



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00108-12
Saksbehandler Anne Berit Bergstad

Utvalg	Møtedato
Teknisk Utvalg	09.06.2026

GNR/B 167/14 - Kjekstadveien 62 – Vedtaksbehandling – Hovedombygging og mur – Thomas Andersen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra pbl. §1-8 for hovedombygging av enebolig og etablering av mur. Det vises til søknad mottatt 09.02.2026 og tilleggskommunikasjon mottatt 13.03.2026.

Vedlegg

A20-01 1.etasje

A20-02 2.etasje

A40-02 Fasade øst

A30-01 Snitt

A10-01 Situasjonsskilt

A40-03 Fasade Sør

A40-04 Fasade vest

A40-01 Fasade nord

Tilbakemelding på brev av 2702-kjekstadveien 62

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og hagestue på gnr_bnr 167_14 i 2113430_1_1

Rammesøknad

Søknad om dispensasjon - Kjekstadveien 62

Ny uttalelse til søknad om dispensasjon for heving av tak, tilbygg og fasadeendring på bolig p 2134481_1_1

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00108. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Thomas Andersen
Ansvarlig søker: Arkicon AS

Sammendrag

Thomas Andersen søker om dispensasjon for hovedombygging og støttemur. Søknaden er i strid med pbl §1-8 og avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Tiltaket ble opprinnelig søkt inn 09.02.26 som en serie med mindre tiltak som beskrev oppretting av mur, hagestue og to mindre tilbygg til eneboligen. Tiltaket ble sendt på høring til Statsforvalteren, som i sitt brev av 23.02.26 stilte seg negativ til tiltak på tomten, og overlot beslutning om tilbygg på eneboligen til kommunen. Etter nærmere undersøkelse oppdaget saksbehandler at taket på boligen ifølge tegninger er vist 2 m høyere enn eksisterende bolig, og at tiltak med heving av tak og betydelig fasadeendring ikke var inkludert i beskrivelsen av tiltaket. Ansvarlig søker ble i et nytt brev bedt om å redegjøre skriftlig for alle planlagte tiltak, og ta stilling til Statsforvalterens opprinnelige uttalelse. I sitt tilsvare av 17.03.26 oppklares det at hagestue blir utelatt, og at gjeldende søknad inkluderer mur og hovedombygging av enebolig med tilbygg, fasadeendring og heving av tak. Med de nye opplysningene i saken ble Statsforvalteren på nytt bedt om å gi en uttalelse, og ber i sitt svar (09.04.26) om at Grimstad kommune beslutter endelig avgjørelse, og viser til pbl. §1-8.

Søknaden

Arkicon AS, på vegne av Thomas Andersen, søker om å gjennomføre tiltak i Kjekstadveien 62. Tiltakene innebærer å bygge en mur på deler av tomten mot vest samt flere tiltak på eksisterende enebolig på tomten. Tiltakene innebærer et nytt tilbygg mot sør/sjø, forstørrelse av eksisterende tilbygg mot nord, totalrenovering av boligen internt, utskifting og heving av tak med 2,18 m for å tillate full høyde og innredning av 2 etasje. Som et resultat av ombyggingen medfører det også en total fasadeendring, hvor også eksisterende vinduer i 1. etasje byttes ut med større vinduer.

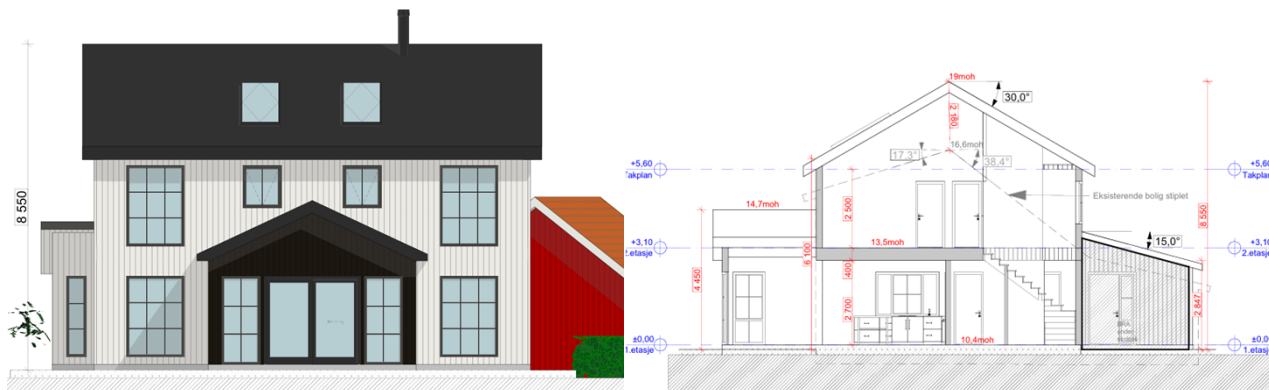
Eksisterende tomt inneholder enebolig med terrasse, garasje og sjøbod i tilknytning til brygge.

Utnyttelsesgrad er ikke gitt for eiendommen, men BYA for tomten er i dag ca 310 kvm, hvor bolig utgjør 121 kvm. BRA for boligen er oppgitt som 152 kvm.

Etter ombygging vil boligen, med terrasse, ha en BYA på ca 158 kvm. Terrasse utvides også med ca 12 kvm. Total BYA for tomten vil derfor bli 360 kvm. Ny BRA for boligen er oppgitt som 249 kvm.

Taket på boligen heves med 2,18 m, med en ny mønehøyde på 8,55 m (19 moh). Taket har i dag kvist mot sør/sjøen som fjernes. Et tilbygg/utstikk bygges mot sør med en størrelse på ca 16 kvm og en høyde på 4,4 m. Begge tak har saltak i ulike retninger. Eksisterende tilbygg mot nord har i dag pulttak. I nytt tiltak rives deler av tilbygget for å tillate ny hovedinngang til huset, og utvides mot vest for å tillate ekstra soverom. Taket heves her med ca 0,8 m.

Ny planløsning inneholder 4 soverom, 2 bad, stue og oppholdsrom, loftstue, kontor, vaskerom og øvrige arealer for gang og garderobe.





Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommuneplan for Grimstad kommune, vedtatt 21.10.19.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Viser til vedlegg søknadsbrev 'Rammesøknad' datert 09.02.26 og 'Supplering av søknad' datert 27.02.26 i sin helhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Viser til vedlegg 'Søknad om dispensasjon – Kjekstadveien 62' i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Viser til begge uttalelser fra Statsforvalteren, ved Sigrid Lofthus Drange, datert 22.02.2026 og 09.04.26 i sin helhet, men trekker frem avsnitt fra brevet datert 09.04:

Heving av tak med 2 meter, tilbygg og tilhørende fasadeendringer på eksisterende bolig vil i sum medføre en relativt stor utvidelse av volumet på eiendommen. Vi ber vi kommunen gjøre en konkret vurdering opp mot hensynene bak byggeforbudet. Spesielt må det vurderes om omsøkte tiltak oppfyller krav i S 1-8 i plan- og bygningsloven om at det i strandsonen skal ta særlig hensyn til landskap. At omsøkte tilbygg preges av glassfasader og at eksisterende bygningsmasse på eiendommen allerede er omfattende, er forhold som også bør tas i betraktning ved en slik vurdering.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Ansvarlig søkers brev datert 27.02.26 nevner blant annet:

Tiltakshaver har merket seg Statsforvalterens vurderinger i saken, og tar uttalelsen til etterretning. På denne bakgrunn velger tiltakshaver å ikke opprettholde søknaden om utestue i den videre behandlingen av saken. Utestuen trekkes med dette fra søknaden, og nye tegninger følger vedlagt.

Søknaden opprettholdes imidlertid for de øvrige omsøkte tiltakene, som gjelder tilbygg samt heving av tak med om lag 2 meter på eksisterende bolig.

Vurderinger:

Tiltaket er i strid med pbl. §1-8 forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag, og krever dispensasjon. Det søkes også om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel §2.1 som gjelder plankrav. Kommunedirektøren lener seg i dette tilfellet på Statsforvalterens uttalelse og henvisninger til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Omfanget av tiltakene tolkes som en totalrenovering av boligen. Hovedombyggingen vil medføre en betydelig endring av uttrykket på boligen fra dagens utforming, og gir et tilleggs BRA på over 50 kvm og øker tak/mønehøyde med 2 m. Fasadeendringene inkluderer store glassflater og nye tilbygg mot nord og sør.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til arbeid på boligen, da tomten er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Dagens bolig er av begrenset størrelse og trenger modernisering for helårsbruk. Til tross for endret fasadeuttrykk ansees ikke grepene med økt areal og takhøyde å være urimelige sett i sammenheng med behov for en enebolig. Ny fasade vurderes å være en modernisering av en klassisk stil av Sørlandshus, og er ikke ulik øvrige ombygginger langs kysten. Tomten er ellers allerede tilrettelagt i henhold til parkering og båtbruk. I tillegg ønskes det å etablere en mur mot vest. Sett i lys av hovedregelen i §1-8 og øvrige nye og eksisterende tiltak på tomten, ansees ikke tiltaket som et nødvendig inngrep, og kommunedirektøren stiller seg negativ til terrengendringer som ikke er tilknyttet tilbygg på eneboligen. Likevel vurderer kommunedirektøren under tvil at tiltaket kan tillates som en del av søknaden i sin helhet.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen:

Det søkes dispensasjon fra to forhold. Hensynet bak bestemmelsen pbl. §1-8 er å begrense utbyggingen av 100-meterssonen langs sjø og å sikre allmennhetens tilgang til sjøen, beskytte verdifulle natur- og kulturmiljøer, samt ivareta friluftsliv og landskapsverdier.

Hensynet bak kommuneplanens §2.1 om plankrav er å forsikre helhetlig og planlagt utbygging i kommunen.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet bak pbl. §1-8 ikke blir betydelig tilsidesatt da arbeidet gjelder en utvidelse av eksisterende bolig, og tiltakene ikke fremstår som urimelige sett i lys av utforming av en standard, moderne enebolig. Utvidelse av boligen er begrenset, og vil ikke bidra til mer privatisering av tomten fra dagens situasjon. Når det gjelder mur inneholder søknaden ingen argumentasjoner for oppføringen, og kommunedirektøren kan derfor ikke se hensikten med endring av terreng her. Kommunedirektøren er derimot under tvil kommet til at tiltak kan tillates sett søknaden i sin helhet.

Tomten er avsatt til helårs bolig i arealplanen, og ombyggingen innebærer utbedring av bolig for å tilrettelegge for videre bruk. Kommunedirektøren vurderer at hensynet bak bestemmelse om plankrav ikke blir vesentlig tilsidesatt da tomten allerede er avsatt til boligformål, og utvidelse av tomtens BYA er begrenset til ca 50 kvm.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ulemper med tiltaket er videre bebygde inngrep i strandsonen i strid med pbl. §1-8 sitt formål om vern. Boligen ligger som del av et større område med spredt helårsboliger og fritidsboliger, og i nærhet til kommunalt renseanlegg, hvor et større gruslagt område brukes til lagring. Tomten har avkjørsel fra Kjekstadveien over tomt 167/1, og er i sommerhalvåret lite synlig fra veien grunnet trær. Tomten ligger i et mindre dalsøkk ned mot sjøen. Boligen ligger på tomtens 'høyeste punkt', men lavere enn andre boliger i umiddelbar nærhet. En økning av takhøyde vil derfor ikke skape noe merkbar eller unaturlig silhuettvirkning sammenlignet med øvrige bygninger eller fjellformasjoner.

Selv om fasadeuttrykket endres fra eksisterende bolig, fremstår det moderne uttrykket til å være i tråd med typisk sørlandsstil, og vil dermed ikke bryte med omgivelsene. Ved å begrense utbyggingen til kun boligen er endringer på tomten å oppfattes som moderate, og tiltakene vurderes til å ikke privatisere tomten mer enn dagens situasjon.

«Kan»-skjønnnet:

Det er i Grimstad kommune presedens for å gi tillatelse for oppgradering av boliger i 100-meters beltet, og omsøkt tiltak som gjelder boligen stiller seg på lik linje med dette. Kommunedirektøren vurderer at kommunen kan gi tillatelse modernisering av eksisterende enebolig.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at de utvendige endringene av boligen vil være moderate sammenlignet med øvrig bebyggelse og landskap, og stiller seg positive til tillatelse til ombyggingen.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg kan avslå søknaden dersom det vurderes at for eksempel hensynet til 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt eller at tiltaket etter en helhetsvurdering ikke innehar flere fordeler enn ulemper.

«Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra pbl. §1-8 for hovedombygging av enebolig og etablering av mur. Det vises til søknad mottatt 09.02.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 13.03.2026.»

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren har kommet til at dispensasjon kan innvilges da hensynene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved at tiltakshaver får innfridd sine ønsker er større enn ulempene ut fra en samlet vurdering av arealhensyn og best mulig arealutnyttelse.