

Kristiansand, 2. juli 2026

Grimstad Kommune

Søknad om Dispensasjon

Gnr: 4

Bnr: 187

Adresse: Vestre Grøm 11, 4887 Grimstad

Tiltakshaver: Kjetil-Andre Jensen

Tiltak:

- Tomannsbolig
- Frittstående bod
- Forstøtningsmur
- Tilhørende terrengarbeid



Utklipp hentet fra Archicad 3D: ny tomannsbolig

Vurdering av saken:

Bakgrunn:

Tomten var opprinnelig en del av et sammenhengende jordbruksareal på motsatt side av veien. Som følge av fradeling og eierskifter er eiendommen etablert som en selvstendig eiendom, adskilt fra det gjenværende landbruksarealet. Veien utgjør i dag en tydelig og naturlig avgrensning mellom eiendommen og de øvrige landbruksarealene. Eiendommens utvikling over tid tilsier at den ikke lenger har en reell verdi til landbruksdrift, og en boligmessig utvikling fremstår derfor som en mer naturlig og hensiktsmessig bruk av eiendommen.

Regulering:

Tiltaket befinner seg i et område avsatt til boliger i Kommuneplans arealdel 2019 – 2031 og Jord og skogbruk i reguleringsplan: P49_E18-Oygaardsdalen-Morholt2

Kristiansand, 2. juli 2026

Estetikk:

Tomannsboligen oppføres med saltak og trekonstruksjon, i tråd med omkringliggende bebyggelse. Den nye tomannsboligen bidrar til en naturlig trapping mellom nabotomtene mot nordvest og sørøst. Utformingen vurderes å gi et helhetlig og harmonisk uttrykk i området.

Tomannsbolig:

Det søkes om oppføring av en tomannsbolig med et bebygd areal (BYA) på 193,12 m². Boligen får et bruksareal (BRA) på 148,58 m² i første etasje og 148,58 m² i andre etasje. Tomannsboligen oppføres med saltak og trekledning, og utformes i tråd med nærliggende bebyggelse for å sikre god visuell tilpasning og et helhetlig uttrykk i området.

Frittstående bod:

Det søkes om oppføring av to frittstående boder som skal fungere som sportsboder for hver av boenhetene i tomannsboligen. Bodene plasseres 1 meter fra nabogrensen, i tråd med SAK 10 [§4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse bokstav a.](#) Hver bod får et bebygd areal (BYA) på 7,16 m² og et bruksareal (BRA) på 5,18 m². Bodene gir hensiktsmessig oppbevaringsplass for begge boenhetene i tråd med TEK 17 [§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass punkt \(2\)](#)

Forstøtningsmur:

Det søkes om oppføring av en forstøtningsmur langs felles eiendomsgrense mot gnr./bnr. 4/187. Muren får en høyde på 1,5 meter og sikrer mer stabilitet i terreng mellom eiendommene, med at det er en høydeforskjell mellom tomtene. Tiltaket vil bidra til trygg terrengavgrensning og redusere risiko for erosjon. Se vedlagt avstandserklæring

Utnyttelse:

Eiendommen har et totalareal på 967,9 m², og det omsøkte tiltakene får et bebygd areal (BYA) på 244,94m² som inkludere, tre parkeringsplasser (12,5m² x3), Bolig (166,86m²), overbygg (26,26m²) og to sportsboder (7,16m² x2) og et bruksareal (BRA) på 311,79m² som inkludere Bolig (148,58m² x2 etasjer) og to sportsboder (5,18m² x2). Dette gir en samlet utnyttelsesgrad på 25,3 % BYA. Selv om reguleringsplanen for eiendommen ikke angir en konkret utnyttelsesgrad, er det tatt en vurdering av nærliggende eiendommer der utnyttelsesgraden i området er fra 30 % - 50 % BYA. Det omsøkte tiltaket kommer godt under områdets utnyttelsesnivå og fremstår som både moderat og godt tilpasset omkringliggende bebyggelse. Utnyttelsesgraden vurderes derfor som i tråd med områdets intensjon, karakter og forventet utvikling.

Gnr./Bnr. 4/24 har en utnyttelse på BYA = 50%.

Gnr./Bnr. 1/413, 414 har en utnyttelse på BYA = 30%.

Parkering:

Kravet i kommuneplanen er 1 parkeringsplass per boenhet. Situasjonsplanen viser 3 parkeringsplasser inkludert gjesteparkering samt en snusirkel på 6 meter, som viser at snumulighet på egen eiendom er ivarettatt. Sykkelparkering løses med sportsbod og under halvtak ved inngangsparti.

Kristiansand, 2. juli 2026

Vei:

I tidligere fradelingssak 22/4540-3 har Agder fylkeskommune gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Fv. 420 for den fradelte parsellen.

Uteareal:

Eiendommen får etter et samlet MUA-areal på 533,3 m² i tillegg til terrassearealer på 56,8m², noe som gir svært gode utearealer tilpasset både bruk, kvalitet og funksjonalitet. Utearealene gir gode sol- og lysforhold. Det vurderes at eiendommen får tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet og ved fristens utløp er det mottatt to merknader til tiltaket

- Therese Broman Woxholt - Vestre Grøm 15, 4887 GRIMSTAD
 - *«På situasjonsplanen ser det ut til at bygget er plassert svært nær eiendomsgrensen mot vår eiendom (gnr./bnr. 1/413). Kan dere redegjøre for den planlagte avstanden til grensen, og hvordan dette er»*
 - Boligen plasseres minst 4m fra eiendommens grense i samsvar med Pbl §29-4 andre ledd. Bebyggelsen som omsøkes er plassert 15m og 13,5m fra Gnr./Bnr. 1/413.
 - *«Vi ser også at boden er inntegnet med en avstand på 1,1 meter fra eiendomsgrensen. Er denne plasseringen i samsvar med gjeldende regler, eller er det gitt eller søkt om nødvendig dispensasjon?»*
 - Bodene som er plassert 1m fra felles nabogrense er i samsvar med pbl §29-4 tredje ledd bokstav b - [SAK 10 §4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse bokstav a.](#)
 - *«Fasadetegningene viser at bygget vil ha to vinduer vendt mot vår eiendom. Vi er bekymret for hvordan byggets høyde og plassering, sammen med disse vinduene, vil påvirke innsynet og vårt privatliv.»*
 - De omtalte vinduene i fasade Øst er nødvendige for å oppfylle krav til dagslys og rømningsvei. Vinduene er til soverom, som normalt ikke er oppholdsrom med langvarig opphold på dagtid, og vil derfor i begrenset grad bidra til innsyn mot naboeiendommen. Vinduenes funksjon, plassering og bruk vurderes ikke å medføre vesentlige innsynsulemper eller en urimelig påvirkning av naboens privatliv. Det avlange vinduene er tilknyttet kjøkkenet og er for å sikre gode dagslysforhold og luften mulighet. Vinduet vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for omkringliggende eiendommer. Avstanden til 181-garasjeuthus anneks til bolig på naboeiendommen er 8 meter og avstanden til 112-enebolig er 20 meter. På bakgrunn av dette vurderes vinduene ikke å medføre vesentlige innsynsulemper eller en urimelig påvirkning av naboens privatliv. Høyden og plassering av bygget er i samsvar med pbl§29-4.
 - *«Vi ønsker også en vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke trafikkforholdene i området, både underbyggeperioden og etter at bygget er tatt i bruk.»*

Kristiansand, 2. juli 2026

- Det må regnes med noe økt trafikk i byggeperioden knyttet til håndverkere og vareleveranser. Dette er noe som er normalt ved byggearbeid. Etter at bygget er tatt i bruk vurderes tiltaket å ha begrenset påvirkning på trafikkforholdene i området. Eiendommen er sentralt lokalisert med gangavstand til blant annet butikk, skole og kollektivtransport. Dette legger til rette for redusert bilavhengighet sammenlignet med boliger i mindre sentrale områder. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre vesentlige trafikale ulemper eller en vesentlig forverring av trafikkforholdene i nærområdet, etter vår vurdering.
- Roy Woxholt - Vestre Grøm 25, 4887 GRIMSTAD
 - «På situasjonsplanen ser det ut til at bygget er plassert svært nær eiendomsgrensen mot vår eiendom(gnr./bnr. 1/413). Kan dere redegjøre for den planlagte avstanden til grensen, og hvordan dette er»
 - Boligen plasseres minst 4m fra eiendommensgrensen i samsvar med Pbl §29-4 andre ledd. Bybebyggelsen som omsøkes er plassert 15m og 13,5m fra Gnr./Bnr. 1/413.
 - «Vi ser også at boden er inntegnet med en avstand på 1,1 meter fra eiendomsgrensen. Er denne plasseringen i samsvar med gjeldende regler, eller er det gitt eller søkt om nødvendig dispensasjon?»
 - Bodene som er plassert 1m fra felles nabogrense er i samsvar med pbl §29-4 tredje ledd bokstav b - [SAK 10 §4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse bokstav a.](#)

Dispensasjoner (pbl. §19-1)

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- Reguleringsplan (REGULERINGSPLAN FOR E18 ØYGÅRDALEN - MORHOLT II) Formål: Jord og skogbruk
 - Hensikten bak bestemmelsen:
Formålet jord og skogbruk skal sikre at arealer avsatt til landbruksdrift og skogsressurser bevares. Dette skal bidra til å opprettholde kulturlandskap, ressursgrunnlag, langsiktig arealdisponering og forhindre nedbygging av landbruksareal.
 - Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:
Selv om eiendommen i reguleringsplanen er delvis avsatt til jord- og skogbruksformål, vurderes det omsøkte tiltaket ikke å medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen. Arealet fremstår ikke som godt egnet til jord- eller skogbruksmark, og tiltaket ligger i et område som allerede er preget av nærliggende bebyggelse. Hensynene bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og tiltaket kan gjennomføres uten negative konsekvenser for landbruksinteresser eller langsiktig arealdisponering.
 - Fordeler:

Kristiansand, 2. juli 2026

- Bidrar til en helhetlig utvikling i et område som omringet av boligbebyggelse.
 - Effektiv arealbruk der infrastruktur allerede er etablert.
 - Det er bygging på en tomt med lav landbruksverdi
 - Godkjent fradeling sak: 22/4540-13
 - Basert på markslagsdata fra Gårdskart ([NIBIO](#)) har eiendommen ingen arealer som inngår i aktiv jordbruksproduksjon
 - Eksisterende bebyggelse er i dårlig stand og er et sårt syn for nabolaget, omsøkt tiltak vil heve det estetiske for nabolaget med en ny og moderne tomannsbolig
 - Skaper utskifting av eksisterende bygning, som på grunn av alder og teknisk tilstand ikke lenger fremstår som hensiktsmessig å bevare eller benytte.
- Ulemper:
 - Mindre reduksjon i areal regulert som jord- og skogbruk.
 - Mindre avvik fra gjeldende regulert formål.
 - Konklusjon:

Etter en samlet vurdering, vurderes det at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene i det aktuelle tilfellet.

Ta gjerne kontakt om noe skulle være uklart

Stian Larssen
(stian@molo.no)
Tel: 46887913

Molo Consulting AS
Rådhusveien 35A
4640 Søgne