



Grimstad

KSH CONSULT KNUT HANSSEN

Volleveien 18
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anastasija Pejic

Saksnummer
BYGG-26/00024
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
31.03.2026

149/1- Ronden 5- Vedtak- Tillatelse til tilbygg- Axel Andreas Bjørkås

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	149 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	KSH CONSULT KNUT HANSSEN
Tiltakshaver:	Axel Andreas Bjørkås

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til tilbygg til enebolig. Det vises til søknad mottatt 12.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF formål.

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.

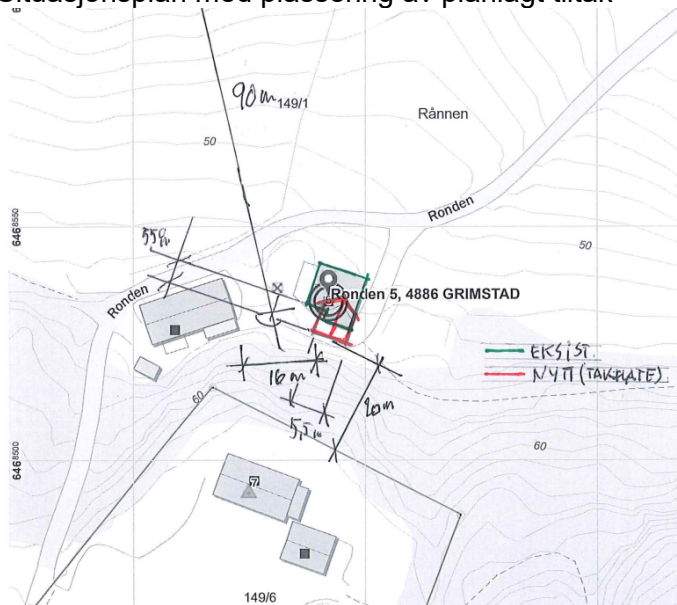
Fakta

Søknaden

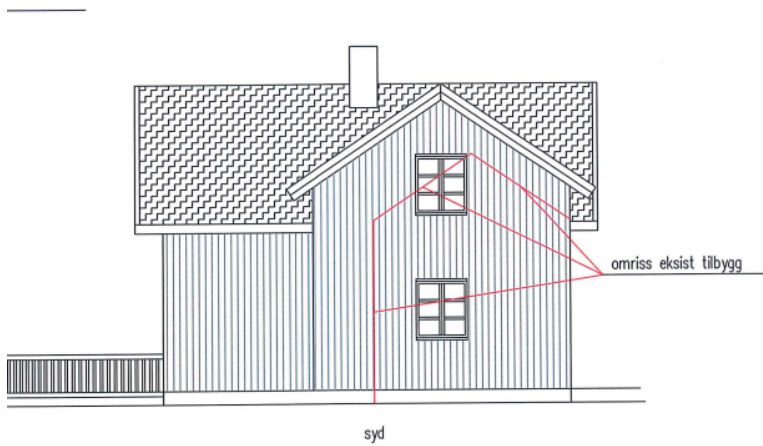
Det søkes om tilbygg på entreen til boligbygget. Søknaden begrunnes med behov for vaskerom og mer romslig inngangsparti. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da boligen ligger i LNF- område, og innenfor 100 meters beltet.

Tiltaket omfatter et bebygd areal (BYA) på 75 m² eksisterende, 19 m² nytt og totalt 94 m². Bruksareal (BRA) utgjør 109 m² eksisterende, 47 m² nytt og totalt 156 m². Byggets avstand til nabogrense er 20 m. Den nye høyden på tiltaket blir ca 6,7 m, som svarer til mønehøyden på hovedvolumet.

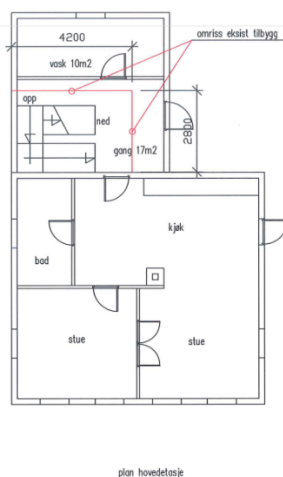
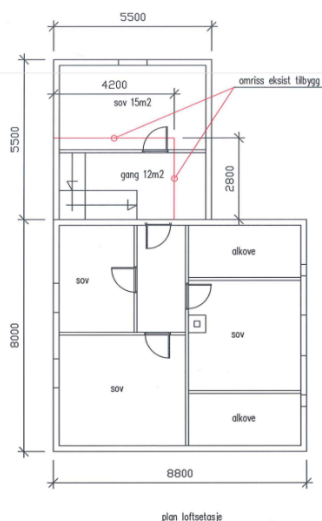
Situasjonsplan med plassering av planlagt tiltak



Fasade med planlagt tiltak



Plantegninger planlagt tiltak



NYTT BRA 1. ETO	16m²
NYTT BRA 2. ETO	31m²
NYTT BRA TOTALT	47m²
NYTT BYA	18m²

Grad av utnyttning

Eksisterende bebygd areal på eiendommen blir ca 227 m². Ifølge retningslinje 5.2 LNF(a) i kommuneplanens arealdel, skal bebygd areal være maksimalt 225 m².

Gjeldende plangrunnlag

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

Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

13.12.2025

Grimstad kommune,
byggesak

GBNR 149/1 – søknad om tiltak/dispensasjon.

Som eiere av 149/1 Ronden 5, søker vi med dette om tilbygg til vår bolig på 47m² BRA og 18m² BYA. Vi begrunner søknaden med behov for vaskerom og mer romslig inngangsparti. Da vår bolig ligger i LNF- område i kommuneplanen og 90m fra Syndle (vann) søker vi om dispensasjon for tiltaket. Vi kan ikke se at tiltaket er til ulempe for noen, ei heller vil være i strid med de forhold som kommuneplanen er ment å ivareta. Vi mener at fordelene med tiltaket samlet sett er klart større enn ulempene, og håper på en positiv behandling. Vi ser frem til et raskt og positivt svar.

Vennlig hilsen

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det fremmes søknad om tilbygg på entreen til boligbygget. Det søkes om dispensasjon da det planlagte tiltaket ligger i LNF område i kommuneplanens arealdel, og innenfor 100 meters beltet. I henhold til kommuneplanens arealdel §2.5.2 bokstav b, gis det unntak fra 100 meters avstandskravet, da utvidelsen av eksisterende bebyggelse skjer vekk fra vassdraget.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål LNF og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige fritidsarealer.

Det omsøkte tiltaket er av mindre omfang og fremstår som underordnet eksisterende bebyggelse. Etter en konkret vurdering legger kommunen til grunn at tiltaket ikke berører de hensyn LNF-formålet er ment å ivareta. Tiltaket vurderes ikke å påvirke natur- eller landskapsverdier negativt, da det etableres innenfor en allerede bebygd eiendom. Det legges videre til grunn at tiltaket ikke vil begrense eller vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til og bruk av området til friluftsmål.

Bygningsmyndigheten vurderer at det er en fordel at boligen får økt areal i entreen som bedre egner seg til dagens standard, og kan ikke se at det foreligger noen nevneverdige ulemper for tiltaket.

Det foreligger heller ikke nabomerknader til tiltaket. Kommunen legger til grunn at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper for naboeiendommer eller omkringliggende interesser.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være større enn eventuelle ulemper. Det er lagt vekt på tiltakets begrensede omfang, samt at det ikke foreligger nabomerknader. Bygningsmyndigheten kan heller ikke se at dispensasjonen vil skape uheldig presedens, da vurderingen knytter seg til tiltakets beskjedne karakter. Bygningsmyndigheten viser til at bestemmelsen er utformet som en kan-bestemmelse, og at det dermed skal foretas en konkret skjønnsmessig vurdering. Etter en samlet vurdering av tiltakets omfang, plassering og påvirkning på omgivelsene, finner Bygningsmyndigheten at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å tillate tiltaket er større enn eventuelle ulemper. Tiltaket kan dermed tillates som omsøkt.

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. Eiendommen er registrert som gult SEFRAK-bygg oppført etter 1850. Registreringen innebærer at bygget er vurdert å ha lokal kulturhistorisk interesse. Etter en konkret vurdering legger kommunen til grunn at det omsøkte tiltaket er av

mindre karakter og omfang, og at det ikke vil forringe byggets verdi eller medføre vesentlige endringer av dets opprinnelige uttrykk.

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 22.12.2025, 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.

Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med
bruksareal 15-50 kvm.

kr. 10.143, -

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon

kr. 0.000, -

For byggetiltak med (BYA) bebygd areal mindre enn 50 m2, på bebygde eiendommer utenom 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag, gis gebyrfritak på dispensasjonssøknad fra LNF-formålet og fra plankrav i kommuneplanen avsatt til utbyggingsområder

Sum: kr. 10.143, -

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 (fyl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fyl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Marius Raael
Enhetsleder byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Anastasija Pejic
Byggesaksbehandler

Vedlegg:

Kopimottakere: Axel Andreas Bjørkås
GK Matrikkel

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 Statsforvalter 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.