



Grimstad

Byggesaksenheten

TRAFO arkitektur as
Tove
Tollbodgaten 2
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01085
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
09.01.2026

7/119 - Holbekkveien 37 - vedtak - rammetillatelse til påbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr): 7 / 119
Ansvarlig søker: TRAFO arkitektur as
Tiltakshaver: Rim Abu-Sneimeh

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og c) og § 21-4, rammetillatelse til påbygg og fasadeendring på enebolig. Det vises til søknad mottatt 11.11.25.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF-formål.

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

Historikk

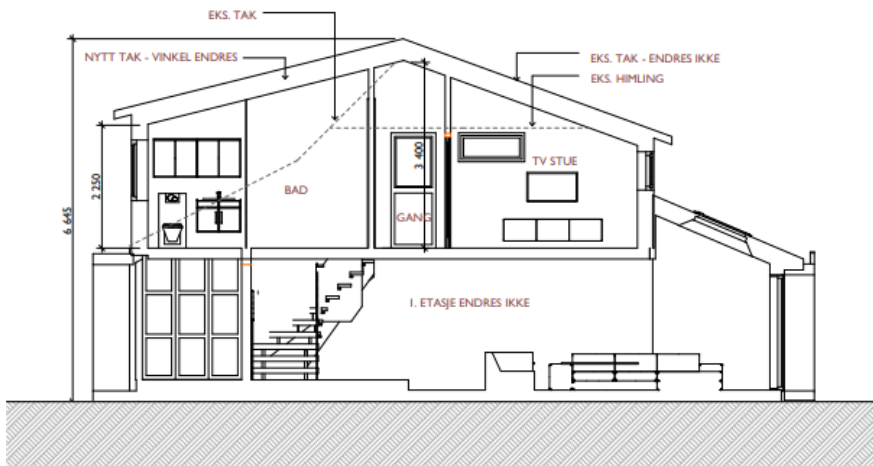
Nåværende eier kjøpte tomten i 2023. Ifølge kommunens arkiv er det gitt tillatelse til diverse ombygging på tomten de siste 60 årene, senest flytting av innkjørsel i 2018. Tidligere innkjørsel lå hvor carport er plassert i dag. Dokumentasjon på carport og tilhørende boder ligger ikke i kommunens arkiver.

Rammesøknaden

Det søkes om å løfte deler av tak i 2 etg av eksisterende bolig for å kunne omgjøre ubrukt/ikke målbar areal til bruksareal. De nye arealene omgjøres til to soverom og ett nytt bad, og tilsvarer ca 28 kvm økning i boligens BRA. Endringen resulterer i fasadeendring og flere nye vinduer. Takvinkel blir lik som eksisterende carport (14 grader) og ny mønehøyde mot nordvest blir 5,3m. Minimumshøyde internt i nye rom er 2,25m. Bebyggd areal på bakkenivå og utnyttelsesgrad forblir uendret.

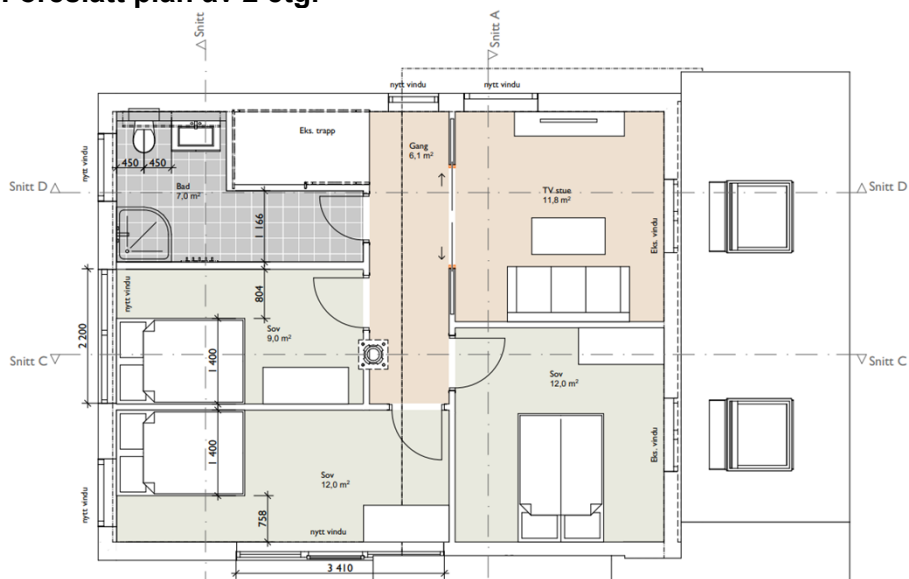
Huset er SEFRAK registrert, og er plassert på tomt i LNF-område.

Snitt av foreslått tiltak, med stiplet linje som indikerer eksisterende takform.

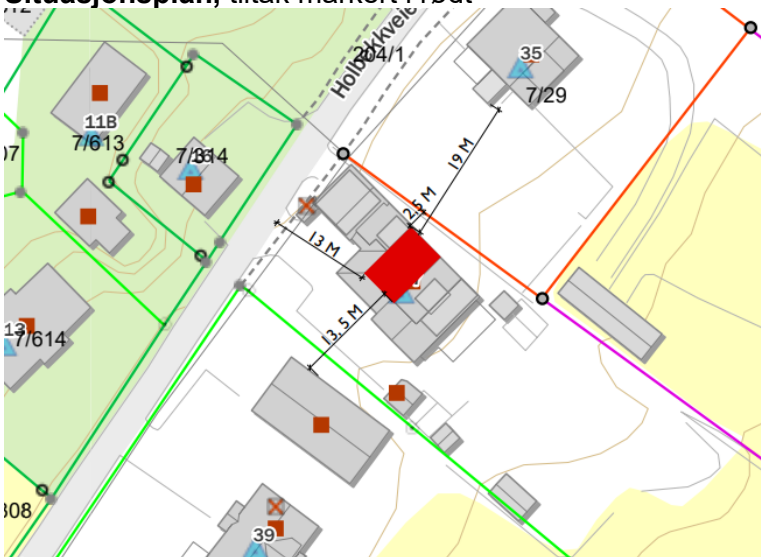


1:100 Snitt D

Foreslått plan av 2 etg.



Situasjonsplan, tiltak markert i rødt



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommunedelplan for Grimstad Kommune. Bygningen er også SEFRAK registrert og eldre enn 1850 og faller under §25 i Kulturminneloven.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«(...) Det er derfor ønskelig å heve taket mot nordvest for å få en bedre takhøyde og mer takslys inn på rommene. Taket mot sydøst endres ikke og mønehøyden vil forbli den samme. Det er kun gesimshøyden på hovedtaket mot nordvest som endres. Det søkes om å sette inn nye vinduer i fasaden mot nordvest, nordøst og sydvest i 2. etasje. Det totale fotavtrykket på huset økes ikke, det er kun en liten økning i BRA på grunn av økning av takhøyden på loft. Det vurderes også å skifte ut dagens bølgeblikk på hovedtaket.»

«Huset er SEFRAK registrert og eldre enn 1850, og det er derfor meldeplikt til kommunen i henhold til §25 i Kulturminneloven. Søknaden sendes til fylkeskommunen for uttalelse. Boligen har gjennomgått omfattende renovering, til- og ombygging i flere omganger. Mye av det opprinnelige uttrykket og materialbruken er skiftet ut. Arkitekt mener at å heve taket mot nordvest ikke strider mot vernehensynene nå, da det er gitt tillatelse til omfattende ombygging tidligere og mye av det opprinnelige huset er borte»

«Det søkes om dispensasjon fra tiltak i arealformål landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift jf. Pbl § 11-7 pkt. 5. Det søkes om dispensasjon fra tiltak fra Retningslinje 4.5 Hensynssone Landbruk jf Pbl §11-8 c. Bestemmelsene for kommuneplanen i Grimstad sier følgende:

«Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempen for jordbruksområdene. De regionalt viktige landbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegge strengeste jordvern.»

Argumentasjon for å godkjenne dispensasjonene:

- Heving av vinkelen på taket mot nordvest vil ikke føre til forringing eller til driftsulempen for jordbruksområdene.

- Tiltaket vil ha minimal påvirkning på landbruk-, natur og friluftsinnteressene i området. Det vil heller ikke påvirke allmenne interesser i stor grad.

- Tiltaket er positivt i den forstand at eksisterende bygningsmasse blir oppgradert og brukt framfor å bygge nytt et annet sted. Det er stor gevinst for miljøet og allmenheten at eksisterende bygningsmasse blir oppgradert slik at den kan brukes i mange år framover.

Ansvarlig søker kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene i dette tilfellet.»

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Ansvarlig søker opplyser om at søknaden er sendt til fylkeskommunen for uttalelse ang SEFRAK registrering. Fylkeskommunen har ikke sendt merknader til saken.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Tiltaket – tilbygg og fasadeendring – vurderes til å være i tråd med plan.

Boligen er SEFRAK registrert, men har gjennomgått omfattende ombygging siden registrering. Basert på bilder i registreringsdokumentet i kommunens arkiver er ikke dagens bygg gjenkjennelig fra opprinnelig bolig, verken i plassering, form, størrelse eller planløsning. Hensyn til SEFRAK ansees derfor ikke relevant for saken.

Saken vurderes til å være 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.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare områder avsatt til Landbruk, natur og friluft. Eiendommen faller under kategori for landbruk. Eiene drifter ikke jorder selv, men leier ut til lokal bonde. Tiltaket endrer ikke utnyttelsesgrad for tomten og hensynet blir derfor ikke tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Tiltaket øker høyde på eksisterende bygning i minimal grad og tilpasser seg eksisterende takform på tomten, og skiller seg ikke ut fra høyde eller form i sammenlignet med boligbygg i området. Nye vinduer påvirker ikke sjenerende inn- eller utsyn for naboer. På bakkeplan forblir BYA det samme, og dyrkbar mark påvirkes ikke. Det ansees som fordelaktig at utnyttelsesgrad endrer seg i nytteverdi i form av BRA, men ikke i BYA, og ulemper gjør seg dermed ikke gjeldende.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak formålet ikke blir tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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 og bygde 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.

Område for fulldyrka jord på tomten er merket med «*liten erosjonsrisiko*», men område for

bebyggelse er ikke klassifisert og antas å ikke være påvirket av risikoen.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 11.11.25, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om igangsetting.

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

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

kr. 9.800, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, 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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Rim Abu-Sneimeh

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, jfr. 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.