



Grimstad

Byggesaksenheten

KSH CONSULT KNUT HANSSEN

Volleveien 18
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00590
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
30.07.2026

44/154 - Lia 72 - vedtak - bruksendring fra lager til anneks/hobby - Sven Johannessen

Eiendom (gnr/bnr):	44 / 154
Ansvarlig søker:	KSH CONSULT KNUT HANSSEN
Tiltakshaver:	Sven Johannessen

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 29.06.2026.

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

Som vilkår for dispensasjonen settes at sett inn vilkår om at bygget ikke kan brukes som selvstendig boenhet uten ny søknad.

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

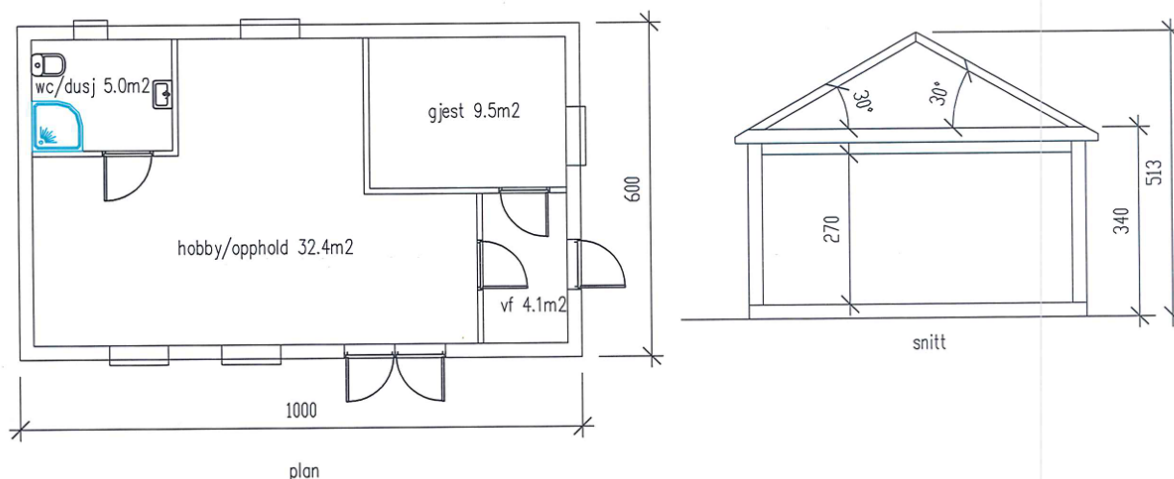
Grimstad kommune har mottatt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket gjelder et eksisterende uthus/lagerbygg som tidligere er brukt i landbruket. Eiendommen har i dag ingen drift, og bygg brukes kun til privat boligformål.

Tiltakshaver ønsker nå å bygge om annekset til hobby og oppholdsrom. Etter ombygging vil bygget inneholde vindfang, soverom, hobbyrom/stue og bad. Endringene medfører fasadeendringer for å tillate tilstrekkelig lys og utsyn. Ifølge følgebrev vil bygget kun brukes som tilleggsdel til eksisterende bolig.

BYA forblir uendret da ombygging kun er internt i bygget. BRA for tiltaket er 52 kvm. Himlingshøyde er opplyst til å være 2,7 m.

Bygget ligger i område avsatt til LNF i kommuneplanen og tiltaket er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Grad av utnyttning forblir uendret av tiltaket.



Gjeldende plangrunnlag

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

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Vi ønsker å bruksendre vårt lille lagerbygg på eiendommen fra lager til annekshobby. Tiltaket er avhengig av dispensasjon da tiltaket er i LNF i kommuneplanen. Bygget ble oppført ca 1985 da det fremdeles var noe landbruksdrift på eiendommen, bygget er i dag ikke i bruk da det ikke er noen landbruksdrift.

Vi ønsker bygget bruksendret da vi har 5 barn bosatt andre steder i landet og vår bolig er altfor liten til å kunne håndtere besøk av noen av disse med sine familier, både som ekstra overnattingsplass og barnebarns opphold i fred for sine foreldre.

Fruen i huset holder jevnlig 'symøter', hvor en vennegjeng har jevnlig sammenkomster med bruk av hver sin symaskin. Denne virksomheten vil det være svært ønskelig å få bort fra vår bolig og over til annekset.

Om noen skulle være bekymret for eventuell lagerplass for fremtidig landbruks-drift på eiendommen, er det å melde at det til eiendommen hører en landbruks-bygning/lagerbygg på ca 200m², som i dag bare benyttes som lager til våre personlige eiendeler.

Bruksendringen vil ikke på noe vis være til hinder for en eventuell landbruks-drift på eiendommen, noe som er helt utelukket da området er vår private hage. Heller ingen friluftssinteresser blir berørt av tiltaket. Det er i det hele ingen konflikter med de hensyn som kommuneplanen er ment å ivareta. Ingen av naboene har noen kommentarer til tiltaket.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket er i strid med LNF-formål vedtatt i kommuneplan for Grimstad kommune, og er avhengig

av dispensasjon for å få godkjenning.

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. 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 arealplaner 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 bestemmelsen er å sikre avsatte områder for jord- og skogbruk, og bevare dem som naturområder for biologisk mangfold og rekreasjon for allmennheten. Eiendommen er i sin helhet avsatt til LNF-formål, og har tidligere blitt driftet til landbruk. Det er i dag ingen drift på eiendommen. Bygget var tidligere i bruk som lager i sammenheng med landbruket, men eiendommen innehar også en større lagerbygning på 200 kvm som er bedre nyttet til lagring ved eventuell gjenopprettelse av drift. Tiltaket innebærer å endre lager til tilleggsdel til eksisterende bolig uten endring av tomtens BYA. Omsøkt bygning har et mindre BRA på 52 kvm, og endring av bruk til fordel for boligformål ansees å være av mindre betydning for LNF-formålet. Byggemyndigheten vurderer at formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene med en tillatelse være større enn ulempene. Fordeler med tiltaket er bedre utnyttelse av eksisterende bygg på eiendom i tråd med eiendommens eksisterende boligbruk. En tillatelse til bruksendring vil ikke påvirke fremtidig drift av eiendommen da en annen lagerbygning allerede eksisterer og er bedre egnet for drift. Bruksendringen internt i bygget, med mindre fasadeendringer, har heller ingen påvirkning på naboer og bygget har en plassering som ikke påvirker turgåere eller andre. Tiltakets omstendigheter gjør at ulemper ikke gjør seg gjeldende.

Basert på forholdene i saken og det begrensede arealet vurderer byggemyndigheten at en tillatelse til tiltaket kan gis.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak formål 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.

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.

Personlig ansvarsrett godkjennes for Sven Johannsen for mindre tømrerarbeid internt i annekset.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 25.06.2026, 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

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

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

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

Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
------------------------	---------------

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. Som vilkår for dispensasjon settes det at annekset ikke kan brukes eller leies ut som selvstendig boenhet uten ny søknad.

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
Sven Johannessen

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.