



Grimstad

NORCONSULT NORGE AS
Thea Steinberg
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Heck Eide	BYGG-26/00524 oppgis ved alle henvendelser		16.06.2026

Gbr 40/10 - Bringsværeveien 11 - godkjent søknad i ett trinn - bruksendring og mindre tiltak

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	40 / 10 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakshaver:	GRIMSTAD KOMMUNE INVESTERING OG TEKNISK DRIFT

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a), b), d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring og mindre tiltak. Det vises til søknad mottatt 09.06.2026.

Det gis fritak fra Byggteknisk forskrift, TEK17, for energikravene.

Ved søknad om ferdigattest skal det vedlegges avfallsplan med sluttrapport.

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

I forbindelse med ombygging av Fjære Ungdomsskole til barnehage har Grimstad kommune 09.06.2026 mottatt søknad om flere tiltak.

Tiltakene det søkes om er mindre fasadeendring, midlertidig bruksendring, oppføring av støyskjerm og flytting av eksisterende utebod.

Det aktuelle bygget er i dag godkjent som ungdomsskole, og det søkes nå om å midlertidig bruksendre bygget til barnehagen. Det fremgår av søknaden at bruksendringen vil være for en periode på mer enn to år, og det antas i søknaden at perioden vil være til og med august 2028.

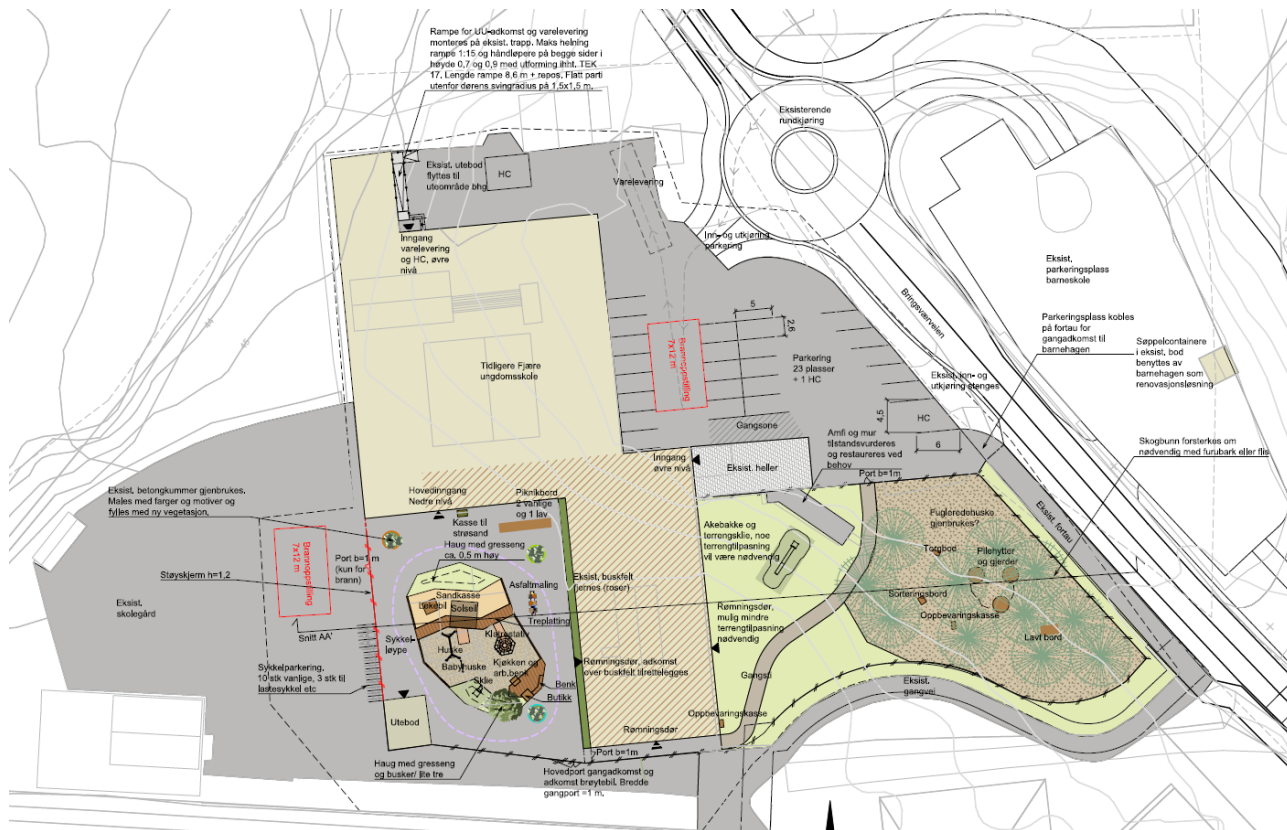
I forbindelse med bruksendringen vil det bli installert to nye dører på byggets fasade, henholdsvis på fasade øst og fasade vest.

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

Og på eiendommen vil det bli etablert en ny støyskjerm, og eksisterende utebod vil flyttes fra nordsiden til sydsiden av bygget. Det fremgår også av søknaden at det også vil bli gjort oppgraderinger av byggets teknisk anlegg, herunder ventilasjonssystemet.

Når det gjelder støyskjermen vil det i forbindelse med oppføring av denne bli foretatt en mindre terrenginngrep.



Arealet som søkes bruksendret er ca 970m². Og det poengteres i den forbindelse at tiltakene ikke vil medføre noen endring i BRA eller BYA.

Videre skriver ansvarlig søker at barnehagens totale antall ansatte vil være 21 personer.

Ansvarlig søker poengterer også i søknaden at bruksendringen ikke vil medføre økt personopphold, vesentlige endringer i tidligere bruk eller vesentlige terrenginngrep. Og heller ikke endringer i forhold til personopphold eller brukere. Etter ansvarlig søkers vurdering vil derfor ikke tiltaket endre dagens situasjon.

I forbindelse med søknadsprosessen har bygningsmyndigheten også mottatt samtykke fra Arbeidstilsynet vedr bruksendringen.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til offentlig formål gjennom reguleringsplan for Vik-Spedalen, P-96, vedtatt med siste endringer 26.04.2023.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

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.

Derimot har hjemmelshaver av gbr 40/89 stilt følgende spørsmål i forbindelse med nabovarslet
Hvordan vil dere løse trafikksituasjonen på Bringsvæerveien med så mange flere biler som skal inn og levere barn til barnehagen i tillegg til skolen?

Ansvarlig søkers svar på spørsmål fra nabo

Bygget er allerede regulert til skole, noe som normalt vil generere en del trafikk. Siden kun deler av bygget skal brukes til barnehage, kan vi ikke se at dette vil utgjøre en vesentlig endring. Vi vil også påpeke at barnehagen ikke har samme samtidighet som barneskolen ved siden av, og at det vil være relativt stor spredning i henting og levering av barn.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt Grimstad brann og redning for uttalelse. Og de uttaler følgende

Vi har vært i dialog med prosjektleder og ansvarlig brannprosjekterende underveis her.

Vi har kommentert med noen kommentarer som de har innarbeidet i brannprosjekteringen.

Vi har ingen ytterligere innvendinger mot at det gis midlertidig tillatelse til endret bruk.

Bygningsmyndighetens vurderinger

I søknaden fremgår det at tiltaket ikke vil oppfylle energikravene i TEK17.

Ansvarlig søker skriver i den forbindelse at bygget er oppført rundt 2003 og har et energinivå som er typisk for den perioden. Og at en oppgradering til fullt TEK17-nivå vil kreve omfattende inngrep i klimaskjerm og konstruksjon, herunder etterisolering, utskifting av vinduer og vesentlige tilpasninger av tekniske installasjoner.

Videre peker ansvarlig søker på at full oppgradering til dagens krav vurderes som teknisk krevende og vil innebære uforholdsmessige kostnader og inngrep i eksisterende bygningsmasse, sett i lys av tiltakets midlertidige karakter. Og at det å ikke oppgradere i henhold til TEK17 anses forsvarlig med hensyn til sikkerhet, helse og miljø.

Det går frem av plan- og bygningsloven § 31-4 at kommunen kan gi unntak fra tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Bygningsmyndigheten vurderer med bakgrunn i opplysninger som fremgår i søknaden at de omsøkte fravikende fra Byggteknisk forskrift som er tilfelle i denne saken, ikke er fravik som medfører at tiltaket ikke er forsvarlig ut fra et helse, miljø og sikkerhetsperspektiv.

Av den grunn gis det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-4 fravik for energikravene i TEK17.

Aktuell eiendom er regulert til offentlig formål, og bygningsmyndigheten vurderer at bruksendring til barnehage er i tråd med dette formålet.

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

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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 09.06.2026, 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.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 0,1-0,25 parkeringsplasser pr barn. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er i tillegg krav om 50% dekning for sykkelparkering for ansatte. Disse er vist på situasjonsplanen, og skal opparbeides før tiltaket tas i bruk.

Avfall

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

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

Bruksendring	kr. 12.420, -
--------------	---------------

2.5

Fravik fra TEK	kr. 10.350, -
----------------	---------------

Totalt	kr. 22.770, -
---------------	----------------------

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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Erik Flo
GK Matrikkel
GRIMSTAD KOMMUNE INVESTERING OG TEKNISK DRIFT

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.