



Grimstad

SØKNADSHJELP-STEINAR KVIFTE
Steinar Kvifte
Bæråsenveien 16
4903 TVEDESTRAND

Vår saksbehandler
Magnus Heck Eide

Saksnummer
BYGG-26/00447
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.08.2026

Gbr 43/76 - Nilsesvoldveien 52- godkjent søknad i ett trinn med dispensasjon - basseng, renseanlegg og utslipp

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 43 / 76 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SØKNADSHJELP-STEINAR KVIFTE
Tiltakshaver: Endre Espeland

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og f) og § 21-4, tillatelse til etablering av basseng og med infiltrasjonsanlegg. Det vises til søknad mottatt 23.06.2026.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra arealformålet LNF.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at sett

- de vilkår Agder fylkeskommune har stilt i vedtak datert 01.06.2026 overholdes
- eiendom skal ha vannmåler etter forskriften om vann- og avløpsgebyr i Grimstad kommune
- basseng skal til enhver tid være sikret for å hindre at personer eller dyr faller i dem, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 8-3 fjerde ledd.

Byggningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger for prosjekterende og utførende for svømmebassenget.

Utslippstillatelse for gråvann fra basseng:

Grimstad kommune gir i medhold av Forurensningsforskriften § 12-5, utslippstillatelse for gråvann fra basseng og på følgende vilkår:

1. Anlegget må utføres i h.h.t. dokumentasjon mottatt 23.06.2026
2. Eiendommen kan senere bli pålagt å tilknytte kommunal avløpsledning, når dette etableres i området.

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

3. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning etter vanlige erstatningsregler, jfr. Forurensningslovens § 10 og § 17.
 4. Kopi av vedlikeholdsplan/serviceavtale skal innsendes kommunen før anlegget kan tas i bruk (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger). Den som har fått utslippstillatelse er ansvarlig for at anlegget vedlikeholdes og drives slik at utslippet til enhver tid er i samsvar med vilkårene i tillatelsen. Årlig service på anlegget skal innrapporteres til kommunen hvert år.
 5. Kommunen kan, for eiers kostnad, senere fastsette krav til analyser av avløps- og resipientvann.
 6. Kommunen kan også fastsette krav til tiltak for dokumentasjon av anleggets funksjon og virkningsgrad.
 7. Overvann/drensvann tillates ikke ledet inn i avløpsanlegget. Det tillates ikke overløp i forbindelse med avløpsanlegget.
 8. Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelsen, og om nødvendig tilbakekalle tillatelsen, jfr. forurensningsforskriftene § 12-14.
- Det gjøres oppmerksom på at alle private avløpsanlegg (slamavskillere/septiktanker, tette tanker, minirensanlegg, m.v.) er omfattet av kommunal tømmeordning i henhold til Grimstad kommunes slamforskrift § 4. **Før anlegget tas i bruk må plassering, volum, antall kammer etc. meldes inn, slik at anlegget kan registreres i kommunens tømmesystem. Melding kan sendes inn på postmottak@grimstad.kommune.no.**

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

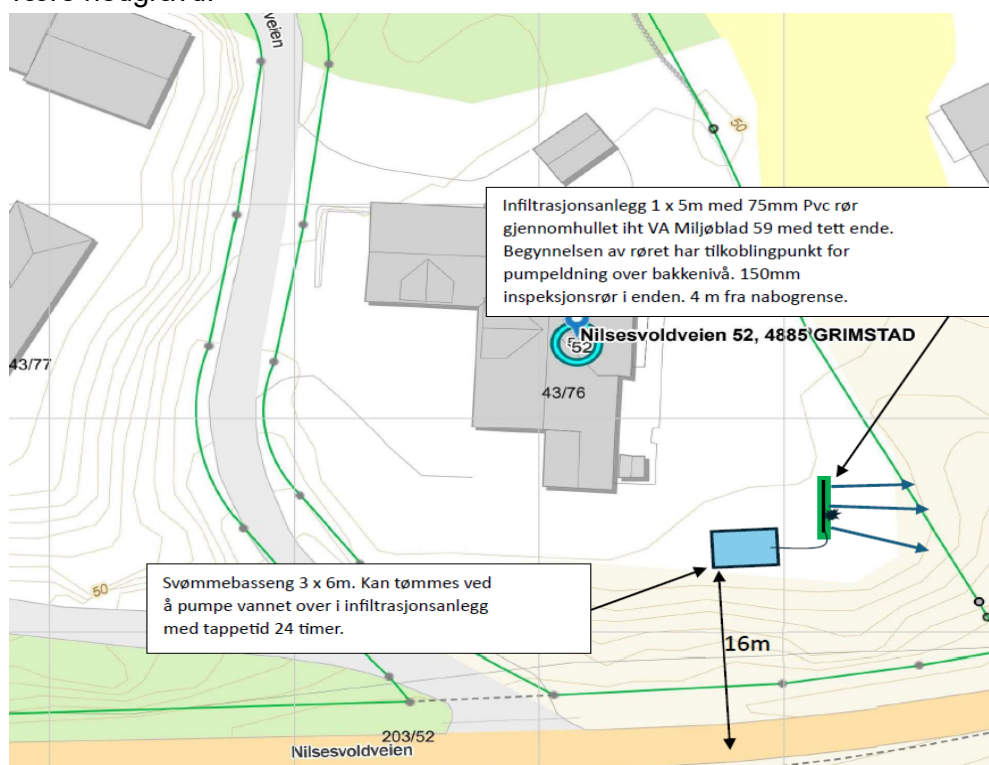
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

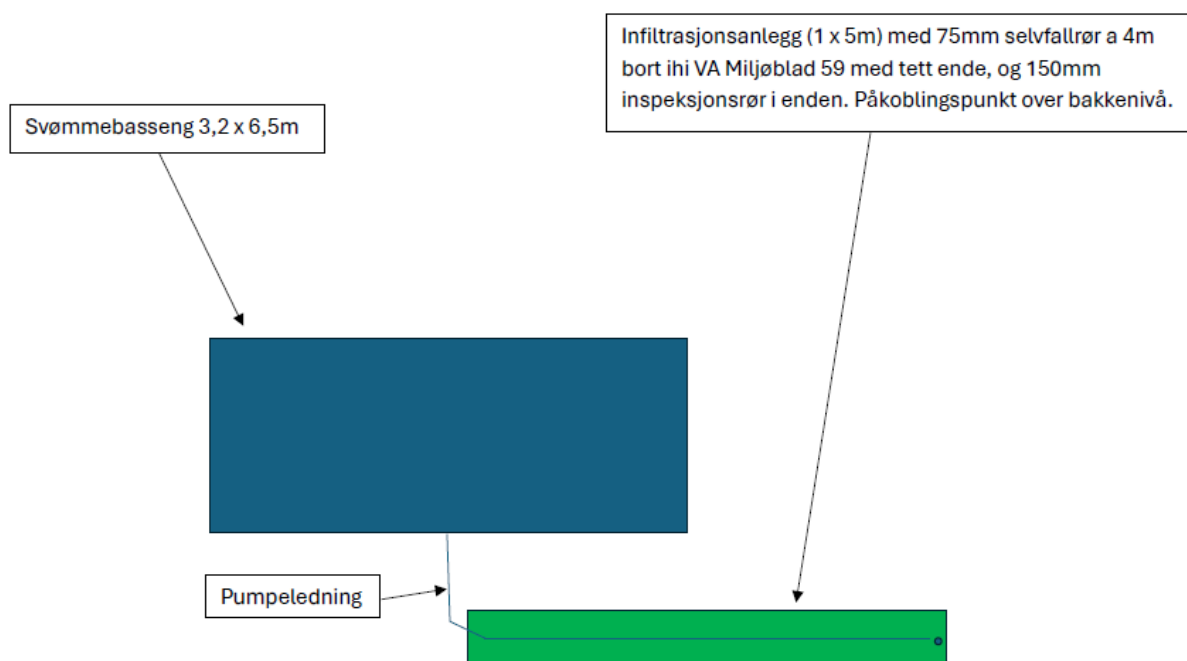
Grimstad kommune har 23.06.2026 mottatt søknad om etablering av svømmebasseng og infiltrasjonsanlegg, samt etablering av nødvendig rør og ledningsnett.

Det fremgår av søknaden at svømmebassenget vil være 3x6m med en dybde på 1,5m, og at det vil være nedgravd.



Videre opplyser ansvarlig søker at svømmebassenget vil ha et eget sandfilter, samt være tilkoblet et infiltrasjonsanlegg.

Ved tapping vil svømmebassengvannet være renset i bassengets sandfilter, for å så bli pumpet ut i infiltrasjonsanlegget. Etter ansvarlig søkers vurdering vil vannet dermed være godt renset før det blir rensa i stedlige og tilførte masser i infiltrasjonsanlegget. Med bakgrunn i dette vil anlegget samlet sett vil tilfredsstillende dagens forurensingskrav.



Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledninger.

Det poengteres i søknaden at det i forbindelse med etablering av tiltakene ikke vil være behov for sprenging av fjell.

Med bakgrunn i at tiltaket er i strid med byggegrense mot vei, har det blitt søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen. I vedtak datert 01.06.2026 ga Agder fylkeskommune dispensasjon, med vilkår, fra byggegrense mot vei.

Da tiltaket er i strid med arealformålet LNF er det følgelig søkt om dispensasjon fra arealformålet..

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF formål gjennom kommuneplanens arealdel(2019-2031) vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

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 arealformålet LNF 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. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Det må foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Avvik fra planer 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.

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige allmenne frilufts-, ferdsels-, landskaps- og verneinteresser

I søknaden poengteres det at bassenget blir liggende fullt og helt på allerede etablert bolig eiendom. Og at eiendommen ikke benyttes til friluftsliv.

Da tiltakene søkes etablert på en allerede bebygd boligeiendom, vurderer bygningsmyndigheten at tiltakene i det alt vesentlige ikke vil medføre noen endring i den eksisterende bruken av arealet. Etableringen av tiltakene vil derfor ikke påvirke de hensyn arealformålet skal ivareta sammenlignet med dagens situasjon. På denne bakgrunn vurderer bygningsmyndigheten at hensynene bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved tiltaket vurderes å være at eiendommen får en bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse, som også vil bidra til brukskvalitet og bo komfort for eiendommens beboere.

Etter en konkret og nøye vurdering kan ikke bygningsmyndigheten se at det er ulemper av å innvilge dispensasjonen som gjør seg gjeldende med styrke. Denne vurderingen forsterkes av

fraværet av nabomerknader og det faktum at fylkeskommunen har innvilget dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Selv om vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt, beror det på kommunens frie skjønn om dispensasjon skal gis, jf. § 19-2 første ledd.

Bygningsmyndigheten har i denne saken lagt vekt på at det omsøkte svømmebassenget etableres som et underordnet tilleggssanlegg til eksisterende boligbebyggelse på en allerede bebygd eiendom. Tiltaket fremstår som en naturlig del av eiendommens private uteoppholdsareal og medfører ikke en vesentlig endring av områdets karakter eller bruk.

Det er videre lagt vekt på at tiltaket er av begrenset omfang, og at etableringen ikke kommer i konflikt med kjente landbruksinteresser, naturverdier eller friluftsinnteresser av betydning. Tiltaket vurderes heller ikke å skape presedensvirkninger av slik karakter at det tilsier en restriktiv dispensasjonspraksis i området.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten at det foreligger tilstrekkelige grunner til at det kan gis dispensasjon.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Og at det kan innvilges den nødvendige dispensasjonen i denne saken.

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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for prosjekterende og utførende for svømmebassenget. I søknaden har tiltakshaver sannsynliggjort kompetanse ved bruk av medhjelpers utdannelse/praksis.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 23.06.2026, 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

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

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

Svømmebasseng kr. 12.420, -

Totalt **kr. 29.420, -**

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

Marius Raael
Enhetsleder byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Vedlegg:

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Endre Espeland
GK Matrikkel
GK Tilknytning

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.