



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00272-15
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

GBR. 182/14/0/0 - Nørholmkilen 7 - Vedtaksbehandling – Tilbygg og fasadeendring - Carmen Koops Grünzner

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, for de omsøkte tiltakene. Det vises til søknad mottatt 26.05.2026 og tilleggsk dokumentasjon mottatt 30.06.2026.

Vedlegg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for tilbygg og fasadeendring på gnr_bnr 182_14 i Grimstad 2170171_1_1
26_43758-1 - Grimstad kommune - gnr_bnr 182_14 - Nørholmkilen 7 - søknad om tilbygg og fasadeendring
BYGG-26_00272 gnr_182 bnr_14_ Nørholmkilen 7
Vedlegg E3 - 15025-904 Fasader
Vedlegg D - 15025-901 Situasjonsplan
Vedlegg E1 - 15025-902 Plantegning
Vedlegg E2 - 15025-903 Snitt
Redegjørelse mht divers tiltak av 24.05.26
Rammesøknad
15025 Følgebrev og dispensasjon
1000årsFlom
1981_Tilbygg_Tegning_ID_20296507
Brev

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00272. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Carmen Koops Grünzner
Ansvarlig søker: Tomstad AS

Sammendrag

Tomstad AS søker om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet lang sjø for tilbygg og fasadeendring. Søknad er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk over godkjente tiltak på eiendommen

I 1981 innvilget kommunen tillatelse til et tilbygg på 18,5 m² BYA til eksisterende hytte på 51 m² BYA.

I 1982 innvilget kommunen tillatelse til et tilbygg på 5 m² til eksisterende hytte med grunnflate på 73,9 m². Tilbygget skulle innredes som badstue.

I 1984 innvilget kommunen tillatelse til en garasje med samlet grunnflate på 50 m². Garasjen inneholder redskaps- og lagerbod.

I 1991 godkjente kommunen etablering av svømmebasseng.

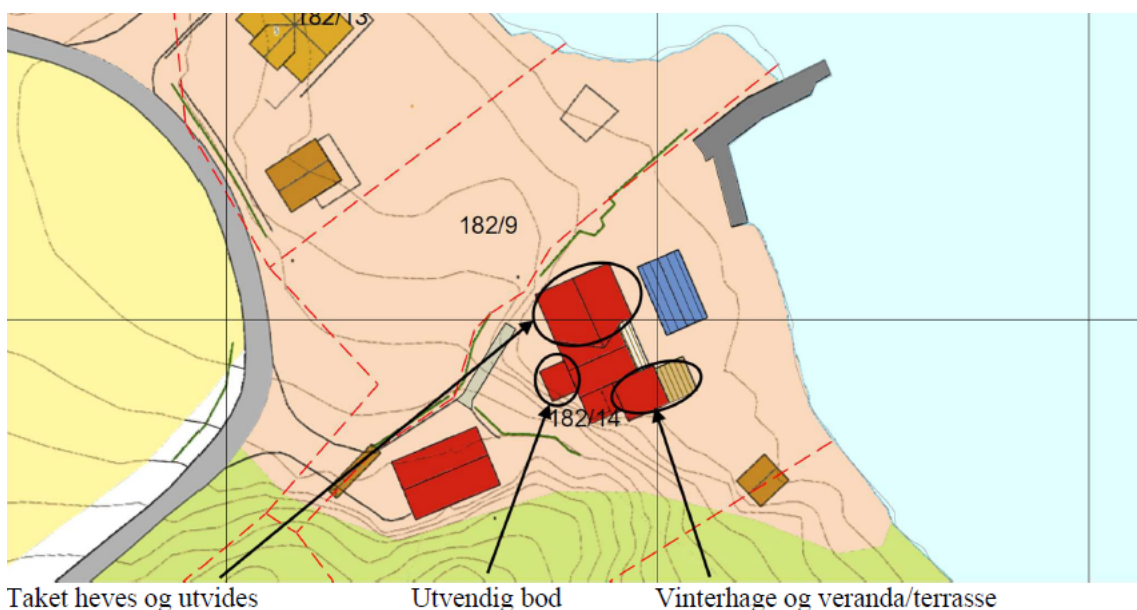
Søknaden

Det søkes om tilbygg og fasadeendring på fritidsboligen i Nørholmkilen 7. Eksisterende hytte har to etasjer og godkjent grunnflate på 78,9 m² BYA. Den godkjente bebyggelsen på eiendommen omfatter også en garasje på 50 m² BYA og svømmebasseng. I søknaden er det oppgitt at eksisterende veranda under tak har et areal på 30,3 m² BYA.

Eiendommen har et areal på 2 011,8 m².

Tiltakene det søkes godkjenning for, er som følger:

1. Ettergodkjenning av utvendig bod på 10,7 m² BYA
2. Tilbygg i form av vinterhage på 15,9 m² BYA
3. Veranda foran vinterhagen på 14,2 m² BYA
4. Sammenbygging av badstue/sauna med eksisterende bebyggelse, slik at arealet inngår i et større soverom
5. Fasadeendringen omfatter heving av taket over stuen med ca. 1,0 m, forlengelse av taket over eksisterende veranda foran stuen med 1,8 m og ved gavlen med 1,3 m, utskifting av vindu med skyvedør, utskifting av karnapp med dobbeltdør samt øvrige tilhørende fasadeendringer.

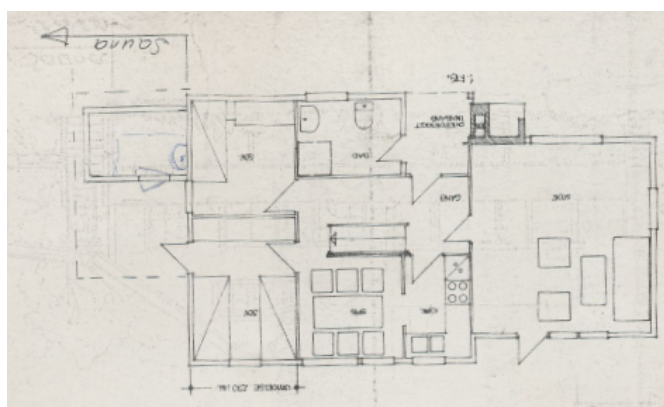




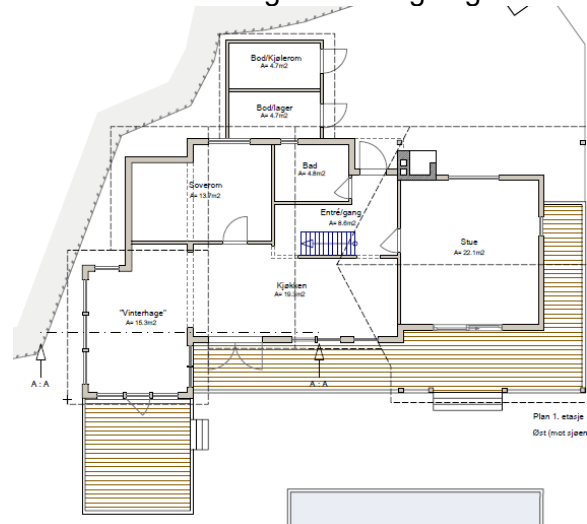
Fasadetegning i 1982



Planlagt fasadetegning



Plantegning i 1982



Planlagt plantegning

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF- formålet gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a)

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

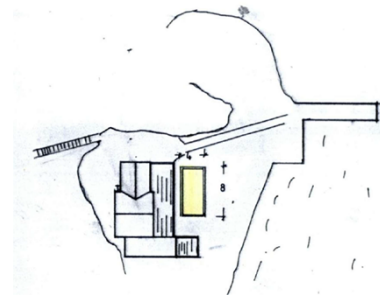
- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- Fritidsboligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse.
- Fritidsboligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- Fritidsboligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
- Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m2 eks. parkering i friluft.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
- Det skal tas særlig hensyn til LNF-formålet

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Det er i dag andre generasjon som eier og bruker fritidseiendommen. Den opprinnelige hytta fremgår av historiske bilder fra 1967, men skal være oppført omkring 1964.

Fasadetegningen fra 1981 viser veranda langs hele fasaden og ut på begge sider av hytta. Tegningen inngikk i en tidligere byggesak.

Situasjonsplanen ved siden av fulgte søknaden om svømmebasseng, som Bygningsrådet godkjente 27.06.1991. Planen viser bassenget og hytta med tilhørende terrasse innenfor. Den sørlige delen, med den gamle badstuen og vinterhagen med terrasse, søkes nå erstattet med et utvidet soverom, en vinterhage som kobles til kjøkkenet, og terrasse som vist over.



Situasjonsplan i 1991

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er å ivareta allmenn ferdsel og tilgang til sjø, landskap og naturverdier, samt begrense privatisering. Tiltakene skjer innenfor eksisterende bebyggelse. Det etableres ingen nye bygg eller inngrep mot sjøen. Allmenn tilgang påvirkes ikke. Landskapsvirkningen er ubetydelig. Ingen naturverdier berøres. Konklusjon: Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Som fordeler viser ansvarlig søker til mulighet for helårsbosetting i eksisterende bygg, ingen økning i arealpresset i strandsonen, oppgradering av teknisk og energimessig standard samt styrket lokal bosetting og ressursutnyttelse.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Uttalelsen fra Statsforvalteren, mottatt 23.06.2026:

Strandsonearealene er under sterkt press, og det er gjennom plan- og bygningsloven § 1-8 gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø. Hensikten er ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar, bl.a. naturmangfold og landskap. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, gir føringer for forvaltning av strandsonearealene. Retningslinjene understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort.

Det fremgår ikke tydelig av oversendte snitt og situasjonsplan om omsøkte veranda og vinterhage vil medføre en utvidelse av eiendommens bebygde areal. Slik vi vurderer tegningene, kan de nye tiltakene innebære en økning i fasadelengden mot sjøen. Vi viser til føringene i SPR for strandsonen, der det fremgår at utvidelse av eksisterende bebyggelse som hovedregel bør skje i retning bort fra sjøen. Vi ber kommunen om å gjøre en konkret vurdering av tiltakene, herunder både bod, vinterhage og veranda og øvrige justeringer, opp mot retningslinjene og hensynene som skal ivaretas innen 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. §1-8.

Vi minner om at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Fylkeskommune i Agder, mottatt 08.06.2026:

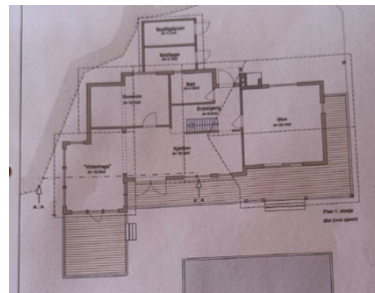
Viser til henvendelse angående ovennevnte søknad!

Den aktuelle adressen er ikke regnet som verneverdig, og avdeling for kulturarv trenger ikke uttale seg i denne saken.

Tiltakshaver kommenterer uttalelse:

Den planlagte renoveringen og fasadeendringen innebærer blant annet en reduksjon av størrelsen på verandaen og vinterhagen.

Før delvis riving var den samlede bredden på verandaen foran vinterhagen 6,40 m. Etter delvis riving av verandaen var bredden på den gamle vinterhagen 4,20 m. De innsendte tegningene viser at planlagt vinterhage med veranda foran får en bredde på 3,8 m.



Vurderinger:

Det søkes om renovering av hytta, herunder riving, oppføring av tilbygg og fasadeendringer.

Tiltakene gjelder en eksisterende fritidsbolig i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet langs

sjøen. Tiltakene er avhengige av dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i pbl. § 1-8 for å kunne gjennomføres.

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.

Tillegg ved dispensasjon fra plan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, 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 ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen:

LNF-formålet skal ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser og sikre arealene for slike formål også i et langsiktig perspektiv.

Eiendommen er avsatt til LNF-formål, men inneholder ikke areal som kan benyttes til landbruksformål. Aktuelle kartdata er undersøkt, og kommunedirektøren har ikke funnet registrerte kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper i området. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt av de omsøkte tiltakene. Hensynene bak LNF-formålet vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta landskapet, begrense naturinngrep, sikre allmennhetens ferdselsmuligheter og motvirke privatisering og nedbygging av strandsonen, slik at også fremtidige generasjoner kan oppleve en naturlig og åpen strandsone.

Den omsøkte eiendommen ligger i strandsonen, og tidligere godkjente tiltak omfatter hytte, garasje og svømmebasseng. En utvendig bod på 10,7 m² BYA er plassert mellom hytta og garasjen. Boden ligger ikke mot sjøen og er ikke synlig fra sjøen, og vurderes som et mindre tiltak som ikke øker fasadelengden mot sjøen. Forlengelsen av taket over stuen skjer over eksisterende veranda og endrer ikke avstanden til sjølinjen. Vinterhagen plasseres inntil eksisterende bygningskropp, mens verandaen utvides i retning sjøen. Dette er et moment som taler mot dispensasjon, jf. Statsforvalterens uttalelse. Utvidelsen går imidlertid ikke lenger mot sjøen enn eksisterende svømmebasseng, og tiltakene vurderes samlet å ligge innenfor den allerede bebygde og opparbeidede delen av eiendommen. Kommunedirektøren vurderer derfor at tiltakene ikke medfører en slik økning i privatisering, landskapsvirkning eller reduksjon av allmennhetens ferdselsmuligheter at hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Kommunedirektøren viser til retningslinje 5.3 LNF(a) – vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse – og har vurdert tiltakene opp mot kriteriene a) til i). Tiltakene er i hovedsak i samsvar med kriteriene, men oppfyller ikke kriteriet om maksimal samlet BRA på 120 m². Eksisterende BRA er registrert til ca. 173 m². Omsøkt vinterhage og utvendig bod medfører en økning på ca. 25,7 m² BRA, slik at samlet BRA etter tiltakene blir ca. 198,7 m². Dette avviker taler mot dispensasjon.

På fordelssiden legges det vekt på at tiltakene i hovedsak skjer i tilknytning til eksisterende bebyggelse og innenfor en allerede opparbeidet del av eiendommen, at boden ligger mellom hytta og garasjen og ikke mot sjøen, samt at søknaden innebærer fjerning av tidligere ikke-godkjent veranda. På ulempesiden står særlig at samlet BRA allerede overstiger kriteriet i retningslinje 5.3, og at de omsøkte tiltakene øker avviket ytterligere. Eiendommens størrelse på ca. 2 daa og bebyggelsens avstand til eiendomsgrensene tilsier at arealøkningen får begrensede virkninger for naboer og næromgivelsene. Det er ikke kommet nabomerknader, men dette tillegges ikke selvstendig avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Samlet vurdering:

Etter en konkret og samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det legges særlig vekt på at tiltakene skjer i tilknytning til eksisterende bebyggelse og innenfor et allerede opparbeidet område, samt at tidligere ikke-godkjent veranda fjernes. At samlet BRA ligger vesentlig over kriteriet i retningslinje 5.3, og at tiltakene øker BRA ytterligere, er en ulempe som taler mot dispensasjon. Etter en samlet vurdering anses likevel fordelene ved dispensasjon som klart større enn ulempene. Vilårene i pbl. § 19-2 vurderes dermed som oppfylt.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, gir dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, for de omsøkte tiltakene.