



Grimstad

Byggesaksenheten

ALPHA ARKITEKTER AS

Postboks 340
4804 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01133
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.02.2026

50/33 - Feviktoppen 10 - vedtak - tillatelse til riving av bygg

Eiendom (gnr/bnr):	50 / 33
Ansvarlig søker:	ALPHA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Hans Magne Stie

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 e) og § 21-4, tillatelse til riving av bygg. Det vises til søknad mottatt 27.11.2025.

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

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

Fakta

Søknaden

Tiltaket innebærer riving av ett bygg. Bygget var opprinnelig et bedehus bygget i 1882, og ble i 1976 kjøpt av menigheten Zion som i dag står som eiere. I flere tiår ble bygget brukt som forsamlingslokale for Zion, før de nylig fikk midler til å bygge et nytt lokale med moderne standard og større kapasitet på en annen tomt. Bygget har derfor stått tomt i flere år. Bygget ble SEFRAK-registrert i 1995.



De siste 100 årene har flere faktorer påvirket bygget og tomten. Tomten har minsket siden Zions oppkjøp da ny fylkesvei med gang og sykkelsti ble bygget på nordsiden av bygget. Dette gjorde at hovedinngang ble flyttet fra nordvegg til sørvegg. Både før og etter Zions overtagelse har flere av byggets opprinnelige trekk blitt endret eller fjernet for å tilpasses tiden. Utvendige vegger og tak er blitt lektet ut for å kunne etterisolere, og vinduer og kledning er også byttet ut. Vinduer har også endret plassering fra opprinnelige fasader. Form og grunnmur er de eneste opprinnelige trekkene på bygget, samt dets sentrale plassering på Fevik.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til 'allmenntillegelige bygninger' gjennom reguleringsplan for Feviktoppen, P-118, vedtatt 17.03.1997.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Eiendommen Feviktoppen 10 omfattes av reguleringsplan Feviktoppen (PlanID 1 18), der området er avsatt til allmenntillegelige formål. På eiendommen står et eldre forsamlingshus som ifølge reguleringsbestemmelsene «skal brukes til forsamlingslokale for pinsemenigheten Zion» Bygningen har imidlertid stått ubrukt i flere år da menigheten har flyttet til nye lokaler, og formålet i planen blir ikke lenger videreført.

(...) Lokalet tilfredsstiller ikke dagens krav til universell utforming, brannsikkerhet, tekniske installasjoner eller innneklima. En oppgradering til dagens standard vil kreve betydelige investeringer som ikke står i forhold til byggets størrelse, brukspotensial eller tilstand.

(...) Bygningen er plassert tett inntil veikrysset ved Feviktoppen, noe som skaper dårlig sikt og uoversiktlige trafikkforhold.

(...) Bygningen er i dårlig teknisk stand med omfattende vedlikeholdsbehov. Dete registrert råteskader, fuktskader og generelt forfall. En rehabilitering vurderes som lite økonomisk og praktisk forsvarlig til områdets utvikling og dagens standard. Eiendommen har også begrenset antall parkeringsplasser slik eiendommen er i dag utnyttet.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden. Sven Ivar Trondahl, på vegne av en gruppe av Fevikbeboere sendte melding til Statsforvalteren, med kopi til byggesaksavdelingen, ang arbeidet:

«Det har kommet meg for øret at gamle Fevik Bedehus (Zion menighetshus) på Feviktoppen er søkt revet for å gi plass til nytt boligprosjekt/næringsbygg-

Vi er en gruppe voksne som ønsker at Bedehuset blir bevart for fremtiden.

Det har et stort potensialet og vi ønsker at huset skal bevares og tilbakeføres til gammel prakt innvendig og utvendig.

Bygget har en lang historie og det har gjennom mer enn 100 år vært et bygg for alle generasjoner her på Fevik.

Det har vært drevet søndagsskole, yngres, misjonsmøter, bønnemøter, rikt musikkliv og vi mener dette er verdier som er verd å forsterke og ta vare på lokalt.

Bedehuset er et fyrtårn som absolutt bør bli bevart for fremtiden.

Håper de som jobber med saken i det offentlige tar kontakt dersom ikke vedtak og riving allerede er fattet.»

Meldingen ble fanget opp av fylkeskommunen som ønsket befaringsnotat av bygget for å vurdere forholdene. Befaring ble avholdt 8.1.2026. Se svar under. Grunnet svar fra fylkeskommune og byggesaksenhetens egen vurdering bortfaller behov for formelt svar fra ansvarlig søker.

Uttalelser fra annen myndighet

Uttalelsene Trygve Rosenvinge i Agder Fylkeskommune hentet fra befaringsnotat 8.1.2026: *«Innvendig bærer bygningen preg av å være gjennomgående rehabilitert, og det er ingen spor etter den opprinnelige innredningen. Utvendig har huset også blitt etterisolert, slik at eksteriøruttrykket er svært endret (sammenlignet med slik vi forstår at bedehuset har sett ut opprinnelig, i foto tilgjengelig på lokalhistoriewiki.no). Taktekingen er endret til blikk. Bare grunnmuren i rød fjæregrenitt og en kjellerdør er igjen av opprinnelige bygningsdeler som er synlige, men opprinnelig kledning er trolig beholdt under den nye kledningen, som er lektet ut. Agder fylkeskommune vedgår at bedehuset i dag har få konkrete elementer, innvendig og utvendig som i seg selv må forstås å ha verneverdi. Dette gjelder blant annet fraværet av et opprinnelig interiør. Fasadeinndelingen virker også å være endret.*

Vi må fremheve at bedehuset er et av våre satsningsområder, og at vi vurderer bedehuset som et kulturminne med en høy lokal verdi, i seg selv og som en del av et bygningsmiljø. Som en del av bygningsmiljøet på Feviktoppen, som består av andre trehus fra siste halvdel av 1800-tallet, har bedehuset en vesentlig verdi. Bygningen er umiddelbart lesbar som et bedehuset, og har en eksponert plassering i et veikryss. Dersom bedehuset blir fjernet vil dette ha negative virkninger på hvordan dette bygningsmiljøet samlet sett fremstår og oppleves.

Vi legger også vekt på en god teknisk stand, og at en tilbakeføring til det opprinnelige et fremstår som forholdsvis ukomplisert.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Basert på befaringsnotat, innsendt dokumentasjon og eksterne vurderinger, vurderer byggesaksenheten at bygget kan få tillatelse til å rives. Eventuelle tiltak for å bevare bygget må skje på privatrettslig grunnlag mellom eier og initiativtakere, da byggesaksenheten ikke ser det motstridende å rive bygget i henhold til plan og bygningsloven når dette er etter eiers ønske.

Bygget ble først konstruert i 1886, men det opprinnelige uttrykket har forsvunnet gjennom flere ombygginger for å tilpasse seg moderne krav. Som representant fra fylkeskommunen argumenterer står bygget som en del av et bygningsmiljø av mindre småhus i området, men miljøet er bygget betraktelig ned de siste 80 årene. Kun eneboliger i bakken mot øst står igjen av opprinnelig bebyggelse, og nærliggende tomter er nedbygd med moderne boligblokker og næringsbygg med ulike byggeår, byggestil og materialer. Gateløpene minner ikke om miljøet bedehuset har vært del av, og svekker argumentet for bevaring ytterligere.

Fylkesveien med gang og sykkelsti er bygd mindre enn 1 meter fra nordveggen, og deler av bygget står dermed på offentlig grunn. Dette ble gjort før reguleringsplan ble vedtatt i 1997. Bedehuset har derfor blitt neglisjert i flere prosesser som har påvirket den praktiske bruken av tomten i forhold til formålet. Tomtens størrelse setter store begrensninger for byggets formål som en 'almennyttig bygning', eller forsamlingshus, da tomtens uteareal kun tillater parkering av ca 5 biler. Tidligere lånte Zion parkeringsplass på tomter sør-vest for bygget, men når disse skiftet eier og ble utbygd til bolig og næring forsvant denne muligheten. Mangel på parkering var et av Zions hovedargumenter når de ønsket å flytte sine lokaler da det ikke var praktisk mulig å samles uten bil grunnet dårlige transporttilbud.

Dette argumentet står sterkt for byggesaksenhetens vurdering av tomtas faktiske bruk da allmenntilgang i 2026 krever parkeringsplasser for å kunne ha reel drift.

Fylkeskommunens argument om at bygget kan tilbakeføres er riktig, men krever privat initiativ og

midler. Ansvarlig søker argumenterer at dette ikke er en kostnad Zion ser nytte av for egen bedrift, og begrunnelse i vurderingene i avsnittene over har byggesaksenheten ingen ytterligere kommentarer til forslaget om rehabilitering.

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 IO S 5-4.

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 27.11.2025, 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

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2

Riving **kr. 12.000, -**

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Varsling

Agder Energi nett må varsles vedrørende frakobling av ledningsnett.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløp må plugging av ledninger utføres i samsvar med rutiner hos Kommunaltekniske tjenester. Ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene skal bestille vannavslag på kommunal vannledning av Kommunaltekniske tjenester, samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivningen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til kommunens enhet for kommunaltekniske tjenester.

Det er tiltakshavers ansvar og melde ifra til kommunens faktura- og gebyrseksjon når bygning er revet, for eventuelt fritak for kommunale avgifter.

Det skal utarbeides avfallsplan og sluttrapport. Sluttrapporten skal sendes inn ved søknad om

ferdigattest.

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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
GK Matrikkel
Hans Magne Stie
Svein Ivar Trondahl

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 Fylkesmannen 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.