



Grimstad

Byggesaksenheten

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler Fredrik Melgaard	Saksnummer KLAGE-25/00915 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 18.02.2026
---------------------------------------	--	---------------	--------------------

88/112 - Reddalsveien 157 - Omgjøring av vedtak - Tillatelse til oppføring leilighet i uthus - Espen Pedersen Gårdsdrift

Eiendom (gnr/bnr): 88 / 112

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring/opprettelse av en ny boenhet. Det vises til komplett søknad mottatt 03.02.2025.

Teknisk utvalg gav i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF-formålet/hensynsone landbruk i kommuneplan vedtak 25/170 av dato 25.11.2025.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at:

1. Boenheten må brannsikres i henhold til dagen brannkrav.
2. Boenheten må bygges etter dagen tekniske krav.
3. Boenheten kan ikke seksjoneres eller fradeles da dette er i strid med arealformålet.

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

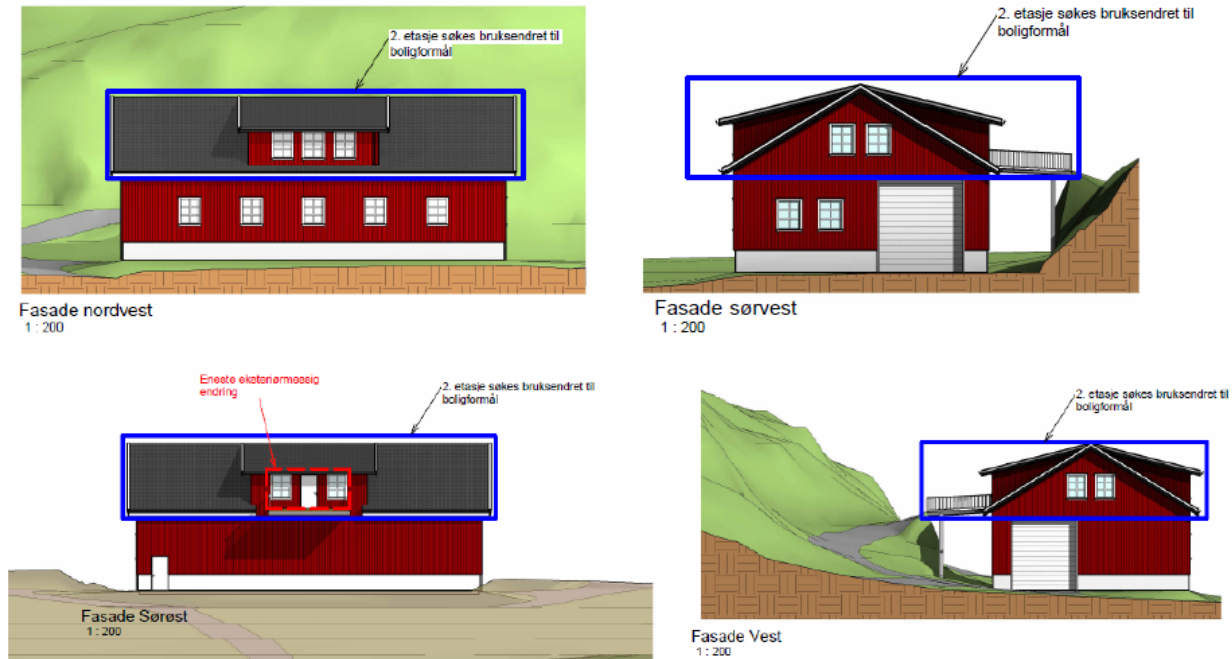
- | | |
|------------|--|
| 08.09.2025 | Byggesaksenheten gav avslag for etablering av ny boenhet/leilighet i låve i vedtak BYGG-25/00015-7 da det ble vurdert arealformålet avsatt til LNF/hensynsone friluftsliv ble vesentlig tilsidesatt ved å gi tillatelse da tiltaket ikke er nødvendig i med bakgrunn i gårdsdriften. |
| 19.09.2025 | Byggesaksenheten mottok klage og saken ble sendt til Teknisk utvalg for klagebehandling. |
| 25.11.2025 | Klagen ble behandlet av Teknisk utvalg og det ble innvilget dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplan og gitt føringer for at det skal innvilges tillatelse med forutsetninger. |
| 03.02.2026 | Nødvendige ansvarsretter, gjennomføringsplan og brannprosjektering sendes inn. |

Søknaden

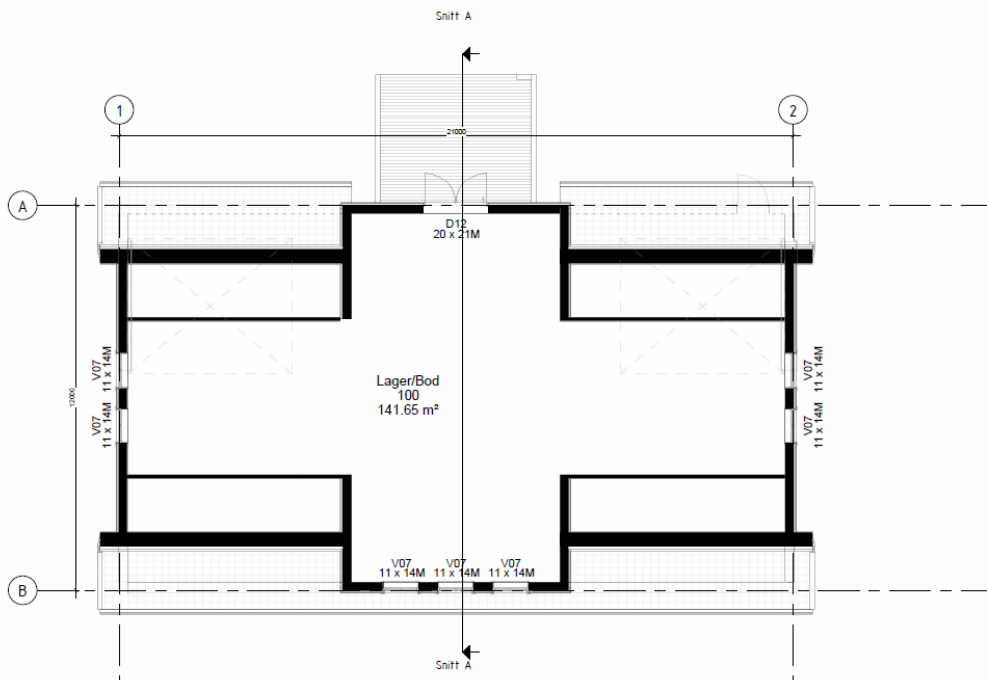
Det søkes om etablering av leilighet i eksisterende uthus. Loftet er tenkt innredet med leilighet for utleie. Tiltaket medfører ingen endring av bygget utover at det settes inn et par vinduer og ny dør ved låvebro. Uthuset som ønskes innredet er oppført i 2020. Leiligheten får et bruksareal på 138,1m².

Bygget er brannprosjektert i forbindelse med etablering av leilighet. Driftsbygningen ligger i god avstand til eneboligen på gården og andre bygninger. Leiligheten plasseres med en minste avstand til dyrket mark på 10m.

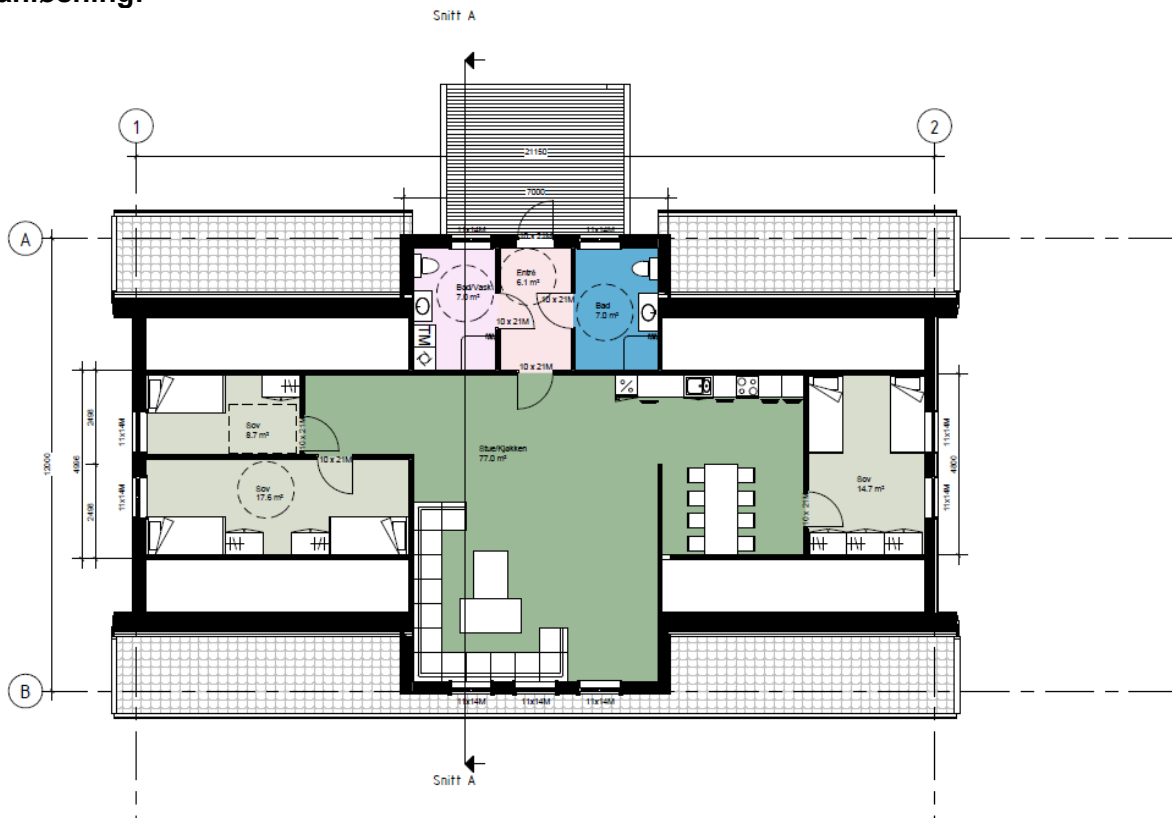
Tegninger:



Eksisterende planløsning:



Ny planløsning:



Situasjonsplan:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir som før. Tiltaket medfører ingen endring i BYA da ny bolig ønskes plassert inne i eksisterende driftsbygning.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF området gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Gnr/Bnr. – 88/112 - Reddalsveien 157 er en landbrukseiendom, og omsøkte tiltak er i utgangspunktet tiltenkt til losjering av sesongarbeidere for gårdsdriften. Samtidig har tiltakshaver et godt samarbeid med NIBIO, hvor det ofte er behov for losjering ifm. bla. kurs, konferanser, doktorstipendiater etc.

Vi anser dermed at det ikke er behov for dispensasjon fra LNF formål i kommuneplanen. Dersom kommunen er av en annen oppfatning søkes det herved om dispensasjon. Vi mener det da er gode grunner for å innvilge dispensasjon;

-Ingen endring i fotavtrykk/utnyttelse av eiendommen.

-Ingen nabomerknader

-Ingen ny bebyggelse tilført eiendommen.

-Tiltak benyttet til losjering av sesongarbeidere, derav ingen konflikt mht. støy, lukt etc.

Videre er det ikke tiltenkt å gjøre noen endringer konstruksjonsmessig, foruten en liten endring av vindu/dør på fasaden mot sørøst. Det er derfor ikke ansett som nødvendig å sende inn eksisterende og nytt snitt ifm. søknad, da bygningen forblir uforandret mht. til dette. I den forbindelse er derfor ikke blankett 5175 - Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, under arealdisponering komplett utfyllt, da det som nevnt blir ingen endringer i volum, høyde og fotavtrykk.

Vi har samtidig valgt ett-trinns søknadsbehandling, men pga. ferieavvikling har det vært vanskelig å oppdrive signatur til ansvarlig foretak for sanitærinstallasjoner. Dette vil bli ettersendt ved første anledning, på nyåret.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Vi søker herved om dispensasjon fra Formålet LNF og Hensynsone landbruk, i Grimstad kommuneplan. Viser til søknad hvor det søkes bruksendring av 2. etasje over låven til en ny boenhet.

Enheden er i utgangspunktet tiltenkt benyttet som utleie til sesongarbeidere på gården, samt internship-studenter fra inn- og utland ved NIBIO Landvik. Boenheten er ikke tiltenkt fradelt fra gården.

Vi mener det er gode grunner for å innvilge dispensasjon:

- Ingen ytterligere bebyggelse på gården, da boenheten kan bygges i eksisterende låve.
- Eksisterende låve er allerede tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Ved å benytte allerede eksisterende bebyggelse, unngår man ekstra inngrep i naturen og en evt. forringelse av landbruksmiljøet.
- Omsøkte tiltak vil bli benyttet av NIBIO Landvik, hvor det stort behov for ekstrahjelp. De tar ofte imot internship-studenter fra inn- og utland som jobber på forskningsstasjonen i kortere perioder og har behov for losji. Omsøkte tiltak ligger i gangavstand fra NIBIO, slik at transportmidler da ikke er nødvendig. Viser til vedlagt notat fra NIBIO (vedlegg B2).
- Gården driver bla. med blomsterfrøavl, og trenger tidvis hjelp til dette arbeidet i perioden april - oktober. Arbeiderne trenger mulighet for overnatting. Dette arbeidet fremmer biomangfoldet i naturen ved å bevare pollinerende insekter. De siste årene har vi hatt frøproduksjon på 5 dekar jord. Rapport kan oversendes hvis ønskelig.
- Tidvis behov for ekstrahjelp på gården, samt leietaker av jordbruksarealet til gården, som trenger muligheter for losji.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden. 5

Uttalelser fra landbruksmyndigheten i Grimstad kommune

«Dette er en landbrukseiendom med 64 dekar dyrka mark og 275 dekar skog og annet areal. Den dyrka marka har over tid blitt leid ut til annen gårdbruker, som drifter disse arealene.

Landbruksforvaltningen finner det vanskelig å kunne forsvare en godkjenning av en ny boenhet på denne eiendommen. En godkjenning bør bare gis i de tilfeller det er nødvendig og behov for dette ved eier/ brukerskifte på eiendommen. Dette når det drives en omfattende husdyr og/eller grønsaksproduksjon på eiendommen.

Slik eiendommen driftes i dag kan landbruksforvaltningen ikke anbefale at det gis godkjenning for etablering av en ny boenhet på bruket.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Bygningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, har ingen vesentlige merknader til tiltaket.

Vedtaket fattes med bakgrunn i at det er utvist politisk vilje for at tiltaket skal innvilges, blant annet ettersom teknisk utvalg har gitt nødvendige dispensasjoner fra kommuneplan i vedtak 25/170 av dato 25.11.2025. Viser i sin helhet til vurderinger utført av TU i sak 25/170.

Det forutsettes at nødvendige krav i teknisk forskrift TEK 17 er fulgt og ivaretatt med ombygningen. Det foreligger brannprosjektering av bygget datert 26.12.2005 som forutsettes fulgt i utførelsen av tiltaket.

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

Nødvendige dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplan ble gitt av Teknisk utvalg i møte av 25.11.2025. Viser i sin helhet til vurderinger utført av TU i sak 25/170.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling:

Teknisk utvalg tar klagen fra Byggmester Vik AS på vegne av Espen Pedersen Gårdsdrift mottatt 19.09-2025 tilfølge.

Teknisk utvalg har etter en nøye vurdering vurdert at det kan innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) 19-2 LNF-formålet/hensynsone landbruk utvalget har kommet frem til at tillatelse til og etablere en boenhet i uthuset ikke vil forringe mulighetene til og fremdeles holde den dyrka i hevd tvert i mot kan dette styrke inntektene på gården slik at bygninger lettere kan holdes vedlike denne boenheten kan også dekke et behov i nærområdet som det utalt i saksfremlegget. Dette tiltaket kan også gi en sårt tiltrengt utleie boenhet i vår by som er en universitet by, av god kvalitet med ordnede forhold.

Som vilkår for dispensasjon:

- 1. Boenheten må brannsikker i henhold til dagen brannkrav.*
- 2. Boenheten må bygges etter dagen tekniske krav.*
- 3. Boenheten kan ikke seksjoneres eller fradeles da dette er i strid med arealformålet.*

Teknisk utvalg ber kommunedirektøren behandle søknaden og innvilge de omsøkte dispensasjoner.

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 20.01.2025, 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 tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Etablering av ny boenhet kr. 29.000, -

(Gebyr for dispensasjon er fakturert i avslaget og derfor ikke tatt med her.)

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

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GK Matrikkel
Kopimottaker: GK Tilknytning
Kopimottaker: ESPEN PEDERSEN GÅRDSDRIFT

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.