



Grimstad

Arkicon As
Roger Kristiansen
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-26/00115 oppgis ved alle henvendelser		14.04.2026

19/12 - Laugevoldveien 32 - vedtak - tillatelse - bruksendring - regnbuer as

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	19 / 12 / 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 bruksendring fra lekeparks til bolig. Det vises til revidert søknad mottatt 11.02.2026 og supplerende dokument mottatt 13.04.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- garasjebygg (byggningsnr. 166764890) ikke skal omfatte oppholdsareal for boligformål, og
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Historikk

I 2006 godkjente Bygningsmyndigheten bruksendring av bolig i Laugevoldveien 32 til barnehage, samt oppføring av tilbygg, i saken 2006/1361. Tillatelsen ble gitt på vilkår om tilknytning til kommunal kloakkledning og sanering av eksisterende avløpsanlegg, jf. vedtak datert 07.11.2006.

I 2023 innvilget bygningsmyndigheten tillatelse til midlertidig bruksendring fra lekeparks til bolig i Laugevoldveien 32, med midlertidig dispensasjon. Både tillatelsen og dispensasjonen er tidsbegrenset og gjaldt frem til 10.05.2025.

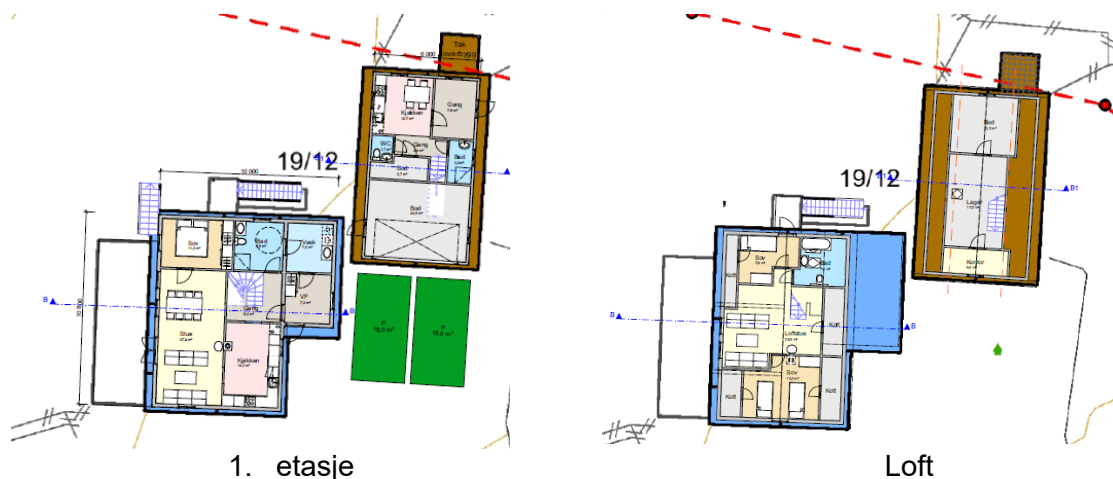
Det søkes 03.05.2025 om forlengelse av midlertidig dispensasjon for bruksendring til boligformål tilknyttet til Laugevoldveien 32. Søknaden endres til å gjelde varige dispensasjon for bruksendring til boligformål. Det vises til søknad mottatt 11.02.2026.

Kommunen har gitt dispensasjon for LNF-formålet for bruksendring i Laugevoldveien 30 og 32 i sak BYGG-25/00206.

Søknaden

Det søkes om varig bruksendring (byggningsnummer 166764939) fra lekepark til bolig i Laugevoldveien 32. Bygningen har BYA på 96 m². Tiltaket medfører ikke endring verken BYA eller BRA. Ved bruksendring vil hovedetasjen og loftet brukes som oppholdsrom, og kjelleren og anneks benyttes som tilleggsdel.

Garasjebygg omfatter kjøkken, bad og bod i 1. etasje samt kontor i loft. Bygningen er registrert som garasjeuthus/anneks, og dette forholdet vil ikke endres.



Grad av utnyttning

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;

- a) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- b) Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- c) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- d) Boligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
- e) 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.
- f) Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
- g) Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- h) 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 Laugevoldveien 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 hovedbygningen fra lekepark til bolig.

Kommunen legger til grunn at garasjebygg (bygningsnr. 166764890) ble godkjent oppført i 1993, og at bygningen omfatter garasje, kontor, trimrom og bad. I 2006, i forbindelse med bruksendring av hovedbygning fra bolig til barnehage, ble det innsendt plantegning som viste endring fra trimrom til kjøkken i garasjebygg. Ettersom endringen ikke er omtalt eller vurdert i vedtaket, inngår den ikke i det rettslig bindende grunnlaget for tillatelsen gitt i 2006. Garasjebygg oppgis ikke benyttet til boligformål. Kommunens legger etter dette til grunn at garasjebygg ikke skal anses som oppholdsareal for boligformål.

Bygningsmyndigheten viser til gitt dispensasjon fra LNF-formålet for Laugevoldveien 30 og 32 i BYGG-25/00206, og har ingen merknader til tiltaket.

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.

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 tilfredsstiller 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, -

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

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
REGNBUER 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.