



Grimstad

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-25/00643 oppgis ved alle henvendelser		13.03.2026

172/115/0/0 - Kistevigveien 53 - Vedtak - Tillatelse og dispensasjon - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	172 / 115 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver:	Andreas Petterøe

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav c, d, f og § 21-4, tillatelse til bruksendring og oppføring av avløpsledning. Det vises til søknad mottatt 17.06.2025.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF-formål og byggeforbudet i 100-metersbeltet, slik at omsøkte tiltak kan gjennomføres.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at

- sjøboden ikke kan brukes til beboelse eller overnatting, og
- sanitærmelding må få godkjent før tiltaket kan igangsettes.

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

Fakta

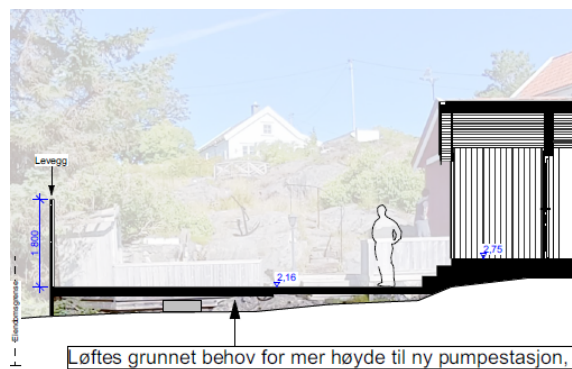
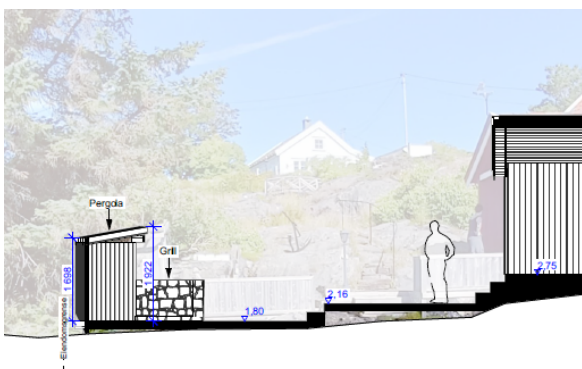
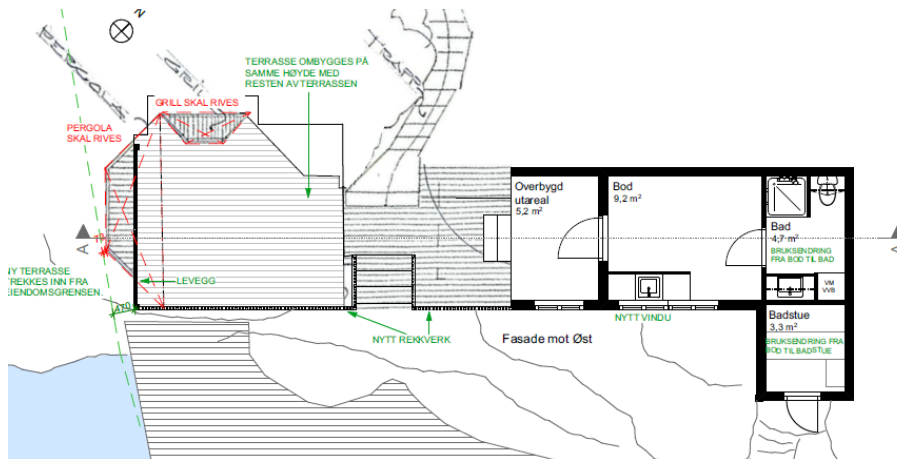
Søknaden

Det søkes om flere tiltak som gjelder fritidsbolig og sjøbod på eiendommen, samt nedlegging av pumpeledning for avløp.

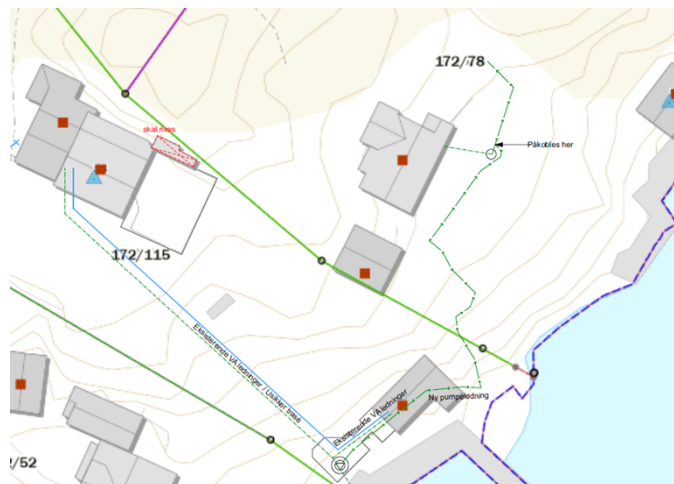
Tiltaket som gjelder hytte, omfatter innsetting av et vindu på sørvestsiden ved inngangen, riving av deler av levegg og eksisterende takoverbygg, etablering av levegg i stedet for revet takoverbygg, samt etablering av sittebenk ved nyetablert levegg. Det nye vinduet vil plasseres i en del av tilbygget fra 1988, og vil være av samme type som bygningens eksisterende vinduer.



Tiltaket som gjelder sjøboden, omfatter innsetting av et vindu i sjøbod med samme form som eksisterende vinduer, etablering av bad, dusj og badstue, riving av pergola og grill, oppføring av ny levegg, samt heving av terrasse (fra kote +1,8 til +2,16) med nytt rekkverk.



Tiltaket omfatter også oppføring av avløpsledning fra eksisterende slamavskiller, som er plassert under terrassen ved sjøboden, samt tilkobling til fellespumpe på naboeiendommen 172/78 og videre til kommunalt avløpsnett.



Grad av utnytting

Tiltaket medfører ikke endring av eksisterende BRA. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 120 m²-BRA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formålet gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Tiltak det søkes dispensasjon for:

- PBL § 20-1.c, § 20-5. f. Endre fasade, sette inn ekstra vindu i fasade mot sør
- PBL § 20-1.c, § 20-5. f. Endre fasade på sjøbod, sette inn ekstra vindu i fasade mot sjø

Tiltak det søkes dispensasjon for og tillatelse til:

- PBL § 20-1.b og e, § 20-5. d og e. Mindre endringer ved platting mot sjø.
- PBL § 20-1. b og e. § 20-5. d og e, Mindre endring av tiltak på og rundt terrasse sør-vest for sjøbod
- PBL § 20-1.d, § 20-3. Bruksendring. Del av byggverk ønskes endret fra tilleggsdel til hoveddel
- PBL § 20-1.f, § 20-3. Rehabilitering avløpsløsning, tilkoble kommunal avløpsløsning

Det søkes dispensasjon fra:

- LNF formål.
- PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (unntatt fasade endring).
- Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.1 a); «Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3».

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Fritidsboligen er registrert SEFRAK bygning som bygger fra 1820. Saken ble sendt Agder fylkeskommune til uttalelse. Ingen svar er mottatt innenfor fristen.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket gjelder innsetting av et vindu på sørvestsiden av hytten. Vinduets størrelse og utforming medfører ikke endring av bygningens karakter. Vinduet plasseres i en del av godkjent tilbygg fra

1988. Vi vurderer derfor at tiltaket ikke berører SEFRAK bygg etter kulturminneloven som er meldingspliktig etter 1850.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om flere tiltak som gjelder fritidsbolig, sjøbod og avløpsledning.

Fasadeendringen, som omfatter innsetting av vindu og riving, kan etter vår vurdering unntas fra søknadsplikt. Bygningsmyndigheten er enig i søkers vurdering etter kulturminneloven, da planlagt vindu har samme utforming som eksisterende vinduer og plasseres i tilbygget fra 1988. Tiltaket er vurdert å ikke medfører endring av bygningskarakter.

Ved sjøboden er tiltak som riving og ombygging av terrasse, samt oppføring av ny levegg, i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men er avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8. Ny opplysning, mottatt 04.03.2026, viser at den nye leveggen har lengde 4 m og høyde 1,8 m, og at ny terrasse får en gulvhøyde på mindre enn 0,5 m over terreng. Tiltakene innebærer kun mindre endring av eksisterende terrasse. Etter en samlet vurdering kan tiltakene tillates gjennomført dersom dispensasjon gis.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for nytt bad og badstue i eksisterende sjøbod er søknadspliktig. Bad og badstue regnes ikke som oppholdsrom etter TEK17 § 1-3 bokstav i). Selv om bad og badstue har gulv lavere enn kote +3, vurderer Bygningsmyndigheten at kommuneplanens § 2.5.1 bokstav a) ikke kommer til anvendelse, og at dispensasjon fra gulv på kote +3 ikke er nødvendig.

Tiltaket, som bruksendring og oppføring av avløpsledning, er tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Omsøkte tiltak som ellers kan være unntatt fra søknadsplikt, men som er i strid med LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, kan etter en samlet vurdering og ved dispensasjon tillattes gjennomført.

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-formål er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige friluftslivsområder. Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

Omsøkte tiltak gjelder ikke ny utbygging i området, men endring av deler av eksisterende bygninger og terrasse, samt nedlegging av avløpsledning. Tiltakene vil i hovedsak bidra til å forenkle bruken av området etter gjennomføring. Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket har begrenset virkning for strandsone, og at hensynet bak LNF-formålet og byggeforbudet i strandsone ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Tiltaket har fått positiv uttalelse fra nabo, som mener tiltaket innebærer en rydding både miljømessig, estetisk og praktisk. Det søkes også tilkobling til kommunalt avløpsnett, noe som vurderes som positivt av miljøhensyn. Bygningsmyndigheten vurderer samlet sett at fordelene ved

å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår 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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 17.06.2025, 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.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr bortfaller som følge av saksbehandlingstiden har overskredet 12-ukersfristen.

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

Marius Raael
Tjenesteleder

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Andreas Petterøe
GK Matrikkel
GK Tilknytning

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.