



Grimstad

Byggesaksenheten

Agder Byggtjenester AS
Eyvind Nersten
Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00001
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
20.01.2026

48/117 - Moy Moner 101 - vedtak - hovedombygging - AME Eiendom AS

Eiendom (gnr/bnr): 48 / 117
Ansvarlig søker: Agder Byggtjenester AS
Tiltakshaver: Majken Bjørklund Hjelmås

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a), b), n) og § 21-4, tillatelse til hovedombygging av industribygg. Det vises til søknad mottatt 05.01.2026.

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 å utføre en hovedombygging i form av renovering på et industribygg. Industribygget brukes i dag av Fevik Steinvare AS, men er eid av AME Eiendom AS. Renoveringen er et vedlikeholdstiltak, og innebærer å fornye fasade, bytte ut tak og bygge på gavlvegg mot øst. To små tilbygg mot vest og nord rives. Som del av utskifting av tak ønskes det å heve tak mot nord for å få en helhetlig takform. Tilbygget mot øst vil ha vinduer for å tilfredsstille krav til arbeidsplasser satt av arbeidstilsynet.

Gesims og møne forblir uendret. Tilbygg mot øst vil øke byggets lengde med 2,2m og BYA med 40 kvm.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen er ikke fastsatt i plan. Eksisterende BYA er ikke oppgitt, men eksisterende småbygg på tiltaket rives. Tilbygg har BYA ca 40 kvm, og ny total BYA er derfor ca 530 kvm.

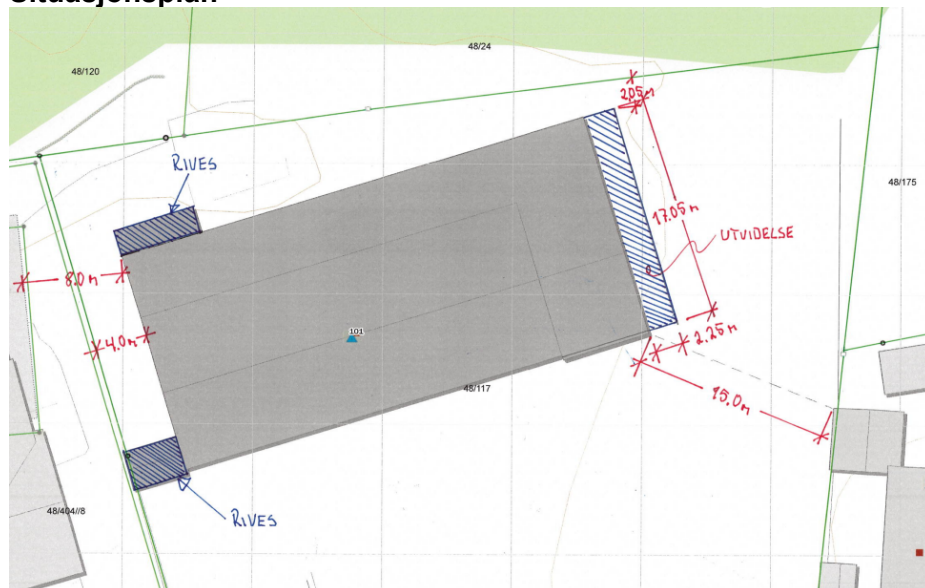
Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til område for næringsvirksomhet gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune, vedtatt 21.10.2019.

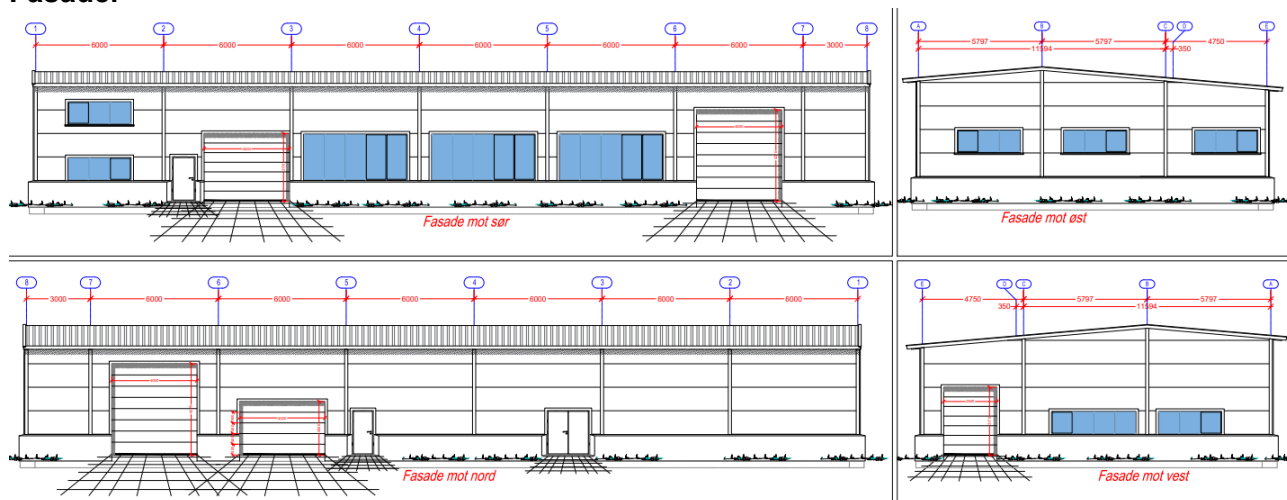
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

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

Situasjonsplan



Fasader



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Det er Fevik Steinindustri AS som holder til i dette bygget, og hjemmelshaver er AME Eiendom AS, og vi skal da fornye alle fasader og helt nytt tak, samt utvide bygget noe mot øst. Det søkes om å løfte også baksiden av bygget, slik at man får en helhetlig takflate. Bygget har sterkt behov for renovering. Nye fasader med tilpasset endringer på bygget til produksjonen tilpasset dagens produksjon.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden. Naboen i Moy Moner 117 (48/175) skriver: «Ett eneste ønske er at fasaden mot øst (mot vår bolig i Moy Moner 117) ikke har vinduer, da vi allerede opplever en del innsyn.»

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Tilsvar: «Tiltakshaver har dessverre behov for naturlig lys i bedriften. De 3 vinduene som er planlagt er planlagt står i en høyde på 2,12 m til underkant vinduer fra ferdig gulv. Så dette gir ikke utsyn til naboene, men gir dagslys som er nødvendig og påkrevet i bedriften. Fasaden på bygget vil ikke endres, men flyttes 2,05 m mot øst.»

Byggningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket, ved forbedring av tak, fasade og mindre tilbygg, vurderes til å være en del av vesentlig vedlikehold av bygningen og dets arbeidsplasser.

Byggningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende reguleringsplanen, og har derfor ingen vesentlige kommentarer til søknaden.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1). Tiltakets størrelse er mindre enn 50 kvm og er unntatt kravet i henhold til punkt c) *Kravet i a gjelder ikke: 3. I områder avsatt til arealformål (jf. pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til: - pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m2 verken som BYA eller BRA).* Krav om dispensasjon for omsøkt tiltak frafaller.

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.

Tiltakets plassering

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

Tiltakets visuelle kvaliteter

Byggningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Byggningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i forhold til utforming, funksjon og eksisterende bygg.

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 Byggningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper på tomten. Nabotomter 48/120 og 48/24 har kulturminner, men tiltaket vil ikke berøre disse. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. Det bemerkes at tomten ligger i et større område på Moy Moner markert som et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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 02.01.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søker foreslåtte tiltaksklasser godkjennes ikke.

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.

Avkjørsel

Eventuelle endringer i avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 17 § 9-6. Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg

Næring, Gjelder tilbygg/ ombygging - for de første 100 m². (bruksareal) **kr. 23.000, -**

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

Anne Berit Bergstad
Byggesaksbehandler/Arkitekt
GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Majken Bjørklund Hjelmås

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.