



Grimstad

## Byggesaksenheten

Olsenbygg Grimstad AS  
Anders Thor Emanuelsen  
Industriveien 15  
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Fredrik Melgaard	Saksnummer BYGG-26/00037 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 02.06.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

### **26/00037 - 24/103 - Holveien 7 - Vedtak - Tillatelse til riving av eksisterende uthus og garasje samt oppføring av ny garasje - Roald Thygesen**

Eiendom (gnr/bnr):	24 / 103
Ansvarlig søker:	Olsenbygg Grimstad AS
Tiltakshaver:	Roald Thygesen

#### **Vedtak**

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav e) og a) og § 21-4, tillatelse til riving av eksisterende uthus og garasje samt oppføring av ny garasje. Det vises til komplett søknad mottatt 12.05.2026.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanen.

Byggningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger for riving av eksisterende bygninger, mur- og tømrerarbeider for nybygg.

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

---

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

#### **Fakta**

##### Søknaden

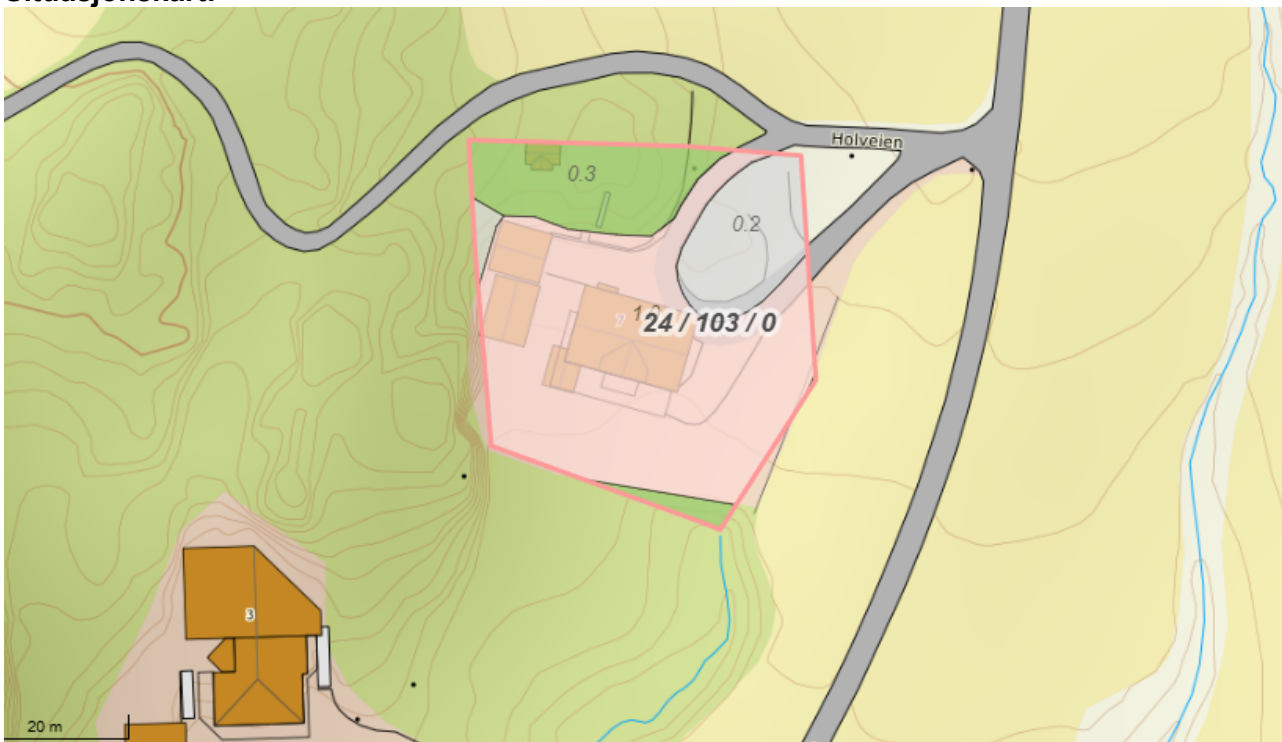
Grimstad kommune mottok komplett søknad for å rive uthus og garasje samt oppføring av ny garasje 12.05.2026. Tiltaket plasseres på samme sted som før og får tilnærmet samme fotavtrykk. Tiltaket medfører økning av BYA på ca 2,5m<sup>2</sup>. Ny garasje er prosjektert med en størrelse på 61,5m<sup>2</sup> BYA. Areal for garasje og uthus som skal rives er beregnet til 59 m<sup>2</sup> BYA. I den nye garasjen får 1.etg et BRA på 54,8 m<sup>2</sup> og loft et BRA på 37,1m<sup>2</sup>. Totalt BRA for begge etasjer er oppgitt å være 91,9m<sup>2</sup>.

Gesimshøyde er prosjektert til 3,808m og mønehøyde til 5,356m. Taket er prosjektert som saltak med takfall på 36 grader. Garasjen plasseres i tilknytning til enebolig med en avstand på ca 5m. Garasjen plasseres i eiendomsgrense mot 24/29 og på samme sted som bygningene som rives. Det er innhentet skriftlig avstandserklæring/avtale for plassering av ny garasje i felles eiendomsgrense. Da tiltaket føres opp i området avsatt til LNF-formål i kommuneplan er tiltaket avhenge av dispensasjon for å få tillatelse. Se vurdering under.

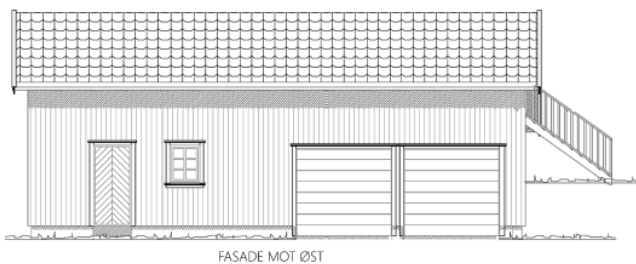
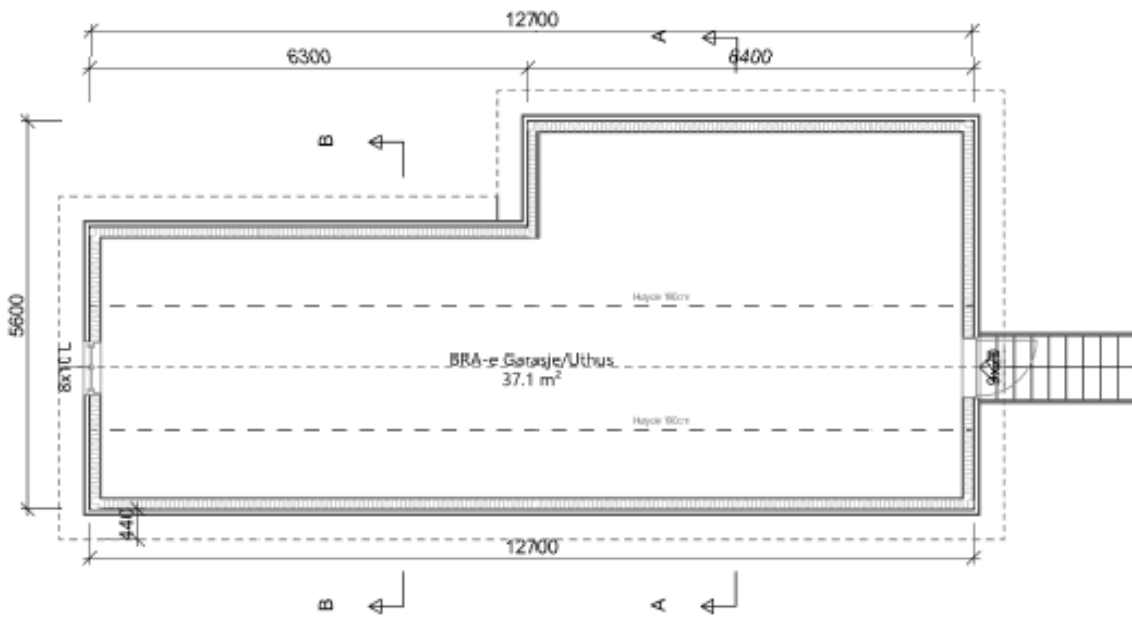
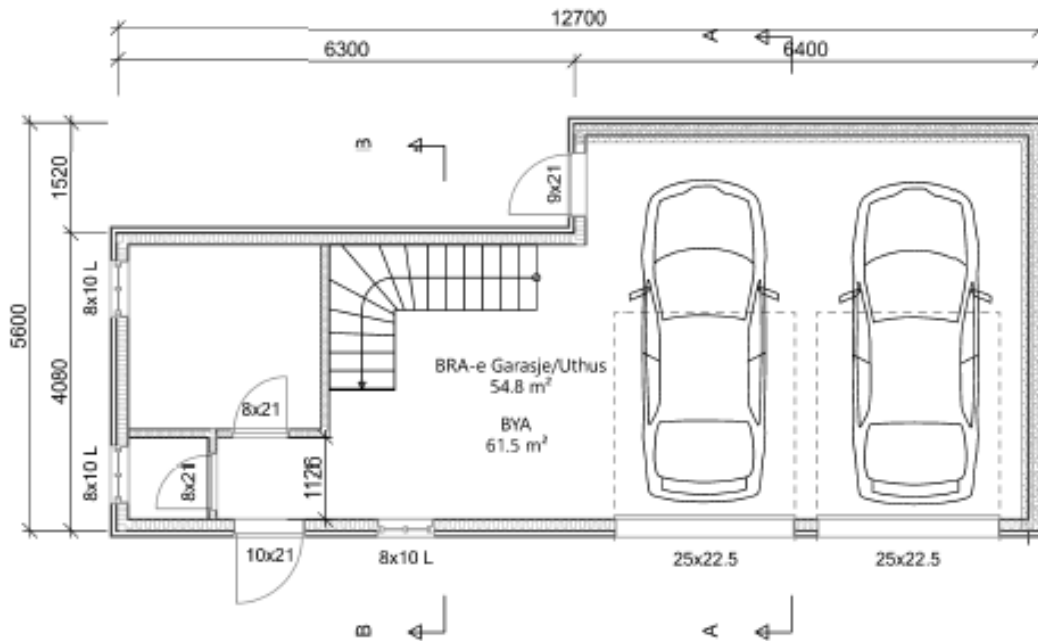
**Bilder av uthuset og garasje som ønskes revet:**



**Situasjonskart:**



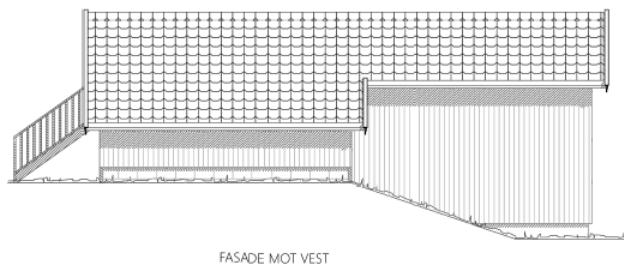
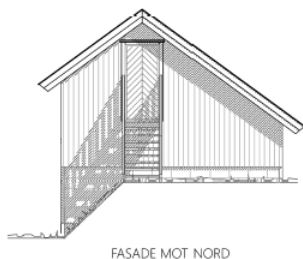
Tegninger ny garasje:



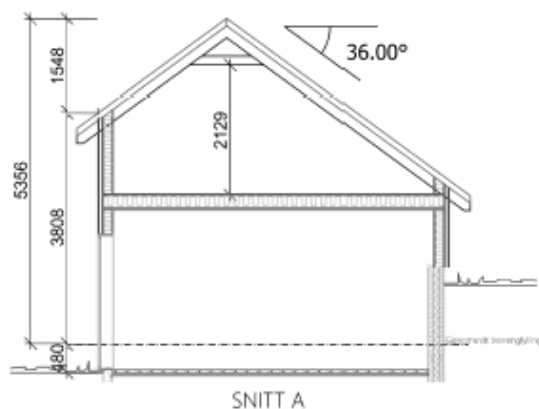
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



### Snitt:



### Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 155,3 m<sup>2</sup> BYA. Tiltaket medfører en økning av BYA på ca 2,5m<sup>2</sup>.

I kommuneplanens arealdel finnes retningslinjer som gir rammer for total tillat BYA for eiendommen, som er BYA 225m<sup>2</sup> for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom eks. parkering i friluft.

### Gjeldende plangrunnlag

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

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om riving av eksisterende bygninger og oppføring av ny bygning.

*Eksisterende bygninger, uthuset er oppført på 1920-tallet og garasjen på 1990-tallet. Begge bygninger søkes revet og erstattet med en helhetlig ny bygning. Eksisterende bygninger dokumenteres med bilder, ny bygning med tegninger.»*

### Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Det søkes om dispensasjon for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg i LNF område.

*Det vises til kommuneplanens retningslinje 5.2 - vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse:*

- a) Tiltaket anses å være tilpasset de omkringliggende omgivelser og bebyggelse
- b) Tiltaket endrer ikke på eksisterende vei - adkomst
- c) Det skal ikke installeres vann i omsøkt bygning

- d) Det skal ikke installeres avløp for kloakk i omsøkt bygning
- e) Bygningen endrer ikke på inntrykk av spredt karakter og er innenfor de angitte rammer for bebygd areal
- f) Tiltaket endrer ikke på forhold til friluftsinnteresser eller biologisk mangfold da dette er erstatning for eksisterende bygg
- g) Byggegrense mot dyrbar mark er mindre enn 20 meter, men da det gjelder gjenoppføring av eksisterende bygg, endres ikke de faktiske forhold for og rundt eiendommen
- h) vi regner med kommunen innhenter avklaring om kulturminne og kulturlandskap, men gjentar at dette gjelder riving og oppføring av tilnærmet identisk bygg»

Tiltakshaver opplyser at eksisterende murer skal benyttes ved oppføring av det nye bygget. Eiendommen ligger i LNF område og i kommuneplanen er det laget retningslinjer for eksisterende boligbebyggelse. Hensikten med kommuneplanens bestemmelse 5.2 må være at det skal være mulig å foreta endringer, reparasjoner eller nybygg for eksisterende eiendommer selv om beliggenheten er i LNF område. Kommunen har da selv foretatt en avveining av fordeler og ulemper med slike tiltak og kommet til at fordel for samfunnet er større ved at slike eiendommer kan forvaltes innenfor de angitte rammer.

I denne konkrete saken er eiendommens beliggenhet ikke til begrensning for de lokale jordbruksinteresser. Det underbygges av nabos samtykke til å bygge inn til felles grense selv om det innebærer avvik på avstandskrav 20 meter til dyrkbar mark. Det er ikke mulig å se for seg spesielle friluftsinnteresser i og rundt eiendommen eller at tiltaket vil endre på grunnlag for biologisk mangfold i området.

#### Nabovarsel

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

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Tiltaket

Det søkes om riving av eksisterende garasje og uthus samt oppføring av ny garasje på samme sted. Tiltaket vurderes å 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.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser og garasje plasseres i bakkant av eneboligen på samme sted som bygningene som rives er plassert i dag. Totalt BYA etter tiltak er i tråd med retningslinjene i kommuneplan for boligeiendommer i LNF områder. Videre er også tiltaket vurdert å være i tråd med de andre vurderingskriteriene for boligbebyggelse i LNF områder.

Garasjen er av et større omfang enn hva man normalt ville tillate for eneboliger i nabolag med tetter bebyggelse. Eiendommen ligger for seg selv i landlige omgivelse med mer spredt bebyggelse rundt og tiltaket er lite synlig for omgivelsene. Det vurderes derfor som lite kontroversielt at det i dette tilfellet kan tillates en noe større garasje enn hva man ville aksepterte i et utpreget nabolag. Videre vektlegges også at nytt bygg får tilsvarende størrelse som de eksisterende 2 bygg, ny garasje er ment å erstatte.

Bygningen som ønske oppført er vurdert å være tilpasset omkringliggende omgivelser og bebyggelse og skiller seg ikke vesentlig ut for utforming for garasjer/uthus i området. Tiltaket omfatter ikke endringer av avkjørsel til vei, eksisterende avkjørsel benyttes.

Tiltaket er vurdert å ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold. Videre er avstand til nærmeste dyrket mark oppgitt å være ca 20m. Mellom dyrket mark og garasjen ligger bolighuset. Garasjen plasser inn til fjell/terrenget i bakkant av boligen og bort fra dyrket mark. Tidligere garasje og uthus har ikke vært til hinder for bruk av dyrket mark som ligger tett på. Da

tiltaket ligger på samme stede kan det vanskelig vurderes at dagens situasjon endres og forholdene til dyrket mark blir forverret. Byggesaksenheten vurderer at det derfor er uproblematisk å innvilge tiltaket med samme plassering som tidligere bygninger. Tiltaket er vurdert å ikke berøre kulturminner og eller kulturlandskap og kan derfor føres opp uten ytterligere vurderinger.

Tiltaket er i sin helhet i samsvar med berørte arealplaner og relevant regelverk slik Byggesaksenheten vurderer tiltaket med unntak av at tiltaket er i strid med arealformålet LNF i kommuneplanen, og tiltaket er derfor avhenge av dispensasjon for å få tillatelse.

Se dispensasjons vurdering under.

#### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med avsatt arealformål LNF i kommuneplanen. Tiltaket er derfor 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

#### **Hensynbak LNF formålet**

Hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra er i første rekke å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Det søkes her om oppføring av garasje i tilknytning til eksisterende enebolig. Ny garasje er til erstatning for eldre uthus og garasje som ligger på samme sted. Byggesaksenheten har i dette konkrete tilfellet vurdert at tiltakene i sin helhet i tråd med retningslinjene som gjelder for boligbebyggelse i LNF-områder i kommuneplanen selv om avstand til dyrket mark utfordres. Viser til vurderinger i punkt over.

Det er heller ikke kjente friluftinteresser hvor garasjen ønsket plassert som berøres negativt av tiltaket. Eventuelle friluftinteresser og turgåer i området vil fremdeles kunne ha gode muligheter til å passere eiendommen om ønskelig.

Tiltaket i seg selv vurderes som naturlig i tilknytning til eksisterende enebolig og vurderes derfor å være lite kontroversielt. Arealet som ønskes bebygd ligger tett på eksisterende enebolig og arealene rundt huset er derfor vurderte å alt være privatisert. Byggesaksenheten vurderer at ingen av formålene et LNF-område er ment å ivareta blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge omsøkt garasje.

Et av de kumulative vilkårene er dermed på plass for å få tillatelse. Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges.

#### Vurdering av fordeler og ulemper:

Det påpekes i tidligere uttalelser fra statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjons-vurdering. I en uttalelse fra sivilombudsmannen går det fram at personlig ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter og planer er satt til å ivareta.

Det er i denne saken flere fordeler for tiltakshaver rent personlig. Det å få en større garasje vil legge til rette for lagring og sikring av verdier som eier av boligen besitter. Det vurderes også som en fordel at eiendommen kan fremstå som mer ryddig for omgivelsene med bedre garasje-/lagerplass enn hva eiendommen har tilgjengelig i dag.

Ansvarlig søker vurderer eiendommens beliggenhet ikke til begrensning for de lokale jordbruksinteresser selv om det innebærer avvik på avstandskrav 20 meter til dyrkbar mark. Det er ikke mulig å se for seg spesielle friluftinteresser i og rundt eiendommen eller at tiltaket vil endre på grunnlag for biologisk mangfold i området. Dette forhold som bør vektlegges og telle positivt i saken.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger noen nevneverdige ulemper for tiltakene da LNF-formålet er vurdert å ikke blir skadelidende av tiltaket.

#### «Kan»-skjønnnet:

Da vurderingen er at kommuneplanens LNF-formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er flere fordeler enn ulemper ved å gi tillatelse, er de kumulative vilkårene til stede for å gi dispensasjon.

Kommunen har adgang til å utøve fritt skjønn ved vurderingen av om dispensasjon bør innvilges når de kumulative vilkårene er til stede. I denne saken foreligger flere positive forhold som taler for å gi dispensasjon.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for boligbebyggelse i LNF-områder, og det fremstår dermed naturlig å gi dispensasjon.

Byggesaksenheten vurderer videre at tiltaket ikke innebærer endringer i eiendommens bruk eller i allmennhetens situasjon. Risiko for presedens anses ikke å foreligge, da tiltaket ligger innenfor etablert praksis og det finnes eksempler på tilsvarende tillatelser og utnyttelse i tilknytning til boligeiendommer i LNF-områder i kommunen. Tiltaket skiller seg verken i omfang eller utforming fra sammenlignbare saker, og det vil derfor være urimelig å behandle dette annerledes.

Med bakgrunn i overnevnte begrunnelse vurderer Bygningsmyndigheten at hensynene bak formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### 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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for riving av eksisterende bygninger, mur- og tømrerarbeider for nybygg.

### Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 15.01.2026, 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

Tiltaket påvirker ikke eksisterende avkjørsel, avkjørsel forblir som før tiltaket.

### Konklusjon

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

### Behandlingsgebyr

#### **2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg**

(Næring/industri/lager/garasjer/offentlig mv.)

Gjelder nybygg. For de første 100 m2. (bruksareal) kr. 23.000, -

#### **2.5 Godkjenning av ansvarsrett (PBL2008 Kap 22 og 23)**

Søknad om personlig godkjenning kr. 6.003, -

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 46.003, -

**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

Marius Raael  
Tjenesteleder

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel  
Roald Stave Thygesen

## **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.