det vil bli gjennomført nødvendige tiltak for å sikre at leilighetene tilfredsstiller krav som utløses med tanke på støy/svevestøv fra vei.

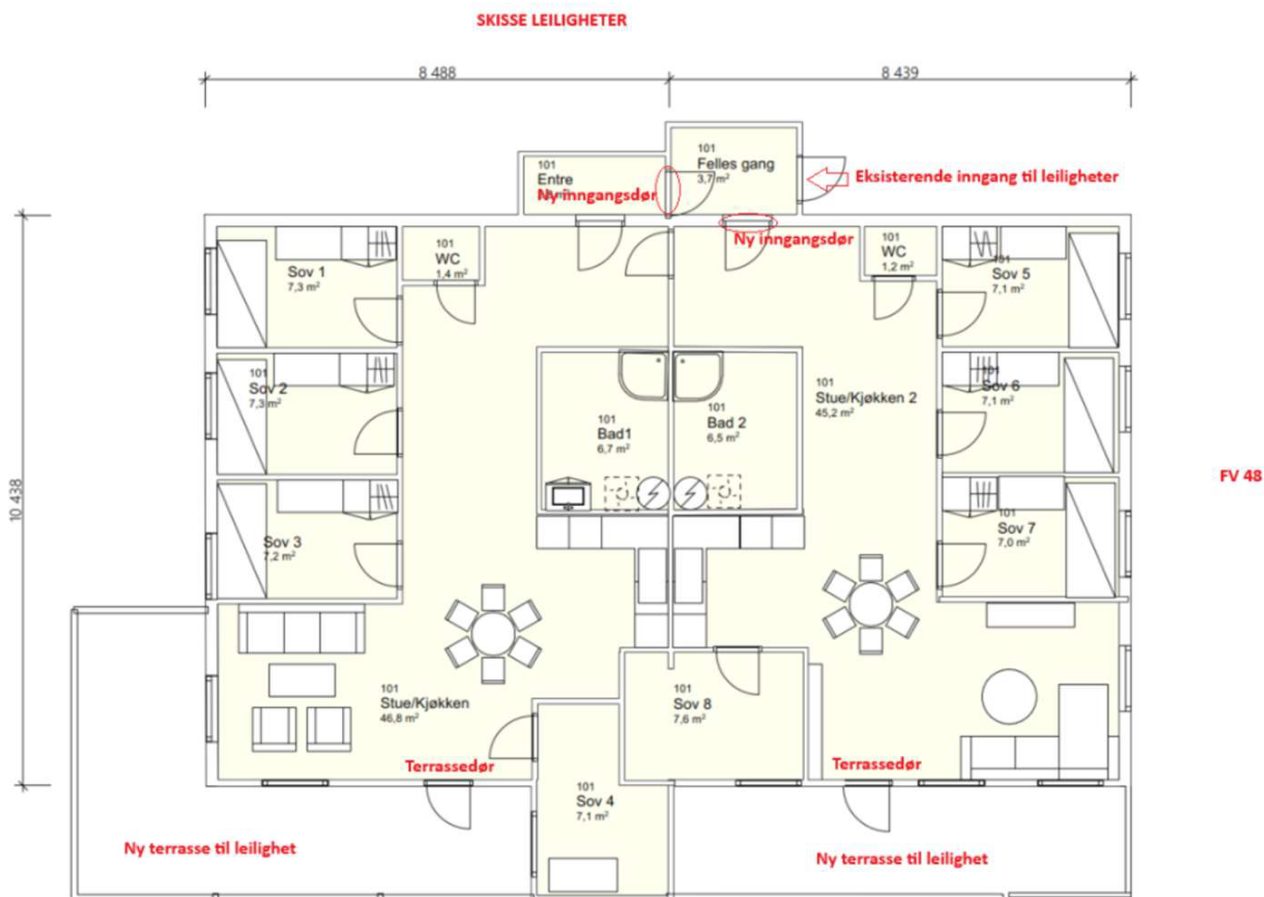
Foto:



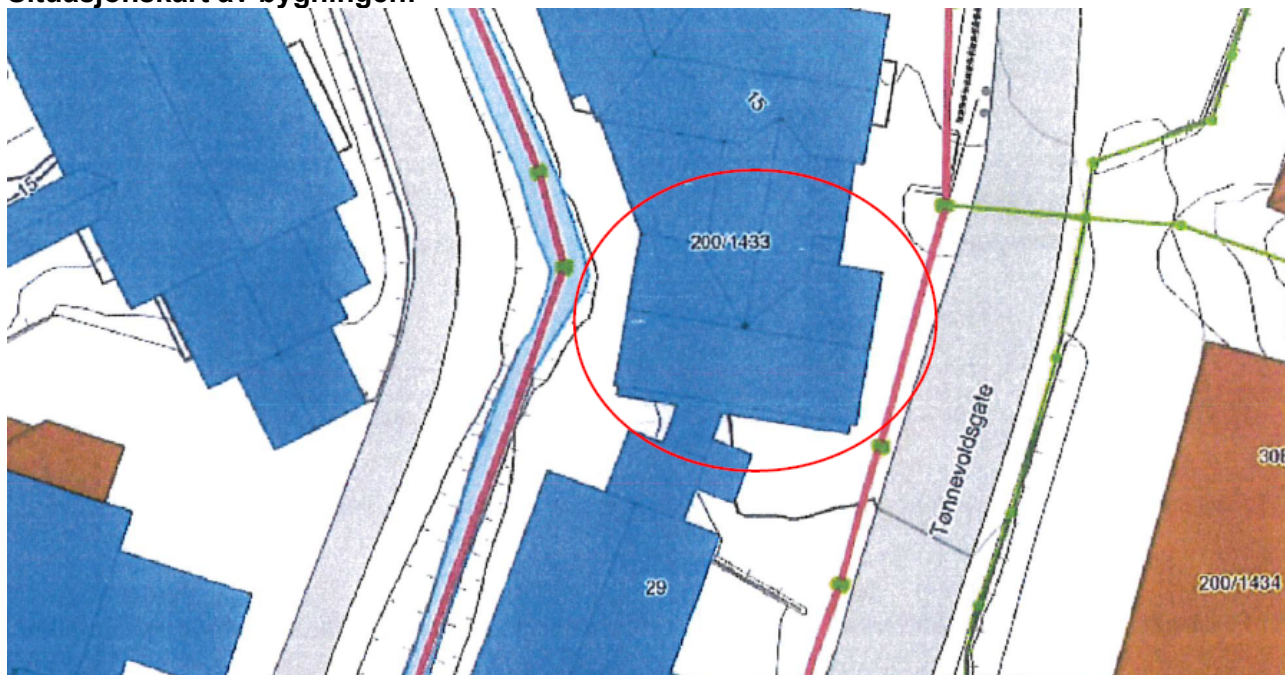
Oversikt seksjon 8:



Foreslått planløsning (endringer kan forekomme i byggesaken):



Situasjonskart av bygningen:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir som før da det her er tale om endring av bruk av eksisterende bygningsmasse.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til næringsformål gjennom reguleringsplan for STORGATEN 71.
Planidentifikasjon: 63. Ikraftsatt, 31.08.1988.

Utdrag fra relevante bestemmelser i reguleringsplan:

5. Område A2 og A3.

5.1 Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse for forretninger og kontorer.

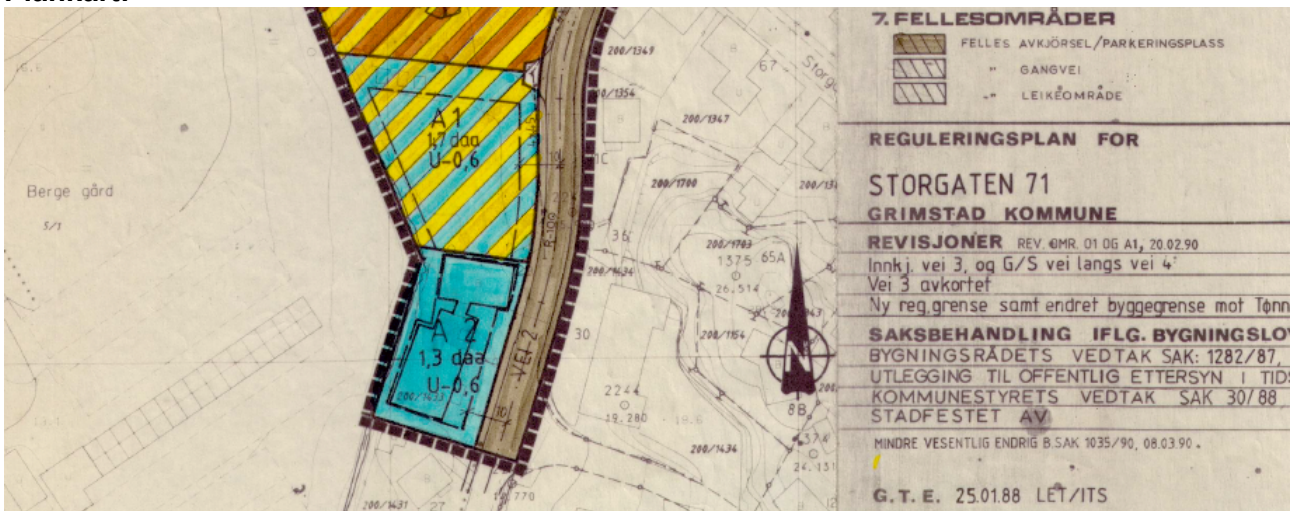
6. Trafikkområde

6.1 Det tillates ikke andre avkjørsler enn de som er vist på reguleringsplankartet.

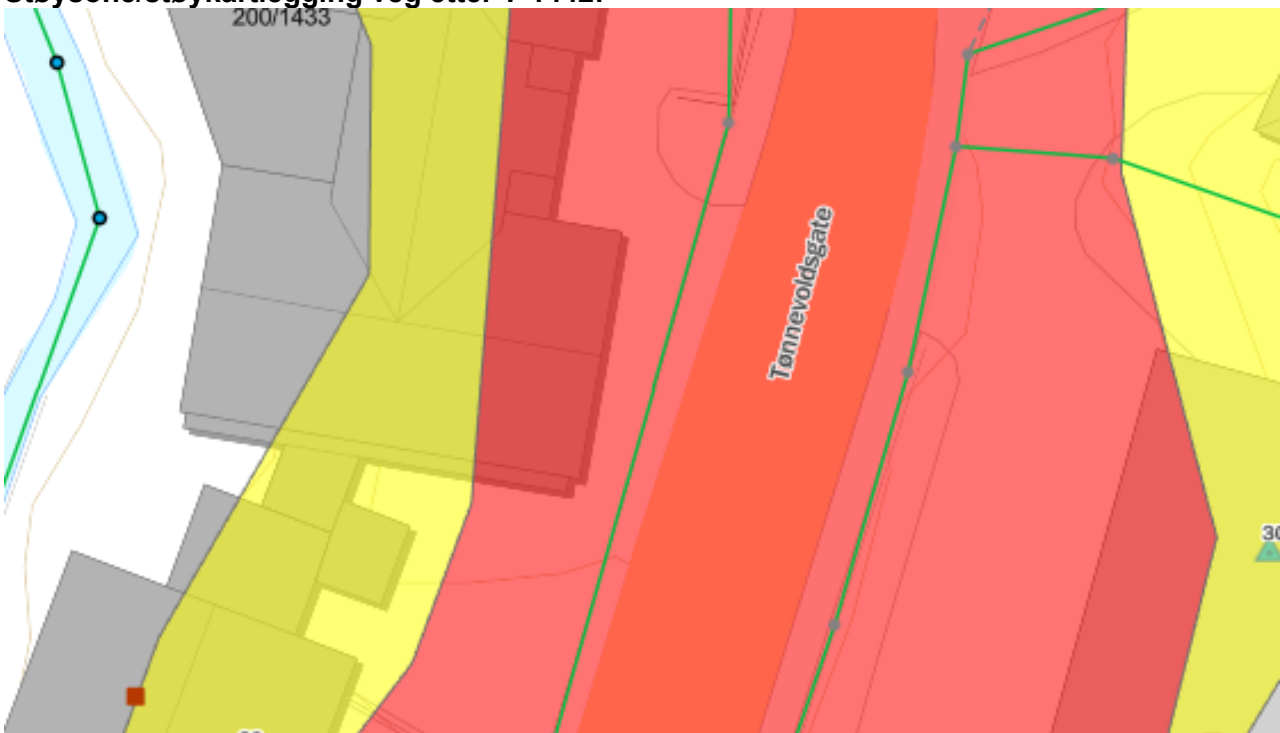
6.2 Innenfor frisktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiers plan.

6.3 Busslommer skal opparbeides som angitt på reguleringsplankartet

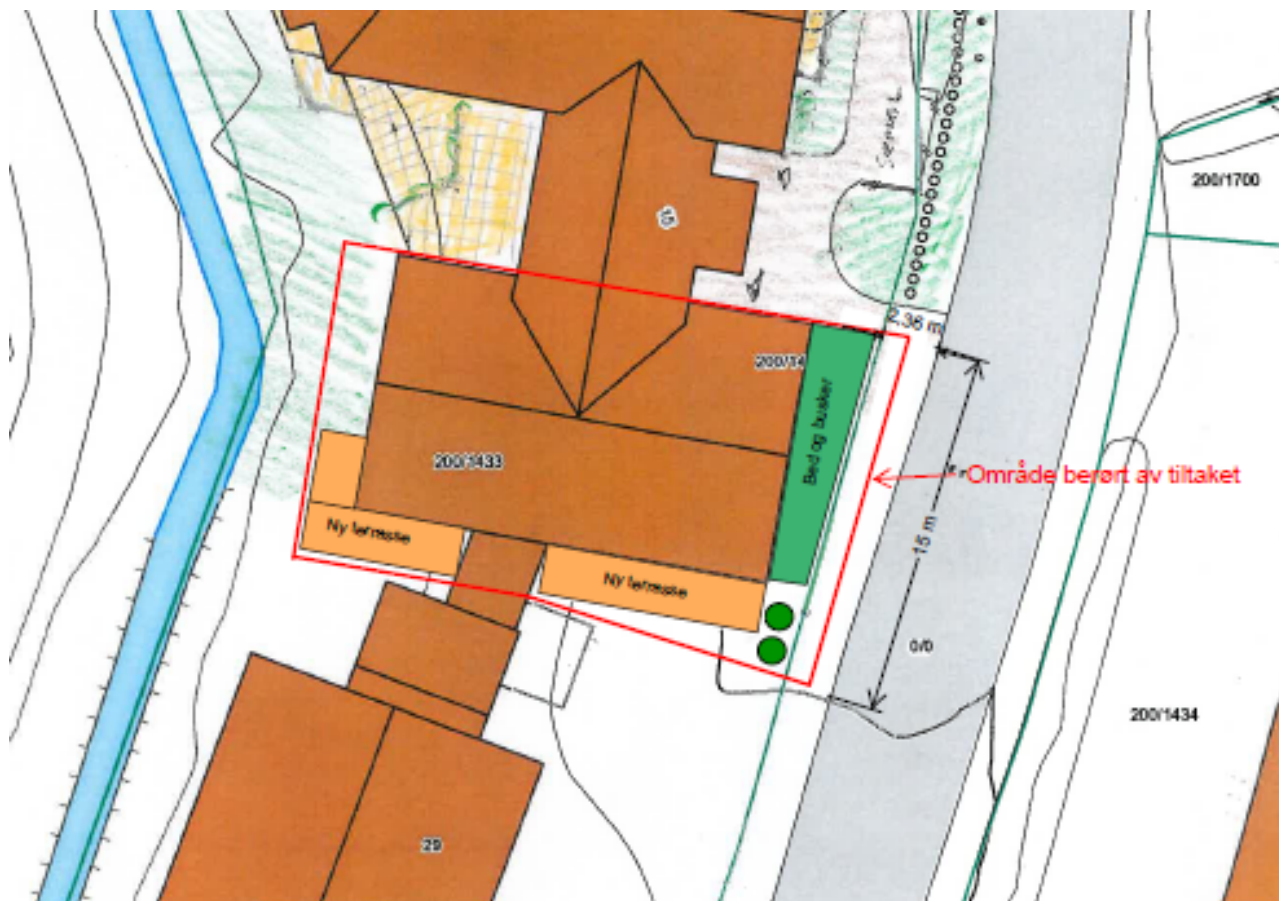
Plankart:



Støysone/støykartlegging veg etter T-1442:



Utenomhusplan ved bruksendring til bolig:



Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 5.1 (område A2 og A3), slik at eiendommen kan benyttes til boligformål. Området A2 er i dag regulert til forretning/kontor, men det fremgår av gjeldende kommuneplan at området er lagt inn som boligformål. Det er derfor ønskelig å tilpasse bruken av eiendommen til kommuneplanens føringer. Eiendommen har en beliggenhet og utforming som gjør den godt egnet til boligformål, og tiltaket vil være i tråd med overordnede planer og bidra til ønsket byutvikling. Tiltaket medfører ingen ulemper for nærliggende eiendommer eller virksomheter, og vil kunne styrke bomiljøet og gi et helhetlig preg i området.

Vi søker herved Grimstad kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruksendring fra næring til bolig for seksjon nr. 8 på eiendommen Tønnevoldsgate 29 (gnr. 200 bnr. 1433). Seksjon 8 ligger innenfor område A2 i reguleringsplanen for Storgata 71, hvor reguleringsformålet er forretning og kontor. Dispensasjon søkes fra denne planbestemmelsen (plankravet), ettersom eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse, og ønsket bruk av seksjon 8 er boligformål.»

Begrunnelse:

- **Helhetlig bruk og likebehandling:** Seksjon 8 er i dag den eneste delen av bygget som formelt har næringsformål, mens øvrige seksjoner allerede benyttes til boligformål. For å sikre likebehandling av seksjonseierne og en helhetlig bruk av bygningen, er det ønskelig at også seksjon 8 får boligformål.

- *Minimal konsekvens for reguleringsplanens formål: Reguleringsplanens hensikt med å avsette område A2 til forretning/kontor antas å være å sikre arealer for næringsvirksomhet i sentrum. En omgjøring av seksjon 8 til bolig vil imidlertid ikke vesentlig tilsidesette dette hensynet.*
- ***Ingen fysiske endringer: Det er ikke planlagt noen større bygningsmessige endringer av seksjon 8 i forbindelse med bruksendringen. Den aktuelle seksjonen vil beholde sin nåværende utforming og størrelse.*
- *Fordeler klart større enn ulemper: Fordelene ved å innvilge dispensasjon anses å være klart større enn eventuelle ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene inkluderer at eiendommen kan utnyttes i tråd med dagens faktiske bruk og behov, samt at tiltaket støtter opp under kommunens mål om boligutvikling og fortetting i sentrumsområdet.*
- *I tråd med kommuneplanens intensjoner: Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse nåværende, og dispensasjon vil derfor være i samsvar med overordnede planer og ønsket utviklingsretning.*
- *Tiltaket vil som planen viser rydde opp i parkering, samt inn- og utkjøring langs denne seksjonen. Det vil være ca 15 m av den mest uoversiktlige delen mot fylkesveien som vil bli utilgjengelig for biler, og tilrettelagt for en evt fremtidig etablering av fortau /gs-vei. Viser til vedlagt utenomhusplan.*

Faglig vurdering av støytiltak:

«I forbindelse med byggesøknaden vil støyprosjektering ansvars belegges. Det legges opp til at det skal gjennomføres tiltak slik at nye boenheter tilfredsstiller alle kravene til lyd og ventilasjon med tanke på støy/svevestøv fra vei. Viser til vedlagt dokument.»

Kort oppsummering av vurderingen:

- *Eksisterende fasade i pusset lettbetong har allerede tilstrekkelig demping til å ivareta krav til innvendig lydnivå.*
- *Vinduer mot fylkesvei må antagelig byttes slik at krav ivaretas*
- *Minst ett soverom må ligge på stille / dempet side*
- *Uteareal må ha innglassing / tett rekkverk slik at disse blir tilstrekkelig skjermet*

Viser til vedlagt dokumenter for utfyllende informasjon.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Det er kun dispensasjonen som er vurdert. Selve tiltaket er ikke omsøkt og derfor ikke tatt stilling til.

Dispensasjon

Teknisk utvalg gav i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra næringsformålet i reguleringsplan for etablering av 2 nye leiligheter i næringslokalet i møte 10.03.2026 i sak 26/23.

Viser til protokoll for vedtak og vurderinger som er gjort. Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling:

«Teknisk utvalg innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2, søknad om dispensasjon fra næringsformålet i reguleringsplan i forbindelse med etablering av 2 nye leiligheter i et næringslokale i 1.etg. Teknisk utvalg støtter de faglige vurderinger om at det vil bli gjort tiltak som gjør at leilighetene vil passe godt inn sammen med eksisterende boligsameiet og få en god tilpasning til omgivelsene.»

Vilkår til dispensasjonen:

«Det stilles som vilkår at krav til støy i Veileder T-1442 oppfylles, og at leilighetene sikres tilstrekkelig mot støy og støv. Brorparten av soverommene i leiligheten ut mot veien må plasseres på stille side eller i gul støysone. Det må gjennomføres tiltak for å sikre god bokvalitet slik at blant annet soverom og uteplass for leiligheten skjermes for støy/svevestøv og er innafor grenseverdiene som er tillatt.»

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 tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: 200/1433 - Tønnevoldsgate 29 - Saksfremlegg for vedtaks behandling
Saksprotokoll TU, 10032026, Sak 26/23, 200/1433 - Tønnevoldsgate 29 -
Saksfremlegg for vedtaks behandling

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, 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.