

GNR. 1 BNR. 39 – TILSVAR TIL KOMMUNENS FORELØPIGE VURDERING – VESTRE GRØM 39

Det vises til Grimstad kommune sin foreløpige vurdering av 24.juni 2026 i byggesak med saksreferanse BYGG-26/00354. Det vises videre til innsendt søknad av 23.04.2026 med tilhørende søknadsdokumentasjon.

Det fremkommer av den foreløpige vurderingen at Grimstad kommune v/byggesak stiller seg negativ til søknaden, samt at søknaden vil bli fremmet til politisk behandling med negativ innstilling en gang til høsten.

Det ble i den foreløpige vurderingen gitt følgende begrunnelse av byggesak:

«Tiltaket er i strid med Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a) bokstav e) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. BYA for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom er maksimalt 225 m2 eks. parkering i friluft.

Eksisterende bebyggelse på tomten utgjør 342,2 kvm BYA. Med det omsøkte tiltaket blir BYA på ca. 412,2 kvm. Dette er vesentlig større enn det kommuneplanens retningslinje indikerer.

Videre opplyser vi at det etter en intern faglig gjennomgang er foretatt en samlet vurdering av tiltakets estetiske utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og omgivelser. Byggesaksavdelingen finner at tiltaket i begrenset grad ivaretar hensynet til gode visuelle kvaliteter, og at det fremstår som lite harmonisk tilpasset eksisterende bebyggelse.

Ved vurderingen er det lagt vekt på kravene til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2. Etter en samlet vurdering taler de estetiske hensynene mot at søknaden innvilges.»

Oppsummert vektlegger byggesak at

- Nytt BYA vil være langt større enn kommuneplanens retningslinjer 225 m²
- Tiltaket ivaretar ikke gode visuelle kvaliteter
- Lite harmonisk tilpasset eksisterende bebyggelse
- Ikke i henhold til § 29-2, estetiske hensyn taler mot innvilgelse



Omsøkt tilbygg pr søknad av 23.04.2026.

Vårt tilsvaer til kommunes vurdering

På bakgrunn av kommunens foreløpige vurdering av den innsendte søknaden, ønsker vi å gi en nærmere redegjørelse for bakgrunnen for søknaden og de vurderingene som ligger til grunn for prosjekteringen av tiltaket.

Nærmere om nåværende bebyggelse/bolighus

Eksisterende bolighus er svært lite, og er ikke tilpasset dagens krav og behov for en moderne bolig. Boligens størrelse og utforming gir begrensede og lite hensiktsmessige boforhold for en barnefamilie.

Mønehøyden dagens bolig er på kun ca. 4,7 meter, noe som medfører at bygningen i praksis ikke har to fullt bruksvennlige etasjer. Arealet i 2. etasje er sterkt begrenset av takhøyden og har derfor redusert bruksverdi. Det er etter vår vurdering mer naturlig å betrakte dette arealet som loftsareal enn som en fullverdig bolig-etasje.

Bakgrunnen for søknaden om nytt tilbygg, er derfor behovet for å etablere en mer funksjonell og tidsmessig bolig, som samtidig er tilpasset behovene til en barnefamilie. Dette vil også gi en bedre utnyttelse av eiendommen.

Eksisterende tilbygg har i hovedsak fungert som en utestue, og har begrenset betydning for boligens samlede bokvalitet og funksjonalitet. Tilbygget tilfører derfor i liten grad arealer som kan benyttes som hensiktsmessige og fullverdige boligrom. Dette er også bakgrunnen for at eksisterende tilbygg ønskes revet og erstattet med et nytt og mer funksjonelt tilbygg.

Nytt tilbygg er prosjektert med en mønehøyde på ca 7,2 meter, som vil være en nødvendig høyde for å kunne oppnå to fullverdige og funksjonelle etasjer med tilfredsstillende takhøyde og bruksverdi. Vi mener at den økte høyden derfor må sees i sammenheng med tiltakshavers behov for å etablere en moderne og hensiktsmessig bolig.

Ved prosjekteringen av tilbygget er det lagt vekt på å oppnå en utforming som samtidig skal kunne ivareta gode bokvaliteter, men også tilpasses eksisterende bebyggelse og tun på eiendommen. Ved prosjekteringen av ny bebyggelse er det vektlagt at tiltaket både skal ivareta stedets eksisterende karakter, men også behovet for en mer moderne og funksjonell bolig.

Selv med en mønehøyde på ca. 7,2 meter, vil bygningen ha en lavere mønehøyde enn den maksimale høyden som tillates etter plan- og bygningsloven. Etter vår vurdering vil tiltaket derfor ikke innebære en uforholdsmessig høy bebyggelse, men være en nødvendig tilpasning for å kunne etablere to fullverdige etasjer.

Beregning av BYA

Eiendommen er en stor eiendom med et totalt areal på 10166.1 m². Det er i dag hestehold på den aktuelle eiendommen, og en betraktelig og stor del av eksisterende BYA utgjør driftsbygninger, stall, låve, bod etc. knyttet til denne driften.

Nytt BYA fordeler seg slik:

Låvebygning/stall	154,1 m ²
Frittstående bod/bu	21,5 m ²
Tilbygg (rives)	36,4 m ²
Overbygg terrasse (revet)	27,0 m ²
Bod	13,2 m ²
Bolig, låve, garasje og nytt tilbygg	303,0 m ²
Totalt BYA	<u>531,0 m²</u>

Eksisterende BYA er i dag omtrentlig 531 m². Nytt BYA ved godkjenning av omsøkt tilbygg vil gi en marginal økning på kun 10,2 m², dvs. totalt BYA på 541,2 m². Det tas forbehold om eventuelle feilberegninger i BYA.

Landbrukseiendom versus boligeiendom

Kommunen viser til i sin vurdering at kommuneplanens retningslinje i **5.2 LNF(a)** som gjelder eksisterende og ny spredt boligbebyggelse.

Dagens eiendom består av aktivt hestehold, og innehar allerede flere driftsbygninger tilknyttet til denne driften. Totalt areal på eiendommen er i overkant av 10.000 m².

Vi er av den oppfatning at det i dette tilfellet er særlig viktig å vektlegge hensynene til jordvern, kulturlandskap og landbruksdrift, fremfor selve totalen av bebyggt areal på eiendommen. Boligen er kun en mindre del av en samlet bygningsmasse.

Vi mener at den totale overskridelsen av BYA i henhold til retningslinjene ikke kan vurderes isolert, uten å se hen til eiendommens karakter og eksisterende bebyggelse. Eiendommen er ingen ordinær boligeiendom. Eiendommen er knyttet til hestehold, og en vesentlig del av dagens BYA består av driftsbygninger og øvrig bebyggelse som er nødvendig for og naturlig tilknyttet dagens drift. Det er derfor etter vår vurdering relevant å skille mellom areal knyttet til boligen og areal som følger av eiendommens landbruksdrift ved vurderingen av den samlede BYA-overskridelsen.

Tilbygget som omsøkes vil kun medføre en marginal utvidelse på ca. 10,2 m² av eksisterende BYA. Tilbygget er videre prosjektert og planlagt innenfor eksisterende tun, og vil derfor ikke medføre nye inngrep i jord eller landskap. Formålet med tilbygget er en funksjonell forbedring og tilpasning av eksisterende bygningsmasse for å imøtekomme dagens behov og standard for en barnefamilie.

Avstanden til fulldyrket mark på egen eiendom er omtrentlig 23,0 meter. Det ble i telefonsamtale med byggesak stilt spørsmål om hva arealet i forkant av den fulldyrka marka var (grønt areal på situasjonskartet). Dette arealet er ridebane i dag.

Vi kan ikke se at tiltaket slik det er omsøkt vil få negative konsekvenser for jordvern, landskap eller naboer.



Areal i forkant av fulldyrka mark - Ridebane

Arkitektonisk prosjektering

Tiltakshaver har nylig gjennomgått tegningsgrunnlaget på nytt og har i den forbindelse gjort en mindre justering av inngangspartiet for å sikre en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelses fasade og arkitektoniske uttrykk. Det er blant annet innarbeidet et overbygg med vinklet tak over inngangspartiet, med hvite karmer og samme takvinkel som den eksisterende bebyggelsen tilbygget knytter seg til.

I utformingen og den arkitektoniske prosjekteringen av tilbygget er det lagt betydelig vekt på å videreføre karakteristiske elementer fra eksisterende bebyggelse. Det benyttes tilsvarende stående kledning, samme takvinkel og samme type takstein.

Hensikten har vært å skape en helhetlig løsning hvor tilbygget fremstår som en naturlig videreføring av eksisterende bebyggelse, og hvor materialbruk, takform, detaljer og proporsjoner er nøye tilpasset det eksisterende bygget. Det har vært et mål at tilbygget

skal harmonere med eksisterende bebyggelse på de sentrale arkitektoniske og visuelle parameterne.



Illustrasjon av nytt inngangsparti

§ 29-2 – Visuelle kvaliteter

I sin vurdering mener byggesak at tiltaket *i begrenset grad* ivaretar hensynet til gode visuelle kvaliteter, samt at tiltaket fremstår *lite harmonisk* tilpasset eksisterende bebyggelse. Oppsummert mener byggesak at *de estetiske hensynene taler mot* at søknaden innvilges.

Vi deler ikke kommunens vurdering vedrørende visuelle kvaliteter, men vi finner det vanskelig å gi et konkret og målrettet tilsvaret når det ikke fremgår tydelig hvilke konkrete forhold eller vurderingsmomenter kommunen har lagt til grunn for sin vurdering.

Dette da vi på nåværende tidspunkt ikke er gjort kjent med en nærmere konkret, selvstendig og faglig begrunnelse på hvorfor tiltaket ikke oppfyller kravene til § 29-2. Vi er kun gjort kjent med overordnede konklusjoner hvor det fremkommer at tiltaket «*i begrenset grad*» ivaretar hensynet til visuelle kvaliteter, og at tiltaket fremstår «*lite harmonisk tilpasset eksisterende bebyggelse*». Vi er ikke kjent med hvilke konkrete forhold som ligger bak kommunens vurdering i dette tilfellet, herunder forhold ved tiltakets utforming, volum, materialbruk, fasader, takform, plassering etc. som ligger til grunn for vurderingen.

Vi er videre heller ikke kjent med hvilke egenskaper ved den eksisterende bebyggelsen eller de omkringliggende omgivelsene tiltaket er vurdert opp mot, samt på hvilken måte tiltaket etter kommunens syn avviker fra disse.

Det blir på denne bakgrunn videre vanskelig å vurdere hvilke eventuelle endringer i prosjektet som vil være nødvendige for å imøtekomme kommunens vurdering. Det blir videre også vanskelig å vurdere omprosjektering av tiltaket på en hensiktsmessig måte.

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte fremstår kommunens foreløpige vurdering som for lite konkret til at det er mulig å forstå hvilke konkrete forhold ved tiltaket kommunen mener ikke tilfredsstillende til visuelle kvaliteter.

Vi mener fortsatt at søknaden kan behandles og avgjøres i den foreliggende utformingen, og at tiltaket etter vår vurdering oppfyller kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2. På bakgrunn av vår redegjørelse håper vi kommunen kan foreta en ny gjennomgang av tiltaket.

Dersom kommunen fortsatt mener at det er grunnlag for en negativ innstilling til tiltaket, ber vi om at det åpnes for dialog om eventuelle justeringer eller omprosjektering som kan imøtekomme kommunens vurdering. Herunder hvilke konkrete arkitektoniske eller visuelle endringer som eventuelt forventes for at tiltaket skal kunne godkjennes.

Ved spørsmål kan undertegnede gjerne kontaktes både på telefon og mail.
På forhånd takk for vurdering og behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Miriam Jonassen

Jurist – Ansvarlig søker

ARKICON AS

M:+47 47377850

a: Østre Strandgate 1a, 4610 KRISTIANSAND

w:www.arkiconas.no e: miriam@arkiconas.no