



Grimstad

Tomstad AS  
Svein Erik Tomstad  
Storgaten 33  
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Konrad Pannier	Saksnummer BYGG-26/00087 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 19.02.2026
-------------------------------------	---	---------------	--------------------

### **53/48/0/0 - Birketveit 48 - Vedtak- Søknad om tillatelse i ett trinn - oppføring av mindre undervisningsbygg**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	53 / 48 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Tomstad AS
Tiltakshaver:	ARENDAL OG GRIMSTAD RIDEKLUBB

#### **Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a og e og § 21-4, tillatelse til oppføring av mindre undervisningsbygg. Det vises til søknad mottatt 03.02.2026.

#### **Vilkår**

Som vilkår for tillatelsen settes følgende:

##### **1) Sikringstiltak eksisterende ledninger (VA, Vann, Kabel)**

Det skal tas nødvendige hensyn til og eventuelt iverksettes sikringstiltak for eksisterende VA-ledninger og kabledninger som ligger i området.

##### **2) I forbindelse med mulighet for marin leire (MML)**

Tiltaket ligger i område med mulighet for marin leire. Sikkerhetskrav for små tiltak (K0) oppfylles dersom det kan dokumenteres at byggearbeidet ikke forverrer stabiliteten i terrenget. Dette kan normalt gjøres uten geoteknisk rapport hvis følgende prinsipper følges:

- Tiltaket må ikke innebære graving i foten av skråning, graving inn i skråning eller fylling på toppen av skråning.
- Fundamentering kan kompenseres ved å erstatte stedlige masser med lette masser (f.eks. Leca eller Glasopor) eller ved å senke terrenget, slik at belastningen på grunnen ikke økes.
- Graving av grøfter nær skråning kan påvirke stabiliteten; grøfter over 2 meter krever alltid geoteknisk vurdering.

- Ved usikkerhet om tiltakets påvirkning på stabiliteten, skal geoteknisk vurdering gjennomføres av kvalifisert fagperson.
- Ansvarlig foretak skal kvalitetssikre at tiltakene utføres i tråd med disse prinsippene.

### 3) Hensynsone 560 Bevaring av naturmiljø (hensynsone til Allemannsbekken)

Tiltaket er planlagt med cirka 50 meter fra Allemannsbekken. Det er viktig å hindre ytterligere avrenning og forurensning til Allemannsbekken, dette gjelder både i anleggsfasen og ved senere bruk av omsøkt tiltak.

Allemannsbekken har moderat økologisk tilstand og er sjørørret-førende.

(se 019-580-R · Faktaark · Vann-Nett)

### 4) Behandlingsgebyr

Som videre vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

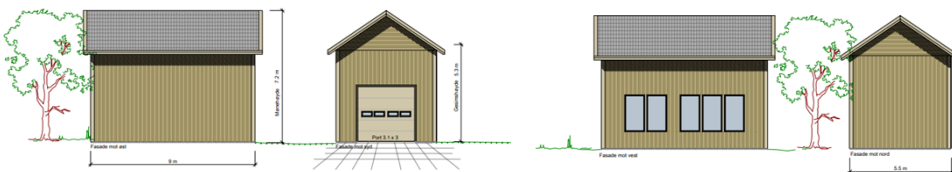
---

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

### Fakta

#### Søknaden

Gjennomføring for nytt frittstående undervisningsbygg for Voltige/hestesport som vist på illustrasjonen under.



#### Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

BYA er angitt med 49,5m<sup>2</sup>. BRA er angitt med 43,9m<sup>2</sup>.

Eiendommen er på 9.8 daa. Bygget vil gi en økning av BYA på 0.5% på teigen.

Avstand til naboer er angitt med 2,0 m mot 53/207 og 1m mot 53/81, som vist på illustrasjon under.

Mønehøyde/bygningshøyde er angitt med 7,2m.

## F-Underlag for beregning av utnyttning

Tiltaket gjelder oppføring av et lite undervisningsbygg.

BYA utgjør 49,5 m<sup>2</sup>

BRA utgjør 43,9 m<sup>2</sup>

Eiendommen er på 9,8 daa

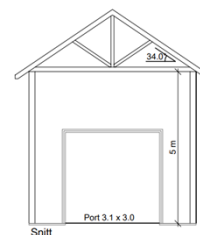
Nybygg vil gi en økning i BYA på 0,5%

Eksist. bygninger er på ca 4,5 daa, det gir en BYA på 45,7%

Ved økning med ca 50m<sup>2</sup> blir BYA 46,2%



Revidert situasjonsplan med ny plassering.



### Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen er ikke gitt.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting gjennom kommuneplan 2019-2031 vedtatt i kommunestyret, 21.10.2019.

Kommuneplanens bestemmelser stiller krav til regulering, men gir unntak i:

## 2. Generelle bestemmelser (Pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

### § 2.1 Plankrav (Pbl § 11-9 nr. 1)

a) Tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

c) Kravet i a gjelder ikke:

3. I områder avsatt til arealformål (jf. Pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til: - Pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m<sup>2</sup> verken som BYA eller BRA).»

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det er behov for en utvidelse av bygningene med et lite undervisning / kursbygg for Voltige på 49,5 m<sup>2</sup>. Voltige er en gren innen ridningen som kombinerer turn med ferdigheter til hest. Det er flest barn og ungdom som utøver sporten, med hjelp av unge voksne / foreldre. Klubbens arealer består av flere bygninger og eiendomsteiger. Teigen der det nye bygget ønskes plassert er på 9,8

daa, bygget vil gi en økning av BYA på 0.5%.

Grimstad kommune har i etterkant sendt oss oversikt over ledninger som ligger i grunnen der bygget

ble plassert først. Med samtykke fra berørte naboer er bygget flyttet slik at det ikke blir konflikt med VA, eller strømledninger.

Bygget vil gi en mulighet for undervisning og trening med utstyr permanent oppbevart i lokalet.

Bygget isoleres og påkobles strøm, men det skal ikke legges inn vann og avløp.

Dagens plansituasjon: Området er ikke regulert, kommuneplanen for Grimstad kommune gjelder.

Arealformål for området er offentlig eller privat tjenesteyting. Omsøkt tiltak er i tråd med arealformålet.

Kommuneplanens bestemmelser stiller krav til regulering, men gir noen unntak.

«2. Generelle bestemmelser (Pbl kapittel 11) Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål § 2.1 Plankrav (Pbl § 11-9 nr. 1)

a) Tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

**c) Kravet i a gjelder ikke:**

3. I områder avsatt til arealformål (jf. Pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til: - Pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m2 verken som BYA eller BRA).»

KpAngittHensynssone 510 - hensyn landbruk og 560 - bevaring av naturmiljø.

Byggets plassering ligger i randsonen til begge hensynssonene som er vist over.

Planlagt tiltak gir ingen negativ påvirkning på landbruk eller naturmiljøet. Bygget er et lite undervisningsbygg som tas i bruk noen timer hver dag.

Det er ingen avrenning fra bygget av betydning. Bekken som er en del av hensynssonen for bevaring av naturmiljø ligger med en bolig imellom, og i en avstand av ca. 48 meter fra nytt bygg. Rideklubben disponerer landbruksarealet som ligger nærmest bygningen. Det er ingen landbruksproduksjon der i dag. Ca 20 meter fra nytt bygg dyrkes høy, noe som kan opprettholdes videre uten begrensning. Vi er av den formening at det ikke foreligger noen konflikter med hensynssonene for oppføring av bygget.

**Byggegrunn:**

Store deler av området mellom Fv420 og Sømsveien ligger under marin grense, med mulighet for marin leire. Området består av et sammenhengende dekke av marin strandavsetning. Bygget som ønskes satt opp er et enkelt lett bygg, med lav risiko og ikke permanent opphold. Det vil bli masseutskiftet under bygningen, lagt på duk og tilbakeført med frostsikker masse. Ringmur plasseres på såle og det støpes et betonggulv. Med byggets lave vekt pr løpemeteter ringmur og med normal god fundamentering vil det ikke være noen fare for utglidning. Med disse grepene anser vi at det er trygge forhold for gjennomføring av tiltaket.

**Artsmangfold:**

Det er ikke funnet registreringer av sårbare, eller truede arter og naturtyper.

**Kulturminnemyndighet:**

I Fevikområdet er det flere registrerte kulturminner, men disse er lokalisert langt utenfor rideklubbens anlegg. «Skolebygningen» som er et bygg ved siden av omsøkt tiltak, ble oppført i 1858, i 2002 ble bygningen totalskadd i brann og nyoppført. Bygningen er i dag ikke underlagt vern, eller registrert som et SEFRAK bygg.

**Nabovarsling:**

*Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer har fått tilsendt varsel via Altinn 16. des. 2025.*

*Vi har mottatt samtykke fra Gnr/bnr. 53/206, ellers ingen merknader.*

*Revidert plassering av bygget har medført at det er innhentet samtykke fra naboer på Gnr/bnr. 53/81 og 53/207 på at bygget kan plasseres som vist på revidert situasjonsplan.*

*Oppsummering:*

*Med bakgrunn i ovenstående utredning og vedlagte tegninger, ber vi om tillatelse til oppføring av omsøkt tiltak. Dersom kommunen er av den oppfatning av at tiltaket krever dispensasjon fra plankrav vil vi også søke om det i tillegg.*

*Med vennlig hilsen For Tomstad AS»*

#### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden. Det foreligger samsvarserklæring fra berørte naboer i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 for oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

#### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

Søknaden er fremmet som ett-trinns søknad. Det omsøkes oppføring av nytt frittliggende undervisningsbygg, slik tiltaket er beskrevet ovenfor. Tiltaket er i samsvar med gjeldende arealformål offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Etter bygningsmyndighetens vurdering kan tiltaket tillates.

#### 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 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 – med unntak av den ligger i randsonen til Hensynsone 560 bevaring av naturmiljø (hensynssone til Allemannsbekken) med cirka 50 meter fra Allemannsbekken. Det er i forbindelse med dette viktig å hindre ytterligere avrenning og forurensning til Allemannsbekken, dette gjelder både under oppføring og under bruk av omsøkt tiltak.

Allemannsbekken har moderat økologisk tilstand og er sjørret-førende.

(iht 019-580-R · Faktaark · Vann-Nett)

Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ut over dette 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 dato03.02.2026 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.

### Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

### Konklusjon

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

### Behandlingsgebyr

#### Behandlingsgebyr

2.3 Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og b: Andre typer bygg  
(Næring/industri/lager/garasjer/offentlig mv.), inntil 100 kvm

kr. 23.000,-

Til sammen

kr. 23.000.

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

### 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

Konrad Pannier

Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: ARENDAL OG GRIMSTAD RIDEKLUBB

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-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 Fylkesmannen i Aust- og Vest-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. Innsynsbegjæring 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. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.