



Arkicon As
Roger Kristiansen
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-25/00206 oppgis ved alle henvendelser		19.03.2026

19/9 - Laugevoldveien 30 - vedtak - tillatelse og dispensasjon - bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	19 / 9 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Arkicon As
Tiltakshaver:	REGNBUER AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d og § 21-4, tillatelse til varig bruksendring fra lekeparks til bolig i Laugevoldveien 30. Det vises til revidert søknad mottatt 11.02.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF-formålet for varig bruksendring til bolig i Laugevoldveien 30 og 32.

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

Historikk

I 2007 godkjente Bygningsmyndigheten bruksendring av bolig i Laugevoldveien 30 til barnehage, samt oppføring av tilbygg i sak 03/1184 på vilkår, som tilknytning til kommunal kloakkledning og sanering av eksisterende avløpsanlegg, datert 14.02.2007. I 2006 har Bygningsmyndigheten godkjent bruksendring av bolig Laugevoldveien 32 til barnehage samt oppføring av tilbygg i saken 2006/1361 på vilkår, som tilknytning til kommunal kloakkledning og sanering av eksisterende avløpsanlegg, datert 07.11.2006.

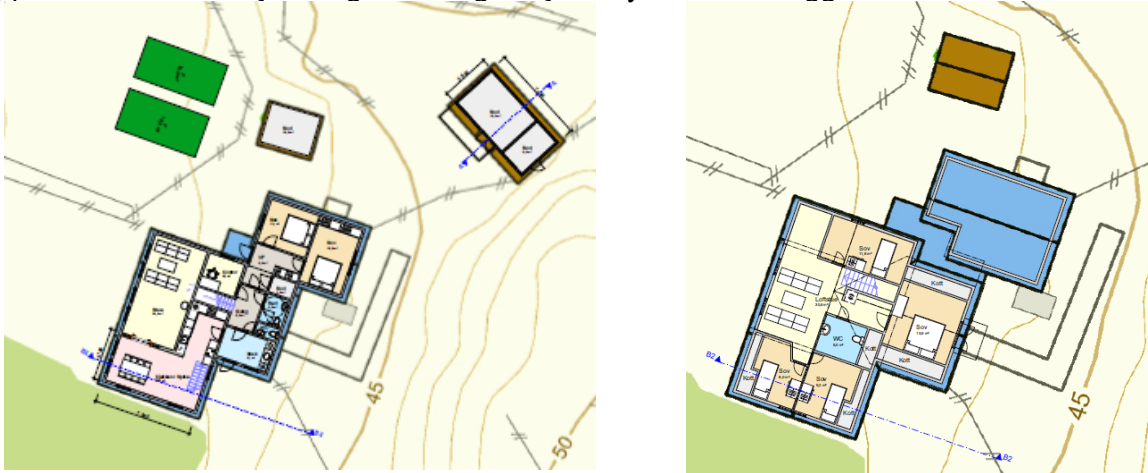
I 2023 innvilget bygningsmyndigheten tillatelse til midlertidig bruksendring fra lekeparks til bolig i Laugevoldveien 30 og 32. Både tillatelsen og dispensasjonen var tidsbegrenset og gjaldt frem til 10.05.2025.

Søknaden

Det søkes 03.05.2025 om forlengelse av midlertidig dispensasjon for bruksendring til boligformål for eiendommene Laugevoldveien 30 og 32. Søknaden er senere endret til å gjelde varige

dispensasjon fra LNF-formålet for bruksendring til boligformål. Det viser til revidert søknad mottatt 11.02.2026.

Tiltaket i eiendommen Lauevoldveien 30 gjelder bruksendring av bygningen (Bygningsnr. 166764920) fra lekeparks til bolig. Bygningen har et bebygd areal (BYA) på 130 m² og vil etter tiltaket utgjøre en boenhet med bruksareal (BRA) på 258 m². Tiltaket medfører ingen endring i verken BYA eller BRA på eiendommen. Ved bruksendring vil hovedetasjen og loftet benyttes som oppholdsrom, mens kjeller og anneksgarasje benyttes som tilleggsdel.



Plantegninger for hovedetasje og loft i Lauevoldveien 30, datert 2023

Grad av utnyttning

Samlet bebygd areal er oppgitt på 170 m²-BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til kommuneplan arealdel § 5.2 bokstav e) er 225 m² BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF(a) formålet gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a)

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- Boligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
- Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. BYA for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom er maksimalt 225 m² eks. parkering i friluft.
- Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Nye veier AS uttalte seg den 07.05.2025:

Nye Veier har i sitt forslag til justering av båndleggingssone for ny E18 hensyntatt barnehagen på Lauevoldveien 30 og 32. I forslaget vil barnehagen og dens uteområder ikke være berørt av båndleggingssonen. Nye Veier har ingen merknader til forlengelse av midlertidig dispensasjon.

Statens vegvesen svaret på nabovarsel:

Eiendommen ligger delvis innenfor båndleggingssonen for ny E18 mellom Grimstad og Dørdal, og vi forutsetter at Nye Veier AS har fått mulighet til å uttale seg i saken.

Statens vegvesen har ingen innvendinger mot at det gis varig dispensasjon til formål bolig.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om varig bruksendring av lekepark til bolig. Tiltaket er i strid med arealformål og det er avhengig av dispensasjon å kunne gjennomføres.

Dispensasjon

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 fritidsarealer. Omsøkte området Laugevoldveien 30 har blitt brukt til bolig. Tiltak er faktisk en tilbakeføring til opprinnelig boligbruk. Tiltaket berører ikke landbruksareal og vurderes ikke å komme i konflikt med friluftsinnteresser. Det medfører heller ingen endringer i eksisterende forhold for naturmangfold eller og allmennhetens bruk av område.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Tiltaket innebærer i realiteten en tilbakeføring til tidligere bruk. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan bidra til å redusere behovet for etablering av nye boliger, og fremstår som en kostnadseffektiv og bærekraftig løsning. Tiltaket legger også til rette for en mer effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur og ressurser. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlig negativ konsekvenser for LNF interesser, eller andre allmenne hensyn.

Tiltaket er vurdert etter planbestemmelse § 5.2 og anses å være i tråd med gjeldende retningslinjer.

Etter en samlet vurdering anser bygningsmyndigheten at hensynene bak arealformål 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 som i samsvar med dokumentasjon i 2023. 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.

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.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 2 parkeringsplasser per bolig. Disse er vist på situasjonsplan utomhusplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2	
Bruksendring	kr. 12.000, -
2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3	
Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -

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

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
REGNBUE AS

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 Fylkesmannen 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.