

Grimstad Kommune
Byggesaksavdeling v/Lin Li
postmottak@grimstad.kommune.no
Sak: BYGG-26/00272

Grimstad 24.05.2026

**Tilbakemelding til Grimstad kommune vedrørende brev av 22.04.26,
182/14 Nørholmkilen 7.**

Historikk:

Det er i dag andre generasjon som eier og bruker fritidseiendommen.

Opprinnelig hytte vises på "historiske bilder" fra 1967, men er oppført ca. 1964. Det er ikke noen dokumenter fra dette i kommunens arkiv, som vi har mottatt.



Historisk bilde fra 1967, kilde:1881

15.8.1980 Tilkobling til offentlig vann.

19.02.1981 Det sendes inn byggesøknad om tilbygg på eksisterende hytte av Ark. Pål Benestad til Grimstad kommune. Den blir enstemmig vedtatt i bygningsrådet. Og park og friluftsutvalget anbefaler at det gis dispensasjon fra strandplanloven.

25.01.1982 Det ble gitt konsesjon til Astrid Koops på erverv av gnr/bnr. 182/14.

06.10.1982 Det ble gitt byggetillatelse til badstue med tilhørende platting og takoverbygg i henhold til søknad fra Byggmester K. Gilje.

08.08.1984 Søknad om garasje med bod og lager sendes fra Byggmester K. Gilje til Grimstad kommune. Det gis byggetillatelse 19.10.1984. Det gis utvidet avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen.

27.06.1991 Gis det byggetillatelse til å bygge svømmebasseng.

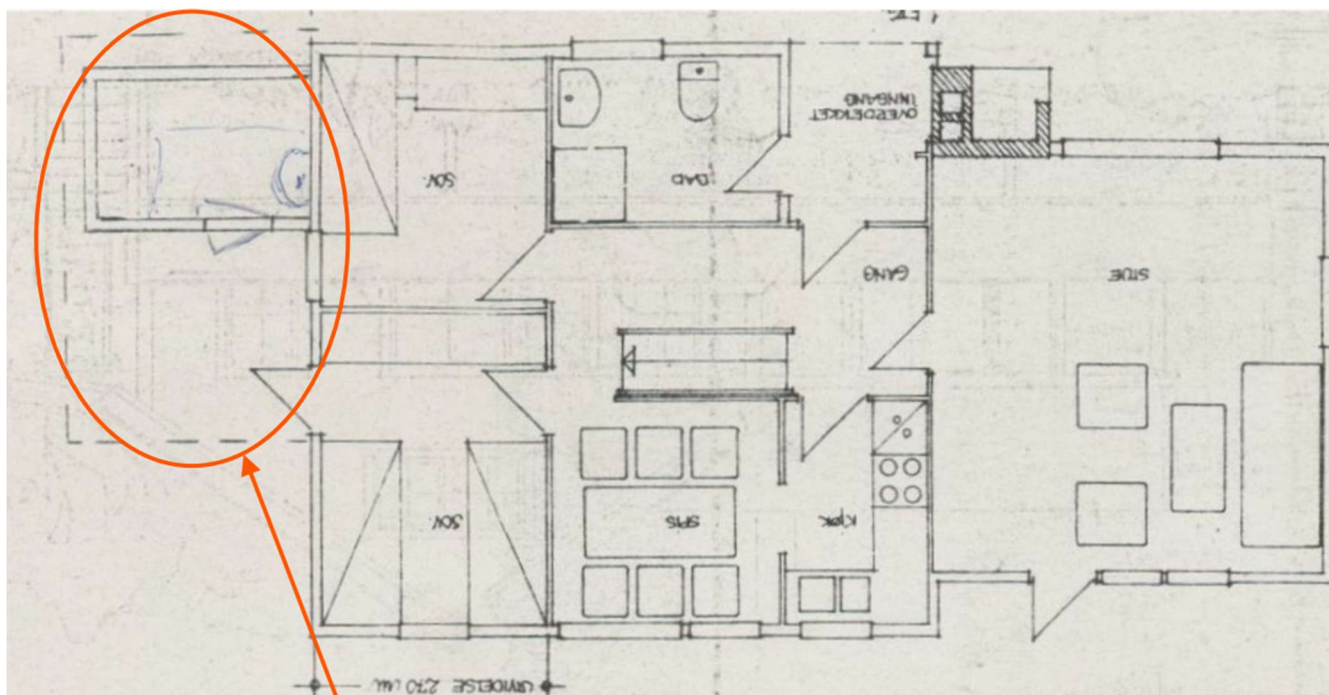
Under følger 4 punkter som kommunen ønsker avklart før saken kan behandles.

1. Redegjørelse for omfang av omsøkt tilbygg.
2. Redegjørelse for eksisterende avløpsanlegg, herunder om det er dimensjonert og egnet for helårsbolig.
3. Situasjonsplan som viser samtlige tiltak, herunder tilbygg (bod) 3,15*2,8m, lekestue/bod med areal 13,5 m²-BYA, veranda med areal 22 m²-BYA, og veranda med areal 30,2 m²-BYA.
4. Dokumentasjon på tidligere tillatelser for brygge, utvidelse av tak over eksisterende stue, samt veranda og vinterhage. Kommunen kan ikke finne disse.

I den grad det er nødvendig vil vår søknad omhandle tidligere arbeider som har vært utført på eiendommen så lenge familien har hatt den i sitt eie. Vi skal så godt det lar seg gjøre å svare ut punktene listet opp fra kommunen.

Punkt 1

Søknaden suppleres med følgende informasjon.

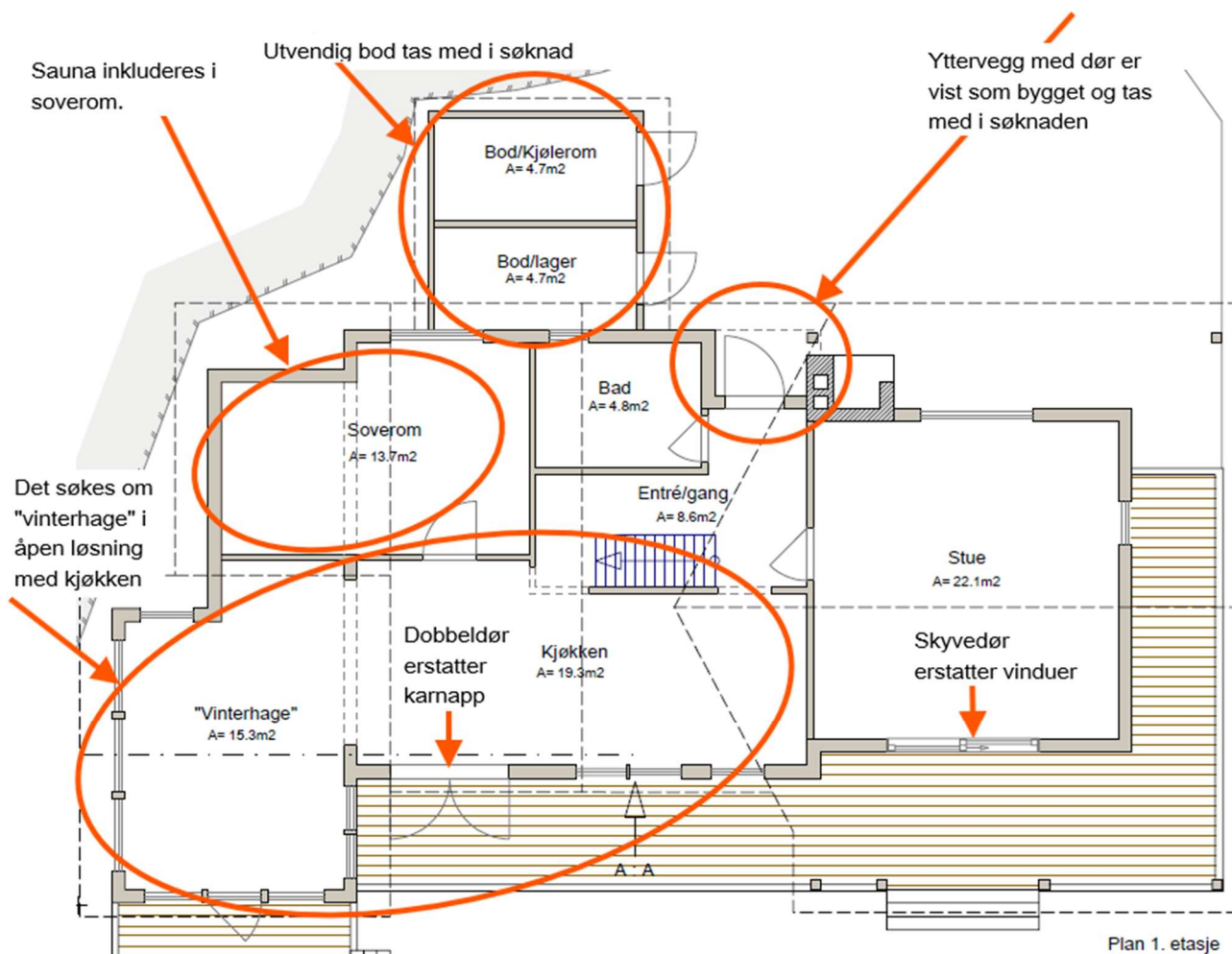


Tegning fra arkiv 1982 badstue med tak vises.

Selv om ikke denne tegningen viser det, er det helt opplagt også platting i dette området som man går ut på. Alt annet ville være veldig spesielt da det på dette tidspunktet (før bassenget ble etablert i 1991) var en høydeforskjell på ca. 1m ned til terreng.

Tiltak utført tidligere, og tiltak som tas med i byggesak for 2026:

Gnr/bnr. 182/14 Eiendomsareal 1700 m2	BYA m2	Med i byggesak 2026
Hytte bygget 1964 påbygg 1981/1982	80,2	
Veranda delvis under tak, Byggesak fra 1981	30,3	
Sauna/badstue inkl takoverbygg og platting, Byggesak 1982	5,0	
Garasje/bod, Byggesak 1984	58,4	
Basseng m/sikring, Byggesak 1991	44,0	
Brygge bygget / etablert før 1985		
Tilbygg, utvendig bod		10,7
Tilbygg, vinterhage (erstatte revet takoverbygg)		15,9
Veranda foran vinterhage (erstatte en større revet veranda)		14,2
Heving av tak over stue		Løftet 0,95m - bygget noe ut over eksisterende veranda
Lekestue/bod ved grense 13,5m2		
Sum	217,9	40,8
SUM Utnyttelsesgrad i % BYA=		15.2



Illustrasjon viser hvilke tiltak som inkluderes i byggesaken.

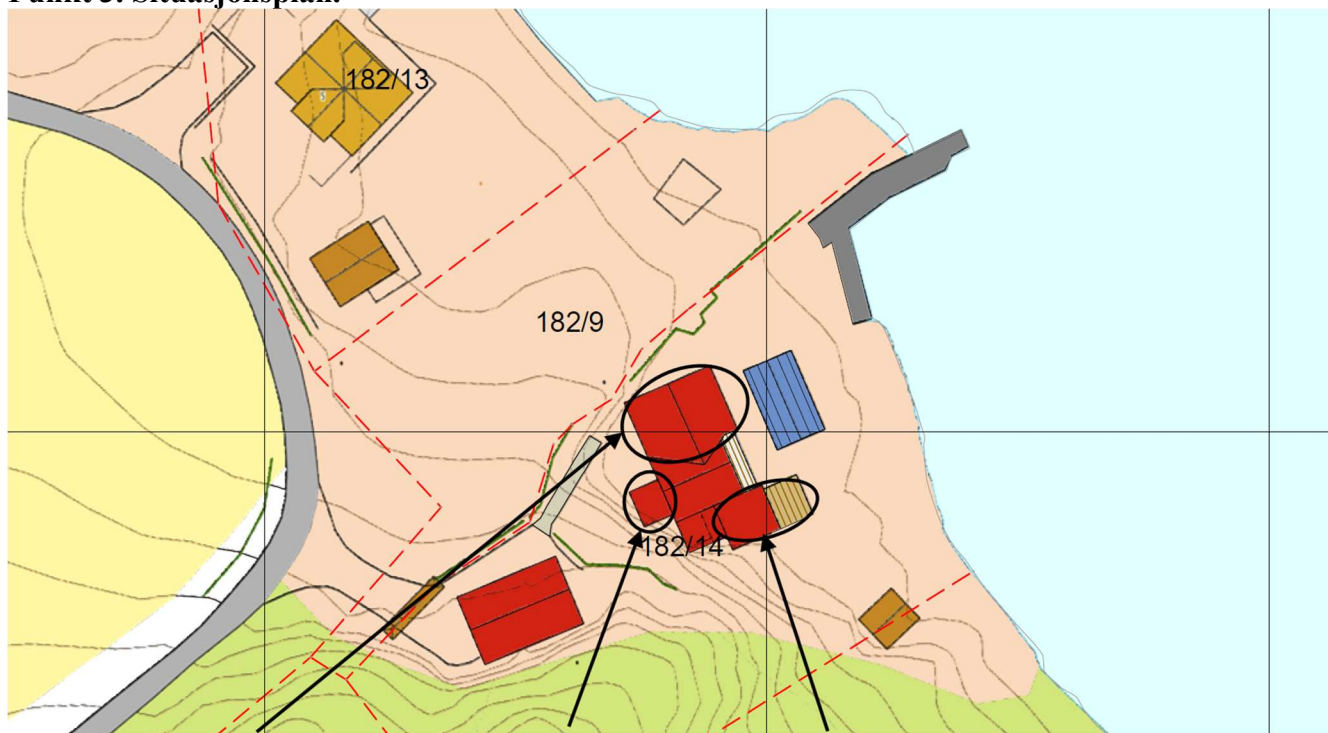
Tiltak listet opp som det søkes godkjenning for:

- Hovedinngangsdør har vært bygget slik som vist på vår tegning for flere 10 år tilbake, eier kan ikke erindre at den har vært som vist på opprinnelig tegning fra 1981, og kanskje har den heller aldri vært bygget slik. Det søkes om godkjenning for ny planløsning som vist.
- Sauna/badstue bygges sammen og blir et større soverom.
- Karnapp fjernes og erstattes med dør.
- Skyvedøren er satt inn på 80-tallet og er ca. 45 år gammel. Dør og to vinduer i stuen vist på opprinnelig plantegning har antakeligvis aldri vært bygd – «erstattes» med skyvedør.
- Vinterhage, tilbygg til kjøkken.
- Veranda foran vinterhage.
- Justering av tak (medfører ikke mer areal, da det bare er stua som får bedre takhøyde).
- Tilbygg, utvendig bod i bakkant.

Punkt 2. Redegjørelse for eksisterende avløp.

Eier finner det for vanskelig å gjennomføre bruksendring, og ønsker nå å beholde bygget som en fritidsbolig. Dermed benyttes avløpsløsning slik den er uten at den oppgraderes til en boligstandard.

Punkt 3. Situasjonsplan.



Taket heves og utvides

Utvendig bod

Vinterhage og veranda/terrasse

Punkt 4. Dokumentasjon vedrørende tillatelser.

Mindre brygger oppført før 01.07.86 er ikke søknadspliktig. Bryggen vises på flyfoto fra juli 1982

I dommen HR-2024-2211-A kom Høyesterett til at små/private adkomstbrygger ikke generelt var søknads- eller meldepliktige etter bygningsloven 1965 § 84. Retten uttalte at det måtte foretas en konkret vurdering ut fra lovens formål, og at brygger som bare tjente den aktuelle eiendommen og hadde "normal størrelse og karakter" normalt falt utenfor meldeplikten.

Det sentrale er at Høyesterett la til grunn at slike små adkomstbrygger først klart ble uttrykkelig søknadspliktige gjennom senere regelendringer – altså ikke allerede etter den gamle bygningsloven

fra 1965. Dommen peker særlig på at det tidligere regelverket ikke ga tilstrekkelig klart grunnlag for å anse vanlige private atkomstbrygger som meldepliktige.

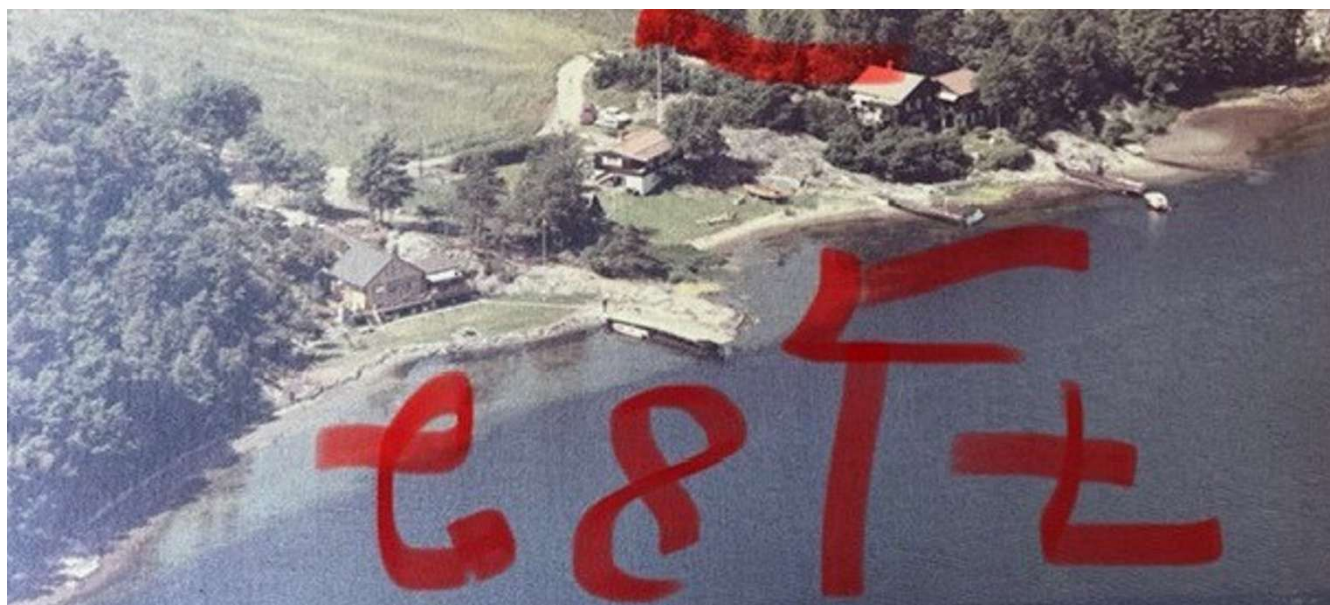
Høyesterett sier ikke at det finnes ett bestemt skjæringstidspunkt hvor alle små adkomstbrygger plutselig ble søknadspliktige. Men dommen bygger på at:

- etter bygningsloven 1965 var små/private adkomstbrygger normalt **ikke** meldepliktige,
- mens rettstilstanden ble vesentlig strengere med den nye Plan- og bygningsloven som trådte i kraft **1. juli 1986**.

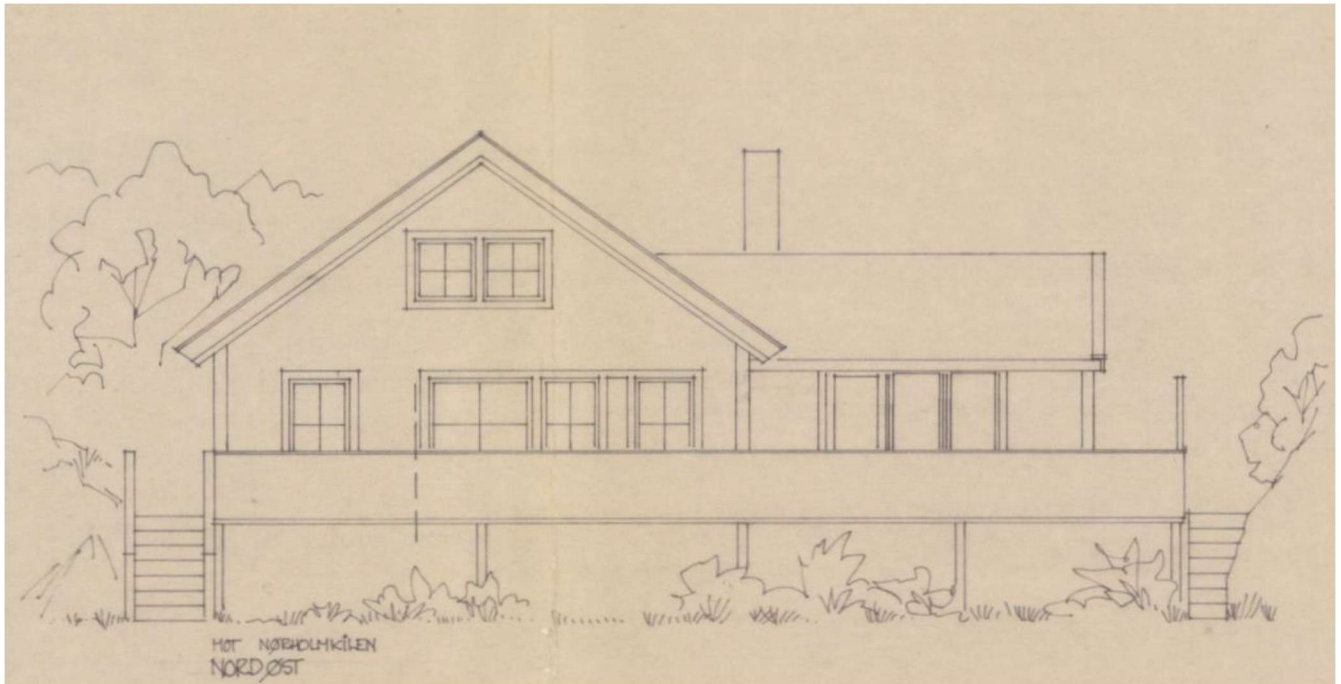
Det er derfor vanlig å lese HR-2024-2211-A slik at:

- brygger oppført **før 1. juli 1986** må vurderes etter den eldre og langt mildere regelen,
- og at fra **1. juli 1986** ble brygger i praksis klart underlagt byggesaksreglene/søknadsplikt.

Dommen er særlig viktig fordi mange kommuner har lagt til grunn at private brygger også før 1986 var meldepliktige etter 1965-loven § 84. Det avviser Høyesterett for vanlige private atkomstbrygger.



Utsnitt av flyfoto juli 1982

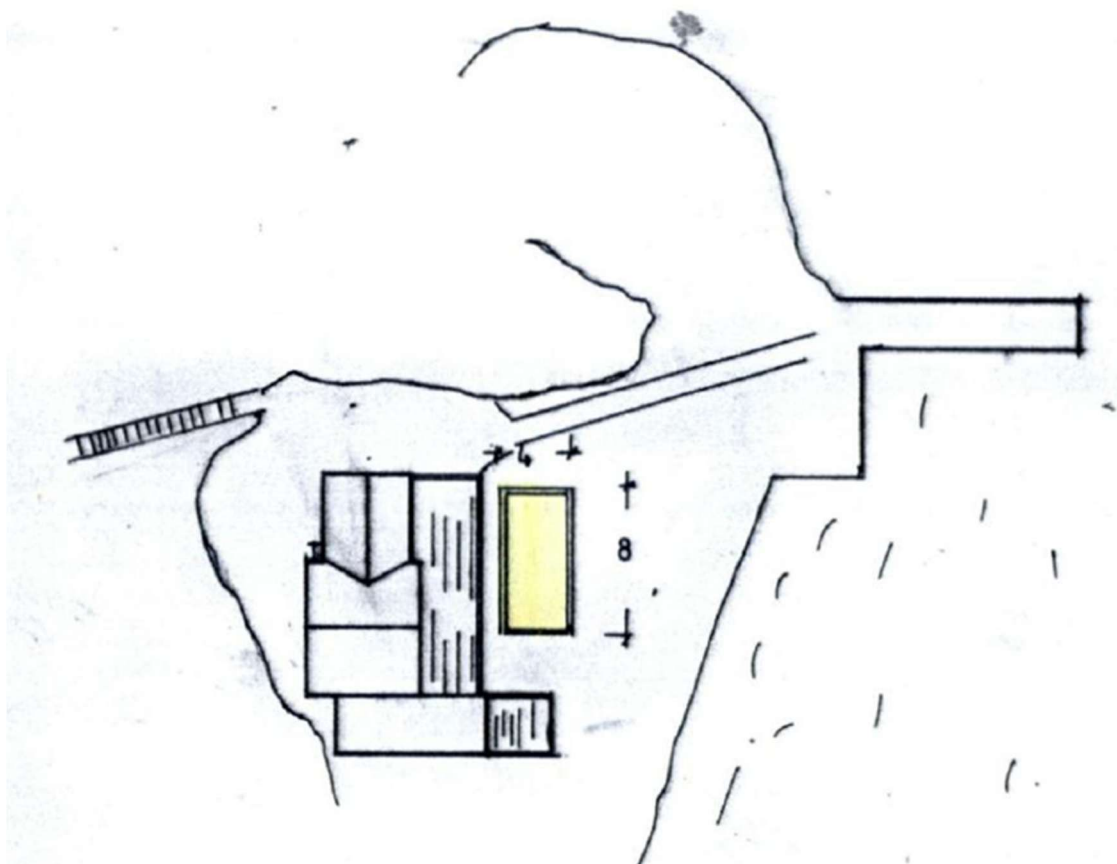


Fasadetegning fra 1981 viser veranda i hele fasaden og ut til hver side av hytta, og er i den sammenheng med i tidligere byggesak.

Jf. Punkt 4 - Punktene under tas med i ny byggesak:

Utvidelse av tak over eksisterende stue. Taket er løftet med 95 cm, det har ikke medført endringer utover at det har gitt en bedre romhøyde. Taket har i den anledningen blitt ført utover eksisterende veranda foran stuen med 1.8m og ved gavl 1.3m.

Vinterhagen søkes som et tilbygg til kjøkken og veranda/terrasse foran vinterhage tas med i ny byggesak.



Situasjonsplan over fulgte med søknad om basseng som ble godkjent av Bygningsrådet 27.06.91. Denne viser bassenget og innenfor liggende hytte med tilhørende terrasse. Det er den sørlige delen, med den gamle badstuen og vinterhagen med terrasse som nå søke erstattes med utvidet soverom, vinterhage som kobles til kjøkken og terrasse eksakt som vist over.

Vi ber om at vedlagte tegninger legges til grunn for søknaden. For øvrig vises til søknad om Rammetillatelse og dispensasjon innsendt 01.04.26.

Er det noe som er uklart bes undertegnede kontaktet og gjerne på e-post: svein@tomstad.no.

Med vennlig hilsen
For Tomstad AS

Svein Erik Tomstad
Svein Erik Tomstad
Mob 90779920