



Grimstad

Byggesaksenheten

Bgm Arkitekter As
Jan Tveite
Nygaten 3
4876 Grimstad

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00367
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.05.2026

40/148 - Temseveien 74 - vedtak - tillatelse til bruksendring - næring til bolig - Tone Hauge Nilsen

Eiendom (gnr/bnr): 40 / 148
Ansvarlig søker: Bgm Arkitekter As
Tiltakshaver: Tone Hauge Nilsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra næring til bolig. Det vises til søknad mottatt 28.04.26 og supplerende informasjon mottatt 04.05.26.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF-formål og fravik fra TEK17.

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

Bygget ble oppført som tilleggsbygg for Temse barnehage i 2010. 1 etasje i boligen har allerede fått godkjent bruksendring og fasadeendring fra næring/barnehage til bolig i rammetillatelse BYGG-23/00176-2 (14.12.23) og igangsettingstillatelse BYGG-23/00176-10 (05.06.24). Ferdigattest på arbeidet ble innvilget i BYGG-23/00176-14 datert 25.11.24.

Søknaden

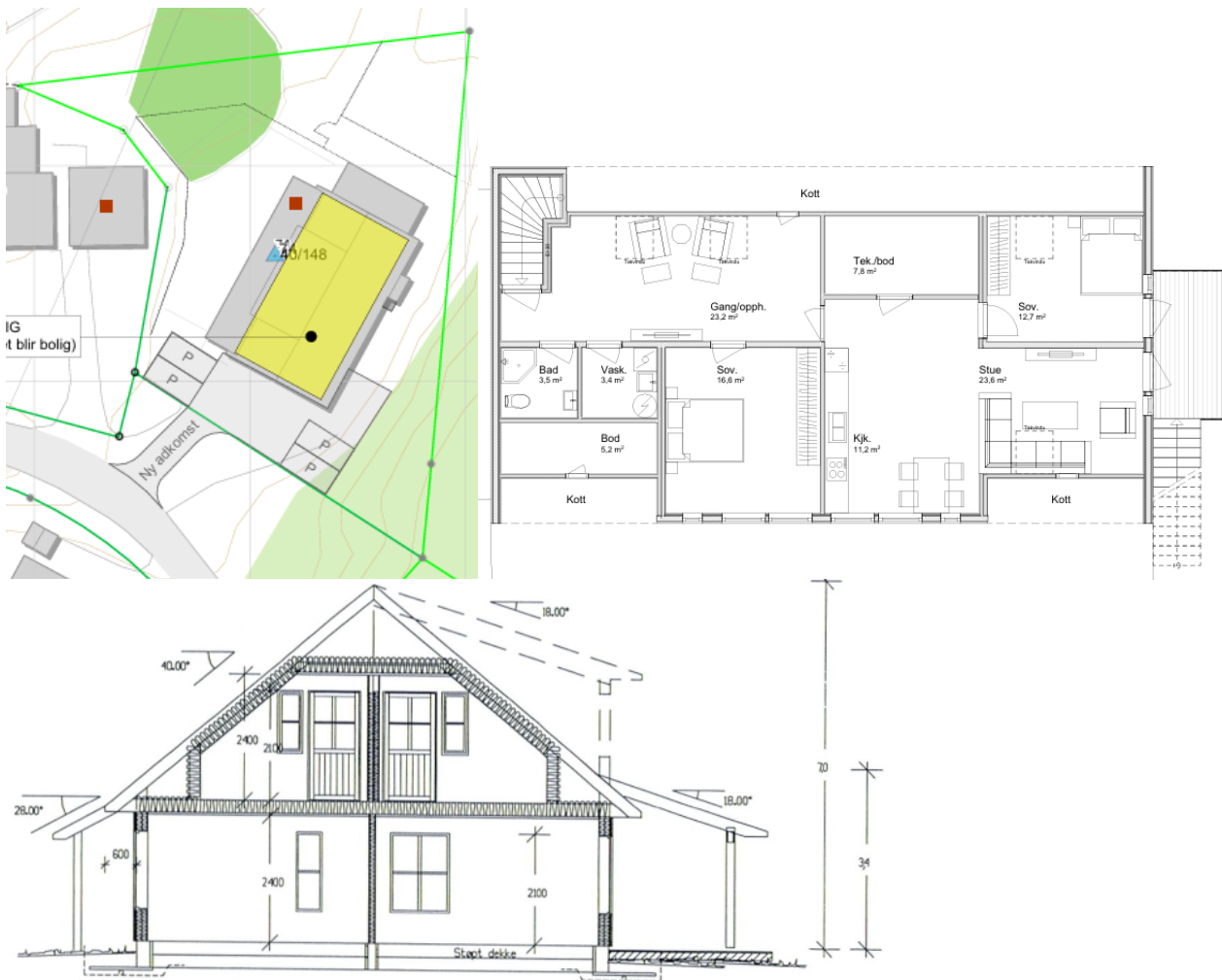
Temse barnehage skal legge ned, og det søkes nå om å bruke 2 etasje i bygget fra næring/barnehage til bolig. 1 etasje har blitt brukt som bolig siden 2024, og 2 etasje i bygget brukes i dag som kontor og pauserom for ansatte.

2 etasje er tilgjengelig via trapp fra eget vindfang, og har også direkte rømning via utvendig trapp på sørfasaden. Bolig i 2 etasje vil inneholde 2 soverom, bad og vaskerom samt stue, kjøkken og boder.

Andre etasje er preget av byggets saltak, men har en intern himlingshøyde på 2,4m i store deler av alle rom.

Det er innhentet avtale om veirett for tilkomst og avkjørsel som ligger på nabotomt 40/25.

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål og fravik fra energikrav i TEK 17.



Grad av utnytting

BYA for tiltaket forblir uendret. 4 nye parkeringsplasser blir etablert på eksisterende asfaltert flate.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune, , vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknaden i sin helhet.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket – Bruksendring fra næring til bolig – er i strid med arealformål og krever dispensasjon for å få tillatelse. Det søkes også om fravik fra energikrav satt i TEK17.

§ 31-4, kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Bygget ble ferdigstilt i 2010, og oppfyller derfor ikke energikravene satt i TEK17. Bygningsmyndigheten godkjenner fravik fra energikrav ang isolasjonstykkelse og ventilasjon satt i TEK 17. Tillatelsen begrunnes med at boligen er av relativt moderne standard og fraviket på isolasjonstykkelsen derfor er av mindre grad. Isolasjonstykkelse og mangel på et helhetlig ventilasjonssystem anses ikke å påvirke helse, miljø og sikkerhet i

vesentlig grad i et bolighus med manuell ventilasjon. Det vurderes derfor at etterisolering av bygget kan utsettes til øvrige bygningsdeler må byttes ut som del av boligens vedlikehold.

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 sikre arealene mot nedbygging og ivareta langsiktige interesser for jordbruk, skogbruk, reindrift og naturmangfold.

Bygget ligger i et etablert boligområde og det planlegges ikke øvrige bygninger på tomten, kun etablering av parkeringsplasser på allerede opparbeidede områder. 1 etasje i bygget er allerede tillat boligfunksjon, og en tillatelse til bolig i 2 etasje vil gi bygget og tomten en forent bruk kontra dagens bruk som bolig og næringsbygg.

Hensynet vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt da tiltaket gjøres i allerede bebygde arealer, både inne i boligen og utendørs.

Videre må fordelene være større enn ulempene. Byggets 1 etasje har allerede fått tillatelse til å endres til bolig, og i den anledning er det allerede implementert skiller og tilpasninger i uteareal for å skille bygget fra barnehagedriften. 2 etasje brukes i dag kun til arealer for ansatte, og ikke for barn. Veirett, avkjørsel og parkering er også tilrettelagt for bolig i 1 etasje. Endringene til bolig i 2 etasje vil derfor ha liten betydning for tomtens bruk.

Endringen medfører mindre fasadeendringer for å tilpasse oppholdsrom til krav om dagslys, og etasjeskiller forblir uforstyrret så lyd og brannskiller også oppfyller krav. Det gjøres også tiltak for å tilrettelegge utvendig bod for delt bruk av to boligenheter.

Det er registrert et kulturminne på tomten, som ved boligformål vil bli mindre berørt enn ved dagens barnehagedrift. Fordelene ved tillatelsen vurderes derfor til å gjøre eventuelle ulemper ikke gjeldende.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak formålet ikke blir vesentlig 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, 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.

Det er registrert kulturminne på tomten som blir upåvirket av bruksendring inne i bygget.

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 28.04.26, 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.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 4 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

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

Bruksendring

kr. 12.420,-

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

Marius Raael

Enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Tone Hauge Nilsen

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.