



Grimstad

WARI HUS AS
Arve Wroldsen
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Magnus Heck Eide	Saksnummer BYGG-25/01188 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 17.03.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

Gbr 26/1 - Vestre Eskedal 12 – godkjent søknad med dispensasjon - endring av bygg - tilbygg, terrengarbeid tekniske installasjoner

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	26 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	WARI HUS AS
Tiltakshaver:	Even Gordon Lauve

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a), k) og § 21-4, tillatelse til tilbygg, takoverbygg og terrengendring. Det vises til søknad mottatt 12.12.2025.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNF med hensynsone landbruk, samt kommuneplanens gjennomføringssone krav om felles planlegging.

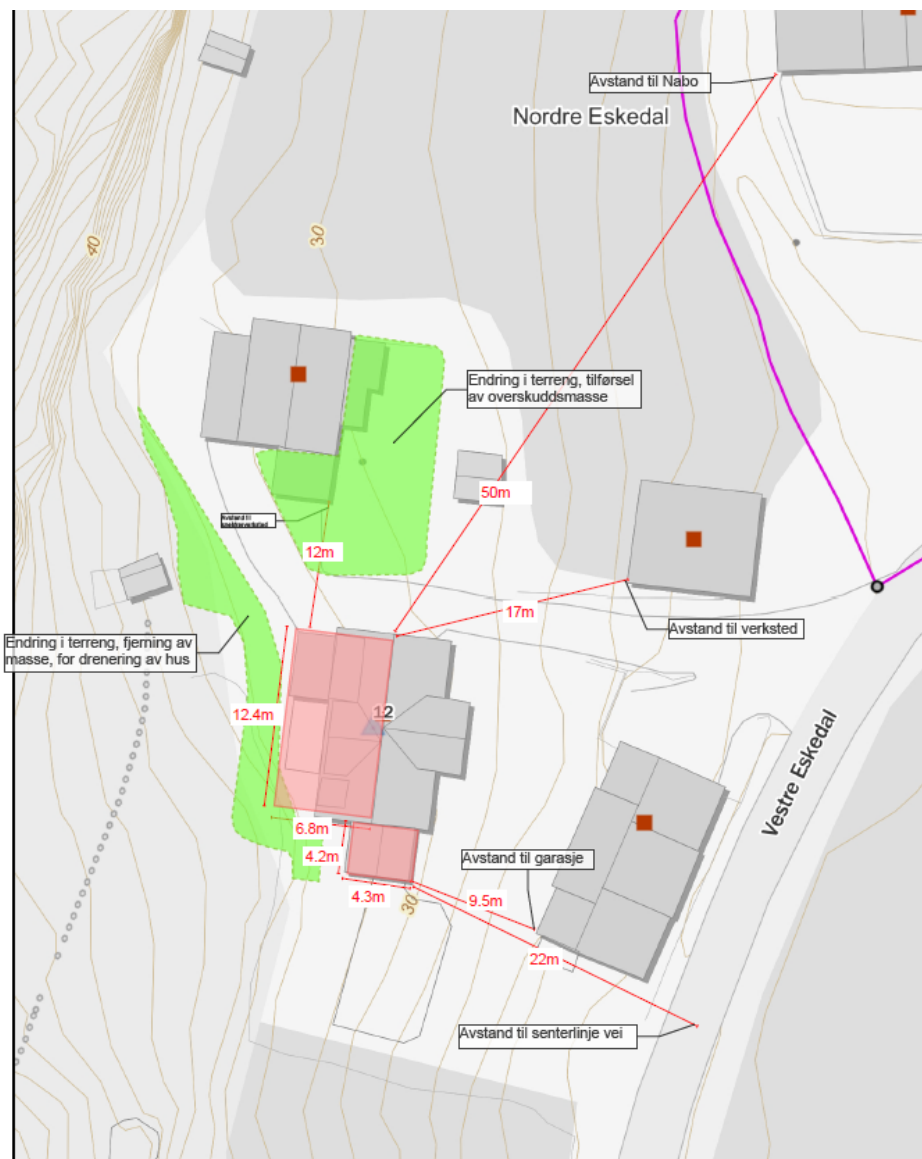
Som vilkår for tillatelsen settes at dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Viser for øvrig til Agder fylkeskommunes uttalelse.

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

Grimstad kommune har 12.12.2025 mottatt søknad om oppføring av tilbygg, terrengarbeid, tekniske installasjoner og ettergodkjenning av takoverbygg.



På aktuell eiendom er det i dag en boligen fra ca 1860 som er oppført i sveitserstil. Det søkes nå om å renovere boligen, rive et eksisterende tilbygg, bygge et nytt tilbygg og ettergodkjenne et takoverbygg.

På baksiden av boligen er det et tilbygg og et takoverbygg som er i svært dårlig teknisk stand, med utfordringer knyttet til bæreevne, teknisk kvalitet og fukt. Med bakgrunn i dette søkes det om å rive tilbygget og bygge et nytt tilbygg i 2 etg. Tilbygget som skal rives oppgis å ha en BYA på 24,16m²

Det nye tilbygget vil ha en mønehøyde, gesimshøyde og takvinkel på henholdsvis 6,6m, 4,5m og 13°. Tilbyggets BYA vil være ca 42,26m², og samlet BRA vil være 62,4m², fordelt på 31m² i 1 etg og 31,4m² i 2 etg.

Dagens tilbygg strekker seg i underkant av 3m ut fra boligens yttervegg. Det nye tilbygget vil strekke seg ca 3,4m ut fra boligens yttervegg.

Det fremgår av tegningene at tilbygget vil inneholde gang, lager/teknisk og vaskerom i 1. etg, og gang, bad og soverom i 2. etg

I søknaden poengterer ansvarlig søker at det nye tilbygget skal ivareta husets historiske preg og helhetlige uttrykk, og at dette vil bli gjort gjennom å oppføre tilbygget i tradisjonelt bindingsverk samt ved å tilpasse tilbygget til husets sveitserstil med vekt på detaljer og proporsjoner.

Videre skriver ansvarlig søker at i forbindelse med etablering av det nye tilbygget er det nødvendig med terrengarbeid, inkludert sprengning og fjerning av fjell på baksiden av huset. Omfanget av fjellfjerningen estimeres til ca. 140–150 m³. Fjellfjerningen skjer kun der det er nødvendig for tiltakets gjennomføring og i umiddelbar tilknytning til eksisterende bolig.

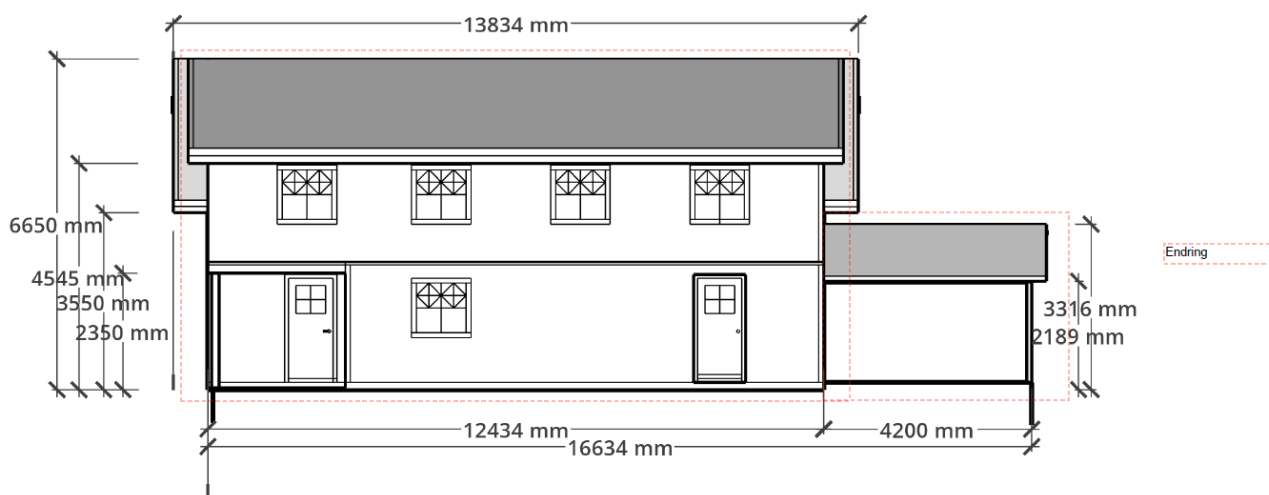
Overskuddsmasser fra sprengning og gravearbeider vil bli fjernet og planert ut på egen tomt, i dumper og naturlige svanker i terrenget. Terrengoppfyllingene vil ha lave høyder, hovedsakelig under 50 cm. Og det fremgår av søknaden at terrengendringene i hovedsak vil bli utført i den nordlige delen av tomten, og at terrengjusteringene ikke vil endre terrengets hovedform eller karakter.

Området der det utføres terrengarbeider inntil tilbygget vil etter ferdigstilling bestå av en passasje rundt boligen på ca. 2–3 meter. Arealet skal ha fall bort fra bygningen for å lede bort overvann, fungere som adkomst og inspeksjonssone rundt boligen, samt benyttes til enkel oppstilling av sykler og lignende.

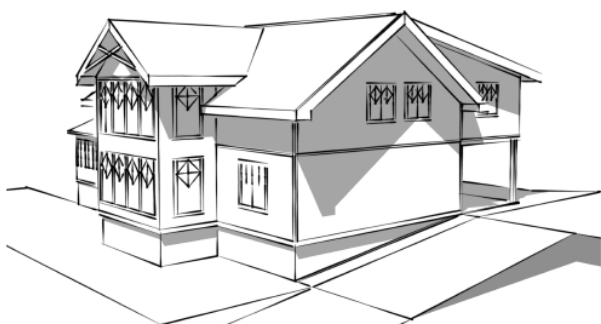
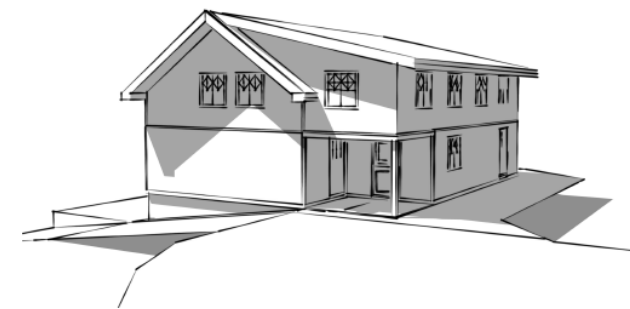
Området skal ikke benyttes til parkering eller annen utvidet bruk.

Det fremgår også at mellom boligen/tilbygget og fjellpartiet vil det i forbindelse med tiltakene etableres ny og forbedret drenering.

På boligens terrasse står det i dag et takoverbygg, som ikke er omsøkt. Og det søkes nå om å ettergodkjenne dette takoverbygget. Takoverbyggets møne, gesims og takvinkel oppgis til henholdsvis 3,3m, 2,1m og 23°. BYA for dette tiltaket oppgis til ca 18,1m².



Ansvarlig søker skriver også at det i tillegg til tiltakene over vil det bli etablert nytt vannbårent varmesystem, etterisolering av yttervegger og yttertak, samt skifte kledning og vinduer, i tråd med opprinnelig byggeskikk og uttrykk.



Det fremgår av innsendt dokumentasjon at det vil bli utført radonsikring på det nye tilbygget. I tillegg planlegges det å etablere balansert ventilasjon i hele huset.

De eiendommen befinner seg innenfor et område avsatt til LNF formål med hensynsone landbruk, samt innenfor kommuneplanens gjennomføringszone krav om felles planlegging, er det følgelig søkt om dispensasjoner.

Grad av utnyttning

Aktuell eiendom er på 31773,5m². Som følge av tiltakene vil eiendommen samlede BYA være på 512,95m², noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 1,61%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF formål med hensynsone landbruk gjennom kommuneplanens arealdel(2019-2031) vedtatt 27.10.2020.

Eiendommens befinner seg i tillegg innenfor kommuneplanens gjennomføringszone – krav om felles planlegging

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder.

Agder fylkeskommune har i sin uttalelse uttalt

Viser til oversendelse i forbindelse med søknad om tiltak på gnr/bnr 26/1 Vestre Eskedal 12 i Grimstad kommune. Bygningen ligger i område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Bygningen er i henhold til SEFRAK-registeret oppført ca. 1880.

Vi vurderer at tiltaket ikke berører nasjonale eller vesentlig regionale kulturminneinteresser. Vi henstiller til kommunen å påse at de lokale kulturminneinteressene blir ivaretatt.

Med hensyn til arkeologiske kulturminner: Skulle det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal så straks sendes til Ager fylkeskommune, ved avdeling Kulturarv (postmottak@agderfk.no). Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Statsforvalteren i Agder har ikke kommet med noen uttalelse innen høringsfristen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

I uttalelsen fra fylkeskommunen henstilles det at kommunen skal påse at lokale kulturminneinteresser blir ivaretatt.

Tilgjengelige flyfoto viser at aktuell bolig siden oppføring har gjennomgått store endringer. Med bakgrunn i at boligen etter oppføring har gjennomgått store endringer, og da de omsøkte tiltakene har til hensikt å bevare boligens karakter, vurderes det at det å gi tillatelse til de omsøkte tiltakene ikke vil medføre noe svekkelse av lokale kulturminneinteresser.

Det fremgår av byggesaksforskriften(SAK10) § 4-1 at mindre terrengarbeid kan unntas søknadsplikt. I denne saken kan nok deler av terrengarbeidet i utgangspunktet unntas søknadsplikt. Men da det i denne saken er skal utføres flere typer terrengarbeid må disse ses i sammenheng. I den forbindelse fremgår det av byggesaksforskriften at mange
«mindre tiltak som utgjør en større helhet må ses samlet og kan være søknadspliktig. Dette innebærer at en kombinasjonen av flere tiltak som er unntatt søknadsplikt i noen tilfelle må vurderes som ett tiltak som det må søkes om».

Med bakgrunn i dette vurderer bygningsmyndigheten at terrengendringene, sprenging, fjerning av masse og etterfylling, samlet sett utgjør et så stor omfang at bygningsmyndigheten vurderer dette som søknadspliktig.

Det fremgår også av søknaden at det skal etableres vannbåren varme, etterisoleres og skiftes kledning. Bygningsmyndigheten vurderer at etterisolering, skifte av vindu og dører er tiltak som ikke endrer byggets karakter, og at dette dermed ikke er søknadspliktig. Når det gjelder etablering av vannbåren varme er dette et mindre tiltak som etter bygningsmyndighetens vurdering ikke er søknadspliktig.

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

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål LNF med hensynsone landbruk, samt kommuneplanens gjennomføringssone krav om felles planlegging, 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.

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige allmenne friluft-, ferdsels-, landskaps- og verneinteresser.

Bakgrunnen for å plassere et område innenfor hensynssone landbruk er å sikre at viktige landbruksinteresser bevares, skape forutsigbarhet for landbruksdrift og arealbruk og forhindre konflikter med utbygging og andre formål gjennom tydelige planretningslinjer.

Når det gjelder gjennomføringssone med krav om felles planlegging er hensikten å sikre en helhetlig og koordinert utvikling av område gjennom en strukturert planprosess.

Aktuell eiendom er en veletablert boligeiendom. Etter bygningsmyndighetens syn vil de omsøkte tiltakene i det store og det hele kun medføre små endringer i forhold til dagens situasjon, og endringene vurderes av den grunn å ikke medføre noen reell endring i forhold til natur eller friluftshensyn.

Når det gjelder landbrukshensyn utføres tiltakene riktignok i et landbruksområde, men da det er god avstand til landbruksareal og da det ikke er snakk om å benytte jomfruelig landbruksareal, vurderes det å gi tillatelse til tiltakene å ikke gå på bekostning av landbrukshensyn.

En helhetlig utvikling av et område, hvor man vurderer området under ett, er hensiktsmessig ved større tiltak. I denne saken er det snakk om mindre endring på en allerede etablert bolig eiendom, og det vurderes derfor at tiltakenes størrelse ikke står i forhold, for hverken kommunen eller tiltakshaver, til den bruk av ressurser som en planprosess krever.

De omsøkte tiltakene vil medføre at eiendommens bolig blir oppgradert i henhold til dagens standard og krav. Og terrengendringene vil bidra til et uteoppholdsareal som er bedre egnet til både beboelse og bruk for beboerne. Oppsummert er tiltakene dermed ikke komfortiltak, men en nødvendig oppgradering for å sikre en bolig og en eiendom som fungerer tilfredsstillende for dagens og fremtidig bruk. Noe som etter bygningsmyndighetens syn er et objektiv tungtveiende fordel.

Med bakgrunn i fravær av nabomerknader og negative uttalelser fra høringsinstansene kan ikke bygningsmyndigheten se at det er ulemper av tiltaket som gjør seg gjeldende med styrke

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper.

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 12.02.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkeres 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

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

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

kr. 9.800, -

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

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000, -

Totalt

kr. 26.800, -

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. 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: AGDER FYLKESKOMMUNE
Even Gordon Lauve
GK Matrikkel
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.