

**Grimstad kommune
v/Byggesaksavdelingen
Arendalsveien 23
4891 Grimstad**

Grimstad 01.04.2026

Søknad om tillatelse til å bruke Nørholmkilen 7 Gnr/bnr. 182/14 fra fritidsbolig til bolig, og dispensasjon fra kommuneplanens arealformål med bestemmelser og tiltak som søkes utført i strandsonen.

Innledning:

Tomstad AS er engasjert av Carmen Koops Gruenzner til å søke om bruksendring for Nørholmkilen 7, fra fritidsbolig til bolig. Samt noen mindre tiltak på bygget. Eiendommen har et areal på 1.700 m² og består av en fritidsbolig, garasje / anneks, svømmebasseng og bod. Den har egen strandlinje med brygge.

Eier ønsker nå som de har blitt godt voksne å bo her hele året og kunne ta imot familie og venner fra Tyskland. Det behov for å oppgradere deler av bygget, og heve taket i vinterhagen slik at det kan isoleres og få tilstrekkelig romhøyde for på den måten å bli en del av boligarealet. Karnapp byttes ut med dør. Og vegg mellom vinterhage, gang og kjøkken åpnes opp for å gi en god romopplevelse. Sauna tas bort og arealet blir en del av soverommet.

Tilliggende eiendommer består av en kombinasjon av fritids- og boligeiendommer. Nørholmkilen nr.1 og 3 er boliger og nr.5 er fritidsbolig. Bruksendringen er i tråd med etablert bebyggelsesmønster og medfører ingen vesentlig endring av områdets karakter.



Situasjonsplan: Nørholmkilen 7 vises innenfor blå sirkel



Tegning: Nørholmkilen 7 med fasade etter omsøkt ombygging

Dagens plansituasjon:

Eiendommen er uregulert, og det er kommuneplanen for Grimstad kommune som gjelder



Utsnitt fra kommuneplanen vedtatt 21.10.2019

Arealformål er nåværende LNF område.

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Kulturminnemyndighet:

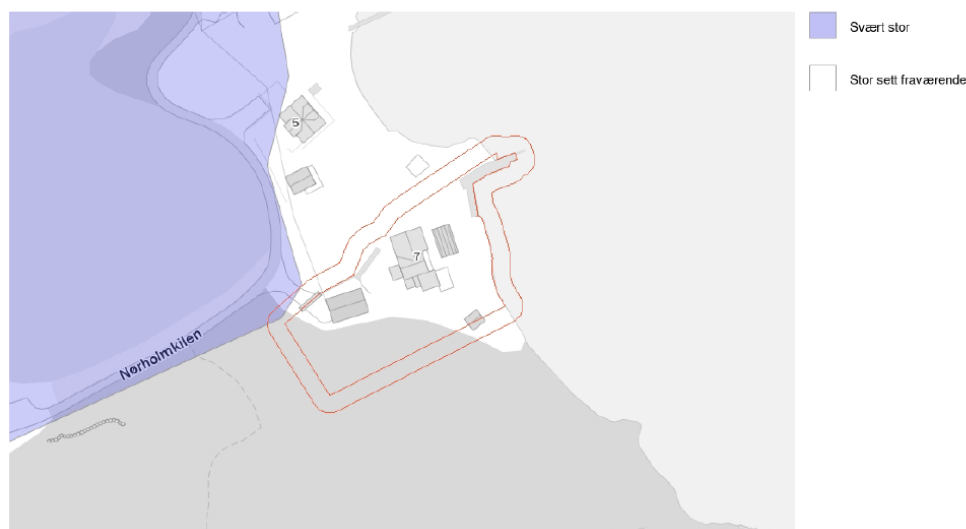


Kulturminnesøk fra Askeladden

Ingen kulturminner er registrert på, eller i nærheten av eiendommen.

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026

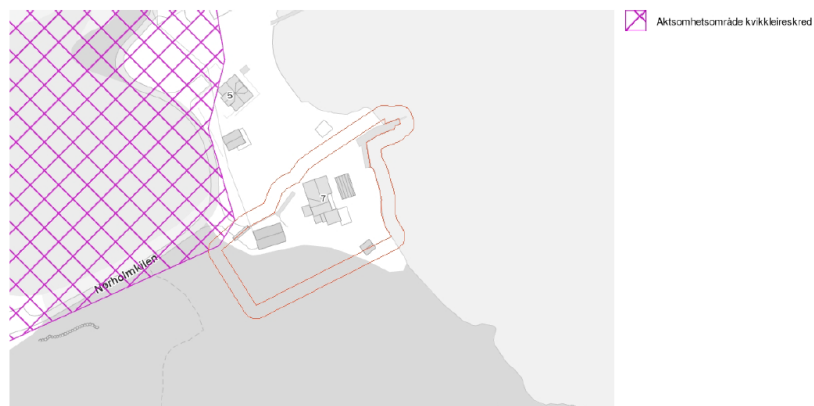


Eiendommen ligger under marin grense, men fare for leire er stort sett fraværende.
Det er flere steder med fjell i dagen.



Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	17.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026

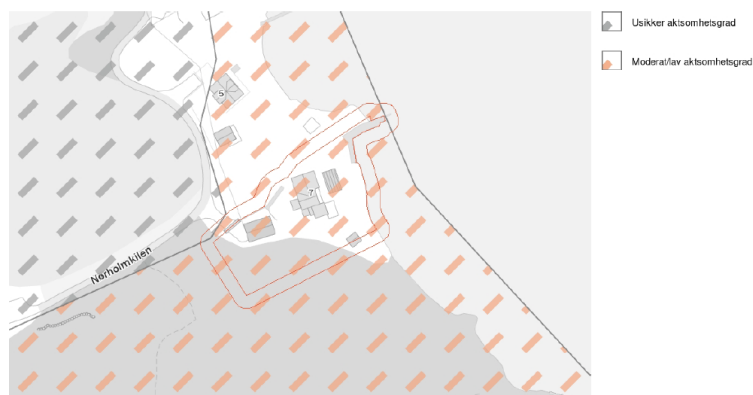


Bildet viser at eiendommen ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

Bygget er en eksisterende fritidsbolig, og tiltakene knyttet til søknaden endrer ikke på eksisterende forhold. Det er vanlig ventilert bygg med vinduer og lufterventiler.

NVE 1000års flom



25.2.2026

Maksimal Vannstandstigning

3 - 4 m	6 - 7 m	
< 2.5 m	4 - 5 m	7 - 8 m
2.5 - 3 m	5 - 6 m	

1:1 250
0 0,01 0,02 0,04 mi
0 0,01 0,03 0,06 km
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap, NVE

Bildet er hentet fra NVE og viser havnivå ved 1000års flom.

Situasjonen viser at ekstrem flo kan nå fremsiden av bygget, men gulvhøyden er ca 1 meter høyere enn terrenget nedenfor og det vil ikke medføre noen alvorlig risiko. Hverken for menneskelige eller materielle verdier.

Dispensasjon – rettslig grunnlag (Pbl § 19-2)

- Hensynene bak bestemmelsen skal ikke bli vesentlig tilsidesatt
- Fordelene være klart større enn ulempene

Kommuneplanens arealformål og bestemmelse:

«§ 2.1 Plankrav (Pbl § 11-9 nr.1)

a) Tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.»

Hensynet bak plankravet er å sikre at større, eller mer inngripende tiltak ikke gjennomføres uten en helhetlig og forutsigbar planlegging. Ved å kreve reguleringsplan for tiltak etter Pbl § 20-1 bokstav a, b, d, j, k, l og m, sørger kommunen for at arealbruk, hensyn til miljø, infrastruktur, naboer og offentlige interesser blir vurdert samlet. Bestemmelsen skal forhindre bit-for-bit-utbygging, redusere konflikter og sikre en samlet utvikling som er i tråd med kommunens overordnede planer og mål.

For tiltakene som omsøkes vil en regulering ikke tilføre flere momenter enn det som allerede er kjent. Alle tiltak gjennomføres innenfor eksisterende bygningsvolum og uten økning i bebygd areal. Det er ingen samfunnsmessige ulemper. Men vil være positivt for naboer at det bor folk i bygget hele året.

Pbl §1-8 Byggeforbud i strandsonen:

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.

Fordeler:

Mulighet for helårsbosetting i eksisterende bygg.
Ingen økning i arealpress i strandsonen.
Oppgradering av teknisk og energimessig standard.
Styrker lokal bosetting og ressursutnyttelse.

Ulemper:

Mindre visuelle endringer på eksisterende bygg.
Det er ingen konsekvenser for tilgjengelighet, natur eller infrastruktur.

Konklusjon: Fordelene er klart større enn ulempene.

Helårsbruk – vurdering:

Tiltaket viderefører et allerede variert bosettingsmønster.
Medfører ingen økning i byggeområde, boenheter eller privatisering.
Gir samfunnsmessige fordeler gjennom økt bosetting og bedre ressursutnyttelse.
Er begrunnet i eiers behov for permanent bolig.

Infrastruktur:

Eiendommen er fullt egnet for helårsbruk og har gode kvaliteter.
Helårsåpen vei med godkjent adkomst.
Tilknyttet vann og strøm.
Privat avløp.
Dekkes av kommunale tjenester (renovasjon, brann, helse).
Tiltaket medfører ingen økt belastning på infrastrukturen.

Samlet vurdering og konklusjon ved tiltaket:

Ligger innenfor eksisterende bebyggelse.
Påvirker ikke strandsonens hensyn.
Er i tråd med områdets karakter.
Medfører ingen økt belastning på natur eller infrastruktur.

Vilkårene i Pbl § 19-2 anses oppfylt.

Unntak fra TEK iht Pbl §31-4:

Fritidsboligen er bygget på 80 tallet, deretter er det søkt om tilbygg og senere garasje. I forbindelse med bruksendringen planlegges det en vesentlig oppgradering av byggets klimaskjerm, herunder etterisolering av yttervegger, gulv og tak samt utskifting av vinduer og dører. Tiltakene vil gi en betydelig forbedring av byggets energiytelse og inneklima sammenlignet med dagens situasjon.

Bakgrunn for avvik fra TEK 17:

Bygningen er opprinnelig oppført som fritidsbolig og har konstruksjonsmessige og geometriske begrensninger som gjør det krevende å oppnå fullt samsvar med alle energikrav i TEK 17 uten uforholdsmessige inngrep. Dette gjelder særlig:

- Begrenset veggtykkelse og bærekonstruksjon som vanskeliggjør tilstrekkelig etterisolering uten omfattende ombygging.
- Takets oppbygning og høyde som begrenser isolasjonstykkelse.
- Gulvet etterisoleres i den grad dette er mulig innenfor konstruksjonsvolum.
- Eksisterende bygningskropp hvor kuldebroer ikke fullt ut lar seg eliminere uten vesentlig riving.

Å oppgradere bygget til fullt TEK 17-nivå vil i praksis innebære så omfattende konstruktive inngrep at det nærmer seg nybygg, med tilhørende betydelige kostnader, materialbruk og klimabelastning.

Gjennomførte og planlagte energiltak:

Selv om TEK 17 ikke fullt ut oppnås, vil følgende tiltak gjennomføres:

- Etterisolering av yttervegger til et nivå som er teknisk og konstruktivt forsvarlig.
- Etterisolering av tak innenfor tilgjengelig byggehøyde.
- Utskifting til moderne vinduer med vesentlig bedre U-verdi enn eksisterende.
- Tetting av luftlekkasjer og generelt forbedret lufttetthet.
- Vurdering / etablering av energieffektiv oppvarmingsløsning.

Tiltakene vil samlet gi en betydelig reduksjon i energibehov og klimagassutslipp sammenlignet med eksisterende situasjon.

Forholdsmessighetsvurdering:

I henhold til Pbl og TEK legges det til grunn at krav skal oppfylles så langt de er relevante og forholdsmessige for eksisterende bygg.

Det bes om at det legges vekt på følgende:

- Tiltaket gjelder eksisterende bygning, ikke nybygg.
- Videre oppgradering til TEK 17-nivå vil være teknisk vanskelig og økonomisk uforholdsmessig.
- Tiltakene som gjennomføres gir en vesentlig forbedring og er i tråd med intensjonen bak energikravene.

Oppsummering:

Det søkes om at bruksendringen godkjennes med de planlagte energiltakene, selv om fullt samsvar med TEK 17 ikke oppnås. Det anføres at tiltaket samlet sett gir en betydelig forbedring av byggets energistandard, og at ytterligere tiltak vil være uforholdsmessige sett opp mot kostnad, inngrep og miljøbelastning.

Nabovarsling:

Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer ble varslet via Altinn 06.03.26.

Det er mottatt samtykke fra nabo på Nørholmkilen 1, ellers er ingen merknader mottatt.

Oppsummering:

Undertegnede har forklart tiltakshavere at de tros alt kan bruke fritidsboligen slik den er i dag og bare oppgradere vegg for vegg uten å sende inn en kostnadskrevende søknad om bruksendring til bolig. Hva har man egentlig å tjene på en slik søknad?

Tiltakshaver ønsker likevel å søke for å få dette mest mulig formelt riktig i forhold til bruken. Samtidig åpner dette for muligheter til å søke om midler fra bl.a. Enova for å oppgradere fasader, tak og tekniske installasjoner til mer energikonomiske løsninger, samtidig som de ønsker at alt skal være formelt riktig.

Med bakgrunn i ovenstående utredning ber vi om tillatelse til tiltak og dispensasjon fra arealformål, plankrav og til å gjennomføre tiltak i strandsonen.

Det stilles gjerne til befaring eller møte ved behov.

Med vennlig hilsen
for Tomstad AS

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Ansvarlig søker