



Grimstad

AGDER BYGGTJENESTER AS

Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Heck Eide	BYGG-25/00121 oppgis ved alle henvendelser		17.03.2026

Gbr 88/455 - Gjørbrøndveien 175b - godkjent endring av gitt tillatelse - RDM EIENDOM AS

Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	88 / 455 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Agder Byggtjenester AS
Tiltakshaver:	RDM EIENDOM AS

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring. Det vises til søknad mottatt 27.11.2025.

Teknisk utvalg ga i møte 10.03.2026 i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at

- Vilkår fra tillatelse datert 05.03.2025 overholdes
- Dispensasjonen og tillatelsen gjelder kun bruksendring innenfor lagerbygg 02 slik omsøkt (seksjon 5 og 6, totalt ca. 100 m²) og med tilhørende nødvendige personalrom.
- Det tillates ikke utvidelse av arbeidsplassintensiv virksomhet utover omsøkt omfang uten ny søknad og ny dispensasjonsvurdering.
- Parkering og adkomst skal løses innenfor eksisterende opparbeidet areal.
- Eventuelle krav fra Arbeidstilsynet og brannmyndighet skal oppfylles før ferdigattest/brukstillatelse.

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

Fakta

Historikk

I vedtak datert 05.03.2025 ga Grimstad kommune tiltagelse til å oppføre 2 stk lagerbygninger på gbr 88/455. I samme tillatelse ble det også gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø.

Søknaden

Grimstad kommune har 27.11.2025 mottatt søknad om endring av gitt tillatelse.

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

Endringene består i bruksendring av seksjon 5 og 6 i lagerbygg 02, samt innvendige endringer og endringer på fasaden.

Lagerbygg 02 oppgis å ha en BYA på 980,6 m² og en BRA på 936m², og består i dag av 12 seksjoner, samt et teknisk rom på 4m². Arealet som nå søkes bruksendret er på 100m².

Det fremgår av søknaden at i forbindelse med at det i seksjon 5 og 6 skal etableres arbeidsplasser søkes det om å bruke fra lagerbygg til næringsbygg med arbeidsplasser med 10 ansatte, fordelt på 4 kontomedarbeidere og 6 serviceteknikere.

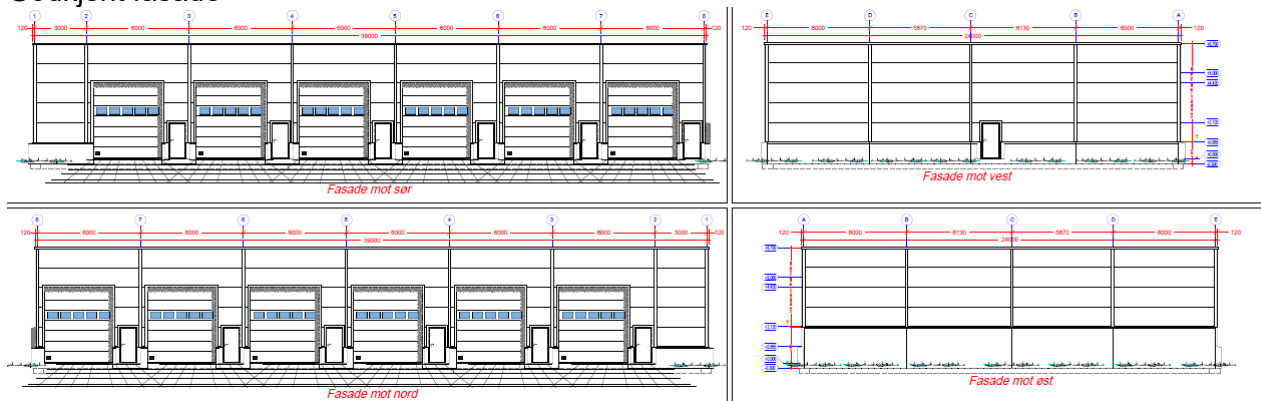
Bedriften som skal drive næringsvirksomhet i seksjon 5 og 6 skal i tillegg disponere seksjon 4 som en lagerseksjon. I den forbindelse vil det bli etablert brannør mellom seksjon 4 og 5.

Da tiltaket skal inneholde arbeidsplasser vil det være krav til spiserom, garderober, WC-fasiliteter og øvrige nødvendige personalrom. Som følge av disse kravene fremgår det av søknaden at det vil gjøres endringer i den innvendige planløsningen, samt mesanin i seksjon 5 øvre del.

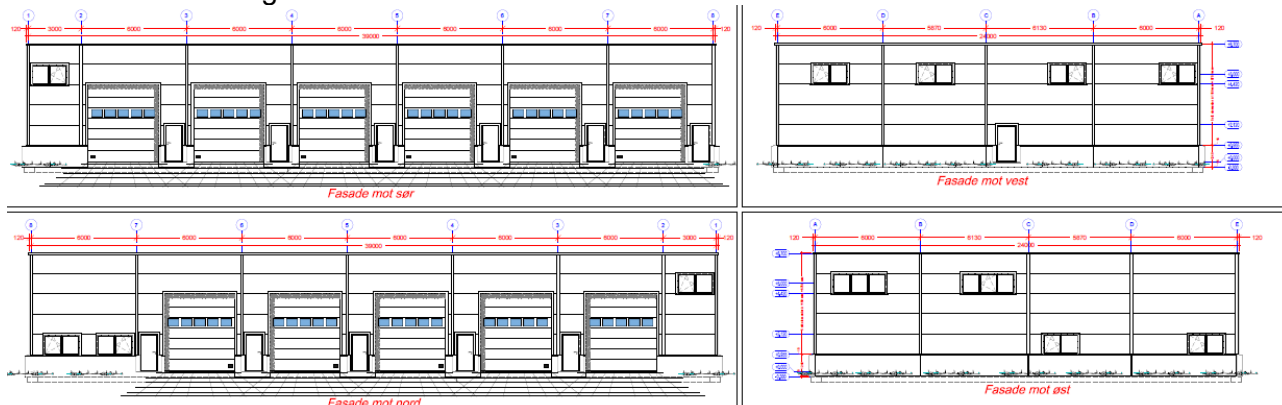
De omsøkte fasadeendringene består av å fjerne en port på fasaden mot nord, for å så erstatte denne med 2 vinduer. i tillegg skal det etableres 1 vindu på fasadens høyre side, 4 vinduer på fasade mot øst, 4 vinduer på fasade mot vest og 1 vindu på fasade mot sør.

Etter ansvarlig søkers vurderinger medfører ikke endringene økt ulempe i form av støy, trafikk, innsyn eller annen sjenanse for naboer eller gjenboere, og endrer ikke bruken eller aktiviteten utenfor bygget.

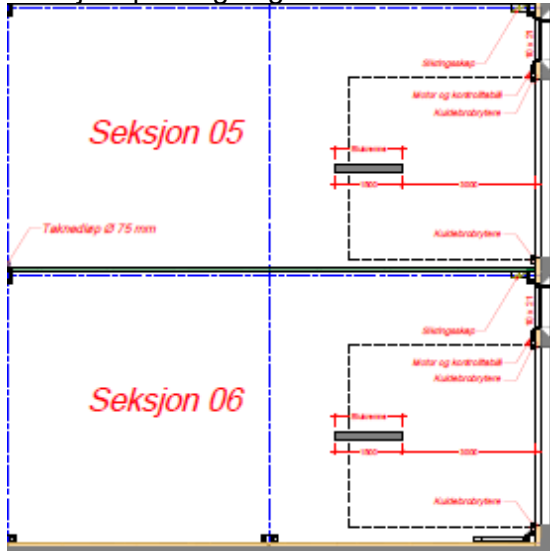
Godkjent fasade



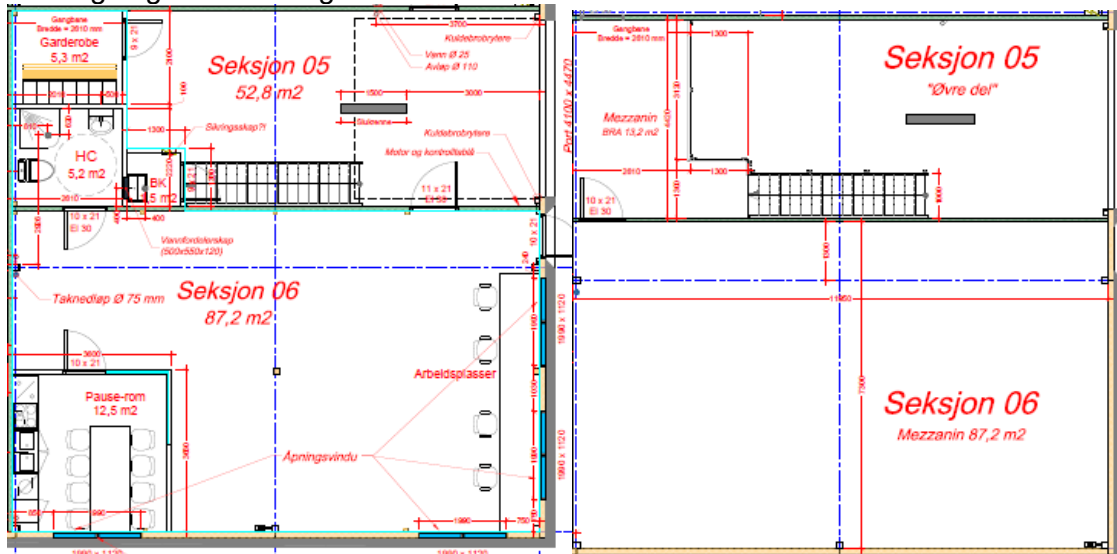
Fasade etter endring



Godkjent plantegning



Plantegning etter endring



Det foreligger samtykke fra arbeidstilsynet vedr den omsøkte bruksendringen til arbeidsplasser.

Da bruksendringen er i strid med arealformålet råstoffutvinning og hensynsone bevaring naturmiljø, er det følgelig søkt om dispensasjon.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til råstoffutvinning gjennom kommuneplanens arealdel(2019-2031) vedtatt 27.10.2020.

Deler av eiendommen er også avsatt til hensynsone bevaring naturmiljø.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til endringsøknad med vedlegg og ettersendelser.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er forelagt Grimstad kommunes virksomhetsleder Samferdsel og vei, samt Grimstad brann og redning for uttalelse.

Grimstad brann og redning har uttalt

«Grimstad brann og redning har ingen videre kommentarer til dette tiltaket.»

Grimstad kommunes virksomhetsleder Samferdsel og vei har uttalt

Det jeg har markert rødt er viktig skolevei for elever fra Myråsen og Prestregårdsskogen. Trafikksikkerhetsgruppen har fått bekymringsmeldinger om at det mangler markert og skiltet fotgjengerovergang her. Denne kryssingen står også i trafikksikkerhetslistene som er vedtatt politisk. Vel og merke lavt prioritert i listen, da så mye annet positivt har skjedd rundt skolen.

Men da det er planer om å øke aktivitet inn og ut her, anser trafikksikkerhetsgruppen at denne kryssingen må få høyere prioritering ved neste rullering. Vi noterer oss også at fylket har vurdert dette også ut fra trafikksikkerhet, og det er de sitt kryss og fortau på hver side der barna krysser. Grimstad kommunes trafikksikkerhetsgruppen kan ikke annet da enn å si seg uenig, og skulle ønsket en ny vurdering av fylket.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

I denne saken er selve søknaden om bruksendring nabovarslet, men ikke dispensasjons søknaden. I og med søknad om tiltak er nabovarslet uten at det har kommet nabomerknader, støtter bygningsmyndigheten ansvarlig søkers vurdering om at det ikke er nødvendig å nabovarsle dispensasjonssøknaden.

I tillegg til bruksendringen er det søkt om innvendige endringer og fasadeendringer.

De innvendige endringene vurderes av bygningsmyndigheten å være mindre endringer som er unntatt søknadsplikt, jfr. pbl § 20-5 bokstav d).

Når det gjelder fasadeendringer så er fasadeendringer søknadspliktig dersom de endrer byggets karakter. Bygningsmyndigheten vurderer at fasadeendringene i dette tilfellet er mindre fasadeendringer, som ikke endrer byggets karakter, jfr. pbl § 20-5 bokstav d).

I denne saken foreligger det en negativ uttalelse fra Grimstad kommunes virksomhetsleder Samferdsel og vei. Denne uttalelsen går ut på at det er trafikksikkerhetsutfordringer vedr avkjørselen fra aktuelt område til fylkesvei, og at økt trafikkmengde i område vil medføre ytterligere trafikksikkerhetsutfordringer.

I forbindelse med tillatelse til oppføring av lagerbygningen i området ble søknadene sendt på høring til Agder fylkeskommune. I høringssvaret, fylkeskommunens referanse 25/17510-2, uttaler fylkeskommunen

Den økte trafikkmengden til avkjørselen vil i hovedsak bestå av personbiltrafikk. Avkjørselen er utformet for store kjøretøy og har tilfredsstillende siktforhold i begge retninger, i tråd med kravene i Statens vegvesens håndbok N100.

Agder fylkeskommune har vurdert forholdene ut fra vegloven §40, trafikksikkerhet og kapasitet i eksisterende kryss. Dersom Grimstad kommune finner grunnlag for å innvilge søknaden har Agder fylkeskommune ingen merknader til dette.

Basert på informasjon i søknaden vurderer bygningsmyndigheten at det som følge av den omsøkte bruksendringen vil være en mindre økning i trafikkmengden. Og bygningsmyndigheten vurderer videre at denne økningen vil være innenfor hva aktuell avkjørsel er prosjektert for. Riktignok ser bygningsmyndigheten poenget til virksomhetsleder Samferdsel og vei, men da det kun er snakk om bruksendring av 2 seksjoner vurderes bruksendringen å ikke medføre større

trafikksikkerhetsmessige konsekvenser enn hva eventuelt dagens situasjon medfører.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø. Bruksendringen er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

I møte 10.03.2026 fattet teknisk utvalg følgende vedtak

Teknisk utvalg innvilger søknad mottatt 27.11.2025 om endring av tillatelse for lagerbygg 02 på gnr/bnr 88/455, herunder bruksendring av seksjon 5 og 6 til næringslokale med arbeidsplasser, samt omsøkte innvendige og utvendige endringer, på vilkår som angitt under.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealformål råstoffutvinning og hensynssone bevaring naturmiljø, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår:

- a) Dispensasjonen og tillatelsen gjelder kun bruksendring innenfor lagerbygg 02 slik omsøkt (seksjon 5 og 6, totalt ca. 100 m²) og med tilhørende nødvendige personalrom.*
- b) Det tillates ikke utvidelse av arbeidsplassintensiv virksomhet utover omsøkt omfang uten ny søknad og ny dispensasjonsvurdering.*
- c) Parkering og adkomst skal løses innenfor eksisterende opparbeidet areal.*
- d) Eventuelle krav fra Arbeidstilsynet og brannmyndighet skal oppfylles før ferdigattest/brukstillatelse.*

Begrunnelse:

Teknisk utvalg legger til grunn at omsøkte endringer i hovedsak er interne og fasademessige tilpasninger for et begrenset areal i et bygg som allerede er godkjent oppført ved dispensasjon.

Tiltaket innebærer ikke nye bygg, og det er ikke påvist negative virkninger for naturmiljøet fordi tiltaket ikke forutsetter inngrep utenfor eksisterende bygningskropp. Nabovarsling er gjennomført uten merknader, og relevante fagmyndigheter har ikke fremmet innsigelser. Hensynene bak planformål og hensynssone anses ikke vesentlig tilsidesatt ved en begrenset bruksendring innenfor eksisterende lagerbygg i et område som allerede er utbygd med lagerhaller.

Fordelene (økonomisk aktivitet og arbeidsplasser i eksisterende bygningsmasse, uten ytterligere arealbeslag) vurderes som klart større enn ulempene, som gjennom vilkårene begrenses til et avgrenset omfang og uten utendørs intensivering.

Teknisk utvalg forutsetter at ytterligere omdanning mot mer arbeidsplass- og publikumsintensiv virksomhet i området vurderes samlet gjennom plan, og at denne dispensasjonen ikke skal forstås som presedens for trinnvis etablering av ny næringsstruktur uten helhetlig vurdering

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 27.11.2025, 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 23 parkeringsplasser.

Det er i tillegg krav om 23 sykkelparkeringsplasser.

Disse skal opparbeides, og merkes før tiltaket tas i bruk.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 17 § 9-6.

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 tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

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

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Saksprotokoll TU, 10032026, Sak 26/24, Gbr 88/455/0/0 - Gjærbrøndveien 175b -
vedtaksbehandling - dispensasjon - bruksendring

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
GK Matrikkel
RDM EIENDOM AS
STATSFORVALTEREN I AGDER

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.