

Søknad om tillatelse i ett trinn

Etter plan- og bygningsloven jf. § 20-1, § 20-2 og § 20-3

Prosjekt

Kristian Esperås - Hesnes - Båtbu (2026-27)

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds- nummer	Bruks- nummer	Seksjons- nummer	Feste- nummer	Bruksenhets- nummer	Bygnings- nummer
Rønnes 8 4885 Grimstad	28	273	-	-	-	-

Tiltak/ byggeplaner

Tiltakstyper

- Endring av bygg - utvendig - Påbygg
- Riving av deler av bygget

Næringsgruppe

X: Bolig

Bygningstype

181: Garasje, uthus eller anneks til bolig

Formål

- Annet

Beskrivelse av planlagt formål

Båtbu

Oppfyller søknaden vilkår for 3 ukers saksbehandling?

Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

Nei

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850?

Nei

Skal det utarbeides avfallsplan?

Nei

Er det avholdt en forhåndskonferanse med kommunen?

Nei

Er tiltaket avhengig av tillatelse fra annen myndighet?

Nei

Er det obligatorisk uavhengig kontroll?

Nei

Følgerebrev

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Søknaden gjelder rivning av eksisterende båtbu over fundamentene, samt gjenoppføring av en tilsvarende båtbu, i samme størrelse. Det følger med tegninger av nåværende båtbu, samt tegninger av båtba som skal gjenoppbygges.

REDEGJØRELSE:

Tiltakshaver har undersøkt hvor gammel nåværende båtbu er. Det er antatt at den er ført opp på begynnelsen av 1900-tallet.

I dag er bygningen i så dårlig stand, at det ikke er kostnadseffektivt å restaurere den, slik den står. Vårt mål er at bygningen skal framstå slik som den gjorde fra den ble bygget. Det som endres er i hovedsak at det lages et gulv innvendig i bygget, der det nå er jordgulv. Og bærekonstruksjonen åpnes oppinnvendig, slik at bygget blir mer anvendelig. Etter rivning av overbygget vil vi søke å stabilisere nåværende grunnmur med et nytt betonggulv inni bygget (se snitt-tegningene).

Utvendig er det planlagt slik at betongkonstruksjonene ikke blir synlige, men at båtba fortsatt vil framstå som en "eldre" båtbu. Detaljene rundt takutstikkene vil vi prøve å videreføre, slik at bygget får det historisk preget. Nåværende bygg har blitt lappet på opp gjennom tidene, så de tilføringene som er blitt gjort, vil vi ikke ta med i det nye bygget. Taktet tekkes med brent teglstein og kles med malt tømmermannspanel.

Det er planlagt at bygget fortsatt skal brukes som en båtba. Bygget er SEFRAX-registrert.

DET SØKES OM DISPENSASJON FRA AREALPLANER

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra planformålet LNF, samt plankravet i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelse:

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er som følger:

- Søknaden fremmes for å ta vare på en båtba, som har stått på stedet i over 100 år. Det er viktig for

landskapsbildet at slike tradisjonelle båtbuer beholdes. De gamle murene beholdes og båtbua får det samme uttrykket som den har hatt.

- Bygningen skal fortsatt brukes som en båtbu. Og bygningen er med å holde bebyggelsen på eiendommen komplett. Dette var et lite bruk med våningshus, uthus og båtbu. Det er ikke så mange slike komplette anlegg igjen, og det er viktig å beholde disse.
- Om båtbua settes i stand, vil det neppe forpludre eventuelle andre planer for dette området, så om tillatelse gis - har det neppe betydning for det plankravet skal ivareta.
- Tiltaket er nødvendig å gjennomføre for å sikre bygget for framtiden.

DET SØKES OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen.

Begrunnelse:

Slik vi planlegger å gjennomføre istandsettingen av åtbua, vil over 50% av bygget rives og gjenoppføres. Det er en fornuftig måte å gjennomføre istandsettingen av bygget på. Saken er da å regne som et nybygg.

Vi håper at myndighetene ser verdien i å gjøre istandsettingen på en kostnadseffektiv og teknisk god måte. Om ikke det lar seg gjøre må vi beholde 5% av bygget og foreta en reparasjon av bygget i stedet.

- Tiltaket medfører ingen endringer for allmennheten i 100-meters beltet. Bygget blir liggende der, som det har gjort i over 100 år.
- Det er viktig for allmennheten at noen av de små brukene, med våningshus, uthus og båtbu tas vare på og holdes komplett. Det viser bygningsstrukturen da folk levede av noen dyr og fiske i kombinasjon. Særlig viktig er det her, som kystlinjen er eksponert mot byen.

Tiltakshaver

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Kristian Esperås	48030262 48030262	kresper.78@gmail.com

Adresse

Parkvegen 3
4706 VENNESLA

Søker

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Q2 Arkitekter AS Organisasjonsnummer: 990964599	92214286	jkn@q2arkitekter.no

Adresse

Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Kontaktperson for søker

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Jan Knudsen	92214286 92214286	jkn@q2arkitekter.no

Nabovarsling

Er tiltaket nabovarslet?

Ja

Antall merknader fra naboer eller gjenboere

0

Er de som eventuelt har tinglyste pengeheftelser på eiendommen blitt varslet?

Ja

Planer og arealdisponering

Gjeldende plan

Type plan

Arealdel av kommuneplan

Navn på plan

Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Reguleringsformål

Eiendommen er uregulert (LNF).

Andre relevante krav

Bygget ligger i 100-meters beltet langs sjøen, hvor det er byggeforbud.

Det kreves dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, samt arealformålet.

Beregningsregel angitt i gjeldende plan

Prosent bebygd areal

Grad av utnytting i henhold til gjeldende plan

30

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	4406.9 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	4406.9 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1322.07 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	159 m ²
- Areal som skal rives	47.3 m ²
+ Areal ny bebyggelse	47.3 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	159 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting

3.61

Plassering av tiltaket

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?

Nei

Er vann- og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?

Nei

Krav til byggegrunn

Oversikt over områderisikoer der byggverket skal plasseres

Naturpåkjenning	Sikkerhetsklasse/tiltakskategori
Fjellskred	Utenfor mulig fareområde
Flom	Utenfor mulig fareområde
Kvikkleire	Utenfor mulig fareområde
Skred	Utenfor mulig fareområde
Skred i bratt terreng - steinsprang	Utenfor mulig fareområde
Stormflo	Utenfor mulig fareområde

Har tiltaket andre naturforhold jf. pbl §28-1?

Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

Adkomst

Skal tiltaket gi ny eller endret adkomst?

Nei

Vannforsyning

Tilknytning

Ikke innlagt vann

Avløp

Tilknytning

Bygningen skal ikke ha innlagt vann

Overvann

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Ja

Finnes det avløpssystem for overvann?

Nei

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK17 i bygningen?

Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK17 i bygningen?

Nei

Erklæring

Søknaden og all relevant dokumentasjon er skrevet/oversatt til norsk, svensk eller dansk.

Denne har signert på vegne av Q2 ARKITEKTER AS

Knudsen Jan

Oversikt over vedlegg



Situasjonsplan — 02.06.2026 - Situasjonsplan - Rønnes 8.pdf



Tegning eksisterende plan —

17A0-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT.pdf



Tegning eksisterende fasade —

17A0-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT.pdf



Tegning eksisterende snitt —

17A0-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT.pdf



Tegning ny plan —

17A1-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT.pdf



Tegning ny fasade —

17A1-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT.pdf



Tegning nytt snitt —

17A1-26 - Kristian Esperås, Rønnes 8, Grimstad-PLAN FASADE _ SNITT.pdf



Annet — Det er ikke lån eller pantelån på eiendommen Rønnes 8.pdf



Erklæring om ansvarsrett — ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Q2 ARKITEKTER AS.pdf



Erklæring om ansvarsrett —

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Byggfirma Thorvald Hansen AS.pdf



Kvittering for nabovarsel — Kvittering-for-nabovarsel-1.pdf



Nabovarsel — nabovarsel-1.pdf



Annet — Orientering om utnyttelsesgraden.pdf



Tiltakshavers samtykke til byggeplaner —

Tiltakshavers_samtykke_e52383ba-5b32-4138-a465-ed1617ea7faf.pdf