



Grimstad

Byggesaksenheten

BYGGMESTER BASTIAN AMUNDSEN AS
Bastian Amundsen
Lauråsli 22
4886 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/01054
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
20.11.2025

25/01054 - 82/1 - Vedtak - Tillatelse til tilbygg til enebolig - Aud Kvås

Eiendom (gnr/bnr): 82 / 1
Ansvarlig søker: BYGGMESTER BASTIAN AMUNDSEN AS
Tiltakshaver: Aud Kvås

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til tilbygg til enebolig. Det vises til komplett søknad mottatt 03.11.2025.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

Det søkes om oppføring av tilbygg med BYA på 28,7m². Eksisterende tilbygg beholdes og det nye tilbygget bygges rundt. Kun det mest nødvendige av eksisterende tilbygg rives. Nytt BRA i første etasje er beregnet til 17,2m² og nytt BRA i 2.etg er beregnet til 18,5m². Totalt nytt BRA blir 35,7m².

Eksisterende gesimshøyde beholdes og den er oppgitt å være ca 5,9m målt over topp gulv. I forbindelse med tilbygget gjøres det brannsikringstiltak i uthuset og i tilbygg pga kort avstand til mellom eneboligen og uthus på eiendommen.

Opprinnelig enebolig er fra 1837 og det er derfor naturlig at tilbygget tilpasses eksisterende enebolig og det søkes med den bakgrunn unntak fra Teknisk forskrift(TEK17) når det kommer til:

- * Krav til energieffektivitet(kapittel 14)
- * Krav til ventilasjon(kapittel 13).

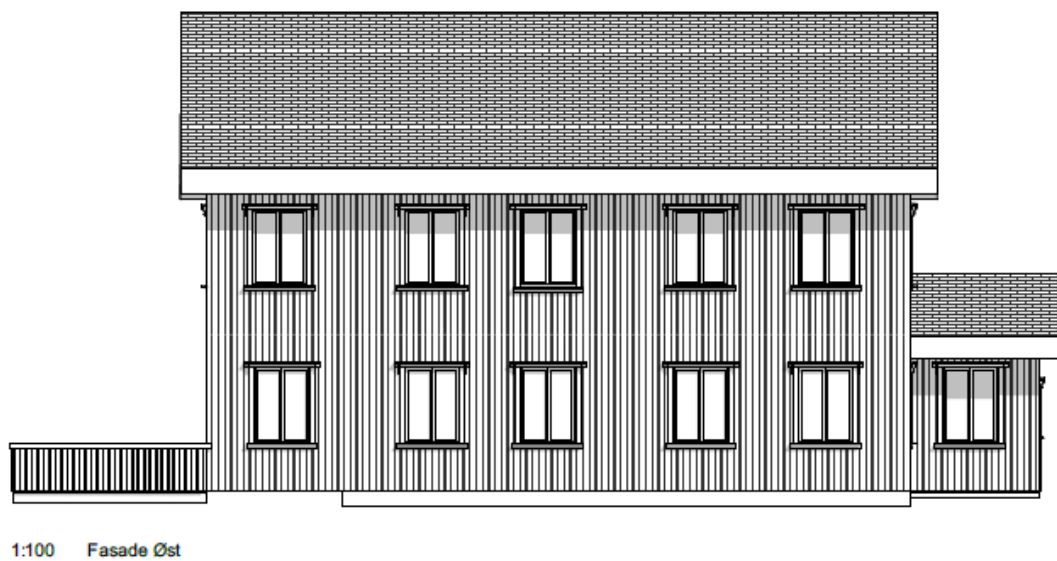
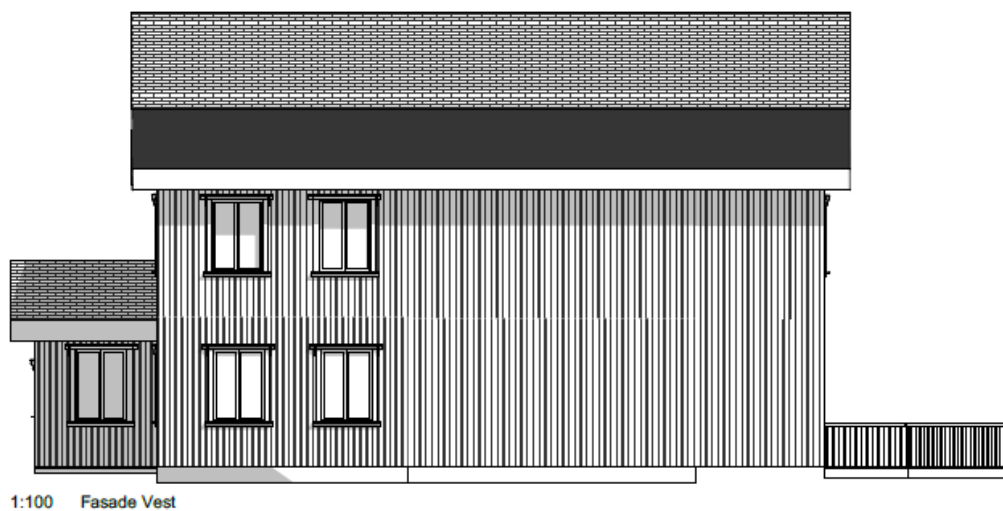
For tilbygget benyttes preaksepterte løsninger fra SINTEF Byggforsk for fuktsikring, isolasjon, konstruksjoner og brannsikkerhet.

Ansvarlig søker opplyser å ha vært i dialog med Agder Fylkeskommune avdeling for kulturminne i forbindelse med tilbygget og at Fylkeskommunen har uttalt at de ikke har noen innvendinger til tiltaket i forhold til kulturminne hensyn.

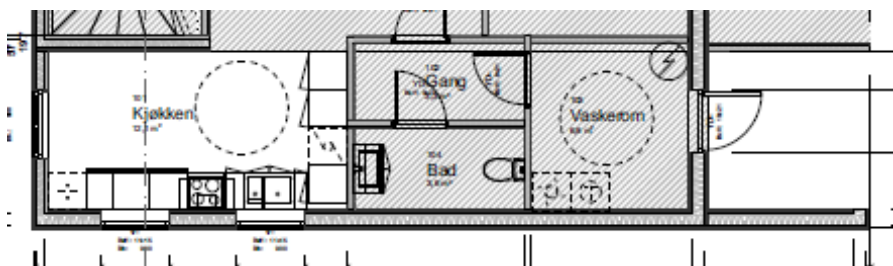
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

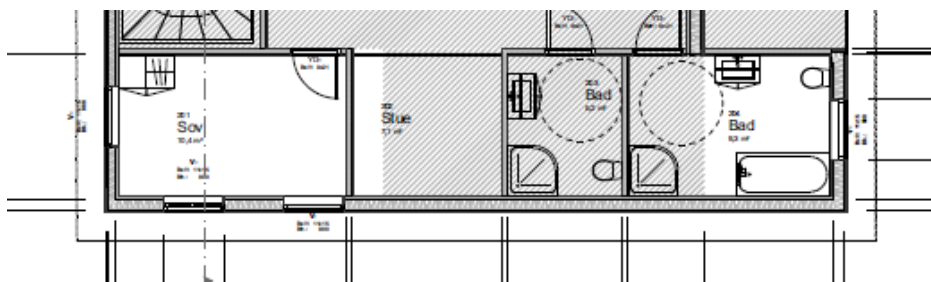
Tegninger:



Plan 1.etg (skravert er eksisterende bygg):



Plan 2.etg (skravert er eksisterende bygg):



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 1015m² BYA. Økning i BYA for eiendommen for tilbygg utgjør 28,7m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF området gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020. Eiendommen ligger i hensynsone 510 avsatt til landbruk.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om. Tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg på ca. 31 m² BRA til eksisterende enebolig fra ca. 1837. Tilbygget føres opp i to etasjer, med utvidet inngangsparti mot nord og nytt bad («flyvende del») mot sør.

Konstruksjonen utføres med støpt plate for hoveddelen, og limtrebjelker med søyler for den frittstående delen.

Vegger bygges i bindingsverk av 48x148 mm, med 48x48 mm utlekking på innsiden for tekniske føringer og ekstra isolasjon.

Det benyttes sløyfer og lekter for stående kledning, utført som tømmermannspanel.

Tekniske løsninger:

Tiltaket utføres etter preaksepterte løsninger fra SINTEF Byggforsk for:

- Fukt sikring, isolasjon og energiløsninger
- Brannmotstand og sikkerhet
- Ventilasjon og innneklima

Det etableres mekanisk avtrekk på bad, ventiler i oppholdsrom, og vinduer leveres med 3-lags energiglass. Det er ikke aktuelt med trykktesting eller balansert ventilasjon, da hovedhuset mangler dette.

Branntekniske tiltak

Avstanden til låvebygning er ca. 3 m.

Det etableres kompenserende tiltak ved at tilbygget kles med brannhemmende gipsplater både utvendig og innvendig.

Eksisterende vindu i låvens fasade mot tilbygget blendes igjen eller skiftes til brannklassifisert vindu.

Konklusjon:

Tiltaket tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven §31-2 om forsvarlig teknisk nivå.

Det vurderes at løsningen oppfyller funksjonskravene i TEK17 ved bruk av dokumenterte og preaksepterte løsninger fra SINTEF Byggforsk.

KULTURMINNEMYNDIGHETEN

Tiltaket berører byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd.

Tas alltid med når de foreligger. Tiltaket er sendt på høring til Agder Fylkeskommune ved avdeling for kulturminne. Kulturminne avdelingen har ingen innvendinger til tiltaket.»

Unntak fra TEK:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tilbygget, jf. pbl § 31-4

Beskrivelse:

Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende bolig oppført ca. 1837.

Bygningen er av eldre konstruksjon uten trykktesting eller mekanisk ventilasjon, og det vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve full oppfyllelse av tekniske krav etter TEK17.

Tiltaket utføres med preaksepterte løsninger fra SINTEF Byggforsk for fuktsikring, isolasjon og brannsikkerhet, og tilpasses eksisterende bygningskropp og uttrykk.

Krav til energieffektivitet og ventilasjon oppfylles så langt det er praktisk gjennomførbart for tilbygg til eldre bolig.

Tiltaket ivaretar hensynet til sikkerhet, helse og miljø etter plan- og bygningsloven §31-4, samtidig som byggets konstruksjon og kulturhistoriske verdi bevares.

Begrunnelse:

Tiltak på eksisterende bebyggelse – pbl §31-2/§31-4):

Eksisterende bolig er fra ca. 1837 uten trykktesting og balansert ventilasjon. Full oppfyllelse av TEK17 (trykktest, balansert ventilasjon, energikrav som for nye bygg) vil kreve omfattende inngrep i den eldre konstruksjonen og er uforholdsmessig. Tiltaket er et lite tilbygg (ca. 31 m²) som ikke endrer rømningsforhold, brannseksjonering eller byggehøyder.

Det etableres kompenserende tiltak og preaksepterte løsninger fra SINTEF Byggforsk: 48x148 mm bindingsverk med 48x48 mm innvendig utlekting, korrekt fukt-/luftetting, 3-lags vinduer, mekanisk avtrekk på bad og ventiler i oppholdsrom. Avstand til låve er ca. 3 m; tilbygget gipses utvendig og innvendig mot låve, og vindu i låve blendes/erstattes med brannvindu – som ivaretar TEK17 kap. 11.

Løsningen oppfyller hensynet til sikkerhet, helse og miljø etter pbl §31-4 og pbl §29-5, samtidig som byggets arkitektoniske uttrykk og konstruksjon bevares. På denne bakgrunn bes det om tilpasning til TEK17 for eksisterende bygg.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra Agder Fylkeskommune avdeling for kulturminne

Ansvarlig søker opplyser at de har vært i kontakt med Agder Fylkeskommune avdeling for kulturminne i forkant av søknaden.

Følgende uttalelse fra Agder Fylkeskommune er lagt ved søknaden:

«Vi vurderer at tiltaket ikke kommer i konflikt med vesentlige regionale eller nasjonale kulturminneinteresser. Vi har ingen merknader tiltaket slik det er foreslått. Silje Kringeland, Rådgiver, avdeling for nyere tids kulturminner.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om oppføring av tilbygg til enebolig. Tiltaket er vurdert å være i tråd med arealformålet i kommuneplan, avsatt til LNF, da det her er tale om tilbygg til våningshus tilknyttet gårdsdrift.

Tiltaket vurderes å godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Eneboligen ligger på et gårdsbruk. Det er derfor ikke foretatt vurdering av utnyttelsesgrad for eiendommen. Totalt BYA etter tiltak for eneboligen er godt innenfor retningslinjene i kommuneplan for boligeiendommer i LNF områder. Videre er også tiltaket vurdert å være i tråd med de andre vurderingskriteriene for boligbebyggelse i LNF områder.

Bygningen som ønske oppført er vurdert å være tilpasset omkringliggende omgivelser og bebyggelse og skiller seg ikke vesentlig ut i forhold til utforming eller størrelse. Tilbygget ligger mellom eksisterende bolig og uthus og berører derfor ikke dyrket mark. Avstanden til dyrket mark er mindre enn 20m, da uthus og enebolig er omkranset av dyrket mark. Det vurderes likevel at dette ikke er av betydning da tilbygget plassere i tunet mellom bygningene.

Tiltaket er vurdert å ikke komme i konflikt med friluftssinteresser da tiltaket ligger i egen hage/tun. Kartlag er sjekket og det er ikke registret biologisk mangfold som blir påvirket negativt av tiltaket. Tiltaket er også vurdert å ikke berøre kulturminner og eller kulturlandskap og kan derfor føres opp uten ytterligere vurderinger.

Tiltaket er i sin helhet i samsvar med kommuneplan og relevant regelverk slik Byggesaksenheten vurderer tiltaket.

Unntak fra teknisk forskrift (TEK17).

Tilbygg til enebolig utløser krav til å følge Byggteknisk forskrift (TEK 17) i forbindelse med oppføring av tiltaket. Ved tiltak på eksisterende bygninger kan det av og til være vanskelig å oppfylle alle kravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom de vurderer at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf PBL §31-4.

I dette tilfelle dreier deg seg om en eldre enebolig antatt oppført rundt 1837. Eneboligen er SEFRAK-registrert. Tiltakshaver har redegjort for at bygget i dag holder en normal teknisk standard og generelle krav i byggteknisk forskrift er løst på en god måte.

Tilbygget vil bli tilpasset eksisterende enebolig og det vil derfor være vanskelig å tilfredsstille alle nye krav i TEK 17 fullt ut. Med den bakgrunn søkes det unntak fra krav til energieffektivitet(kapittel 14) og krav til ventilasjon(kapittel 13). Ansvarlig søker har redegjort for at det vil benyttes preaksepterte løsninger i utførelsen. Videre vil det legges opp til å strekke seg opp imot kravene så langt dette lar seg praktisk gjennomføre, er fornuftig sett fra et økonomisk standpunkt og for å unngå unødvendige endringer av eksisterende bolig som er SEFRAK-registrert.

Byggesaksenheten vurderer at det vil være uforholdsmessig kostbart for tiltakshaver å endre større deler av tilbygg og eksisterende bygg for å at alle krav i tekniskforskrift som utløses ved tilbygget. Det vil også være negativt med tanka på miljøhensyn/gjenbruk av bygningsmassen og av hensyn til eneboligen som et kulturminne.

Et av formålet med at plan og bygningsloven legger opp til at det er mulig å søke fritak fra tekniske krav, er blant annet å legge til rette for å gjøre det enklere å få tillatelse til tiltak. Videre vil det i mange tilfeller ved å søke unntak fra byggteknisk forskrift gi en mer effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Samtidig vil også unntak fra teknisk forskrift bidra til større grad av gjenbruk og samtidig gi bygninger lengre levetid, noe som er viktig av miljø- og gjenbrukshensyn.

Krav som skal ivareta personers liv og helse, som konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og fare mot flom og skred, skal kommunen være svært tilbakeholdne med å gi unntak fra. I denne konkrete saken opplyser ansvarlig søker at sikkerheten i bygget er ivaretatt og det søkes heller ikke fravik fra kravene i tekniskforskrift som omhandler overnevnte.

Slik byggesaksenheten vurderer dette konkrete tilfellet er det redegjort for at bygget alt har en tilfredsstillende standard og at tilbygg tilpasse eksisterende bygg så godt det lar seg gjøre. Byggesaksenheten vurderer at det i denne konkrete saken er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø og kunne gi delvis unntak fra byggteknisk forskrift som omsøkt.

Det gis fritak fra byggteknisk forskrift for energieffektivitet(kapittel 14) og krav til ventilasjon(kapittel 13).

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 03.11.2025, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 15-50 kvm. kr. 9.800, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Aud Kvås
GK Matrikkel

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.