



Grimstad

Byggesaksenheten

ARKITEKTUR & BYGGSØK M JOHANSEN
Morten Johansen
Auke Terrasse 27
3472 BØDALEN

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00593
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
13.08.2026

36/13 - Hesnesveien 81 - vedtak - tillatelse til tilbygg på eksisterende servicebygg - Grimstad Golfklubb

Eiendom (gnr/bnr):	36 / 13
Ansvarlig søker:	ARKITEKTUR & BYGGSØK M JOHANSEN
Tiltakshaver:	Grimstad Golfklubb

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til tilbygg. Det vises til søknad mottatt 30.06.2026.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

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 tilbygg på Grimstad Golfklubbs servicebygg. Tilbygget er del av en ombygging fra servicebygg/varmestue til flerbruksbygg, som blant annet skal tilpasses golf-simulator for helårsbruk, trening, klubbmøter og arrangementer. Eksisterende bygg har et areal på 111 kvm. Tilbygget strekker seg langs byggets øst og nordside, og utgjør en økning på ca 52 kvm. Ny BYA for bygget vil bli 163 kvm. Eksisterende tak er saltak, og tak på tilbygg tilpasses eksisterende tak. Mønehøyde på 5,54 m forblir uendret av ombyggingen.

Hodneborg Golfbane, P-141, vedtatt 30.08.2004.

«3.1 Allmennyttig formål

Servicebygg tilknyttet Golfklubben kan bygges på området A1. Servicebygg foreslås med maksimal mønehøyde 12 meter og med maksimum bebygd areal på 300 m².»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Klubben, og spesielt denne kategorien, mangler et sted å trene golf på vinter-halvåret. Det ønskes derfor å bygge om klubbens eksisterende bygg «Igland-stua» til et flerbruksbygg med mulighet for inne-trening hele vinterhalvåret.

Klubben har i skrivende stund over 1.400 betalende medlemmer, og er med det kommunens desidert største klubb/idrettslag.

Det omsøkte bygget, som i dag er 107 m² (15x7m) står i store deler av året helt tomt, med unntak av bruk til styremøter og noen få samlinger pr år.

Vi ønsker nå å bygge om dette bygget til et fleksibelt flerbruksbygg med muligheter for inne-trening på golf-simulatorer.

(...) Golfklubben leier et stort område av 3 forskjellige grunneiere. Av praktisk hensyn til våre medlemmer, er det en stor fordel å ha alle service-bygg samlet på ett område. (36/13 Hodnebrog) Vi søker derfor om en ny, svært liten utvidelse av utnyttelsesgrad på nevnte tomt, fremfor å søke om et helt nytt bygg på en av de andre områdene vi leier. En slik løsning vil også føre med seg søknader om opparbeidelser om ny kjørevei i dagens natur og/eller bli til ulempe for flere grunneiere ved stor trafikk gjennom gårdstun. Dette er verken ønskelig for grunneiere eller klubb.

Tomt 36/13 Hodnebrog har i dag en utnyttelsesgrad på 300m². Det har tidligere blitt gitt dispensasjon for 30m² for bygging av garasje/lagringsbygg. Det søkes nå om dispensasjon for ytterligere 50m², for å kunne møte klubbens ekstreme økning av medlemmer — spesielt ungdom som trenger et sted å være/trene i vinterhalvåret.

Bygget vil dermed kunne brukes til følgende etter ombygging:

- *Inne-trening for golf gjennom hele året for vår store og stadig voksende ungdomsgruppe*
- *Mulighet for alle interesserte til å leie ledig tid for golf-spill*
- *Rask ominnredning for bruk til*
 - *Samlinger før/etter ute-turneringer*
 - *Samling for golf-kurs for nybegynnere (VTG-kurs)*
 - *Styremøter/årsmøter for golfklubben*
 - *Trivsels-samlinger for barn/ungdom/jenter spesielt*

Kjente fordeler ved ombygging:

- *Alle bruks-bygg samlet på ett område (36/13 Hodnebrog)*
- *Adkomst til område på allerede godkjent og asfaltert kjøre-vei*
- *All parkering på allerede opparbeidet og asfaltert område*
- *Alle naboer er fra 100 til 300 m fra bebyggelse*
- *Utvidelse skjer på allerede opparbeidet område som ikke er i bruk*
- *Sanitæranlegg med tilhørende kiosk (vår/sommer) er allerede opparbeidet i vårt kontorbygg. Sanitæranlegget er åpent hele døgnet, og vil betjene det omsøkte bygget hele året.*
- *Eiendommen vil ikke oppleves nedbygd*
- *Fordel at bygningers volum og areal er godt regulert i forhold til terrenget, utearealer, infrastruktur og omgivelser. Eiendommen blir ikke nedbygget.*

- *Fordel at opplevelsen av luft og lys mellom bygningene fortsatt oppleves god da det er god avstand mellom bygningene*
- *Fordel at brannsikkerheten opprettholdes i og med stor nok avstand til andre bygninger.*
- *Natur- og terrengmessig fordel: Fordel at tiltaket ikke medfører vesentlige terrengendringer.*
- *Regionale og lokale interesser for ungdom inkluderer tilrettelegging for fysisk aktivitet, sosial bærekraft og trygge møteplasser som idrettslag og fritidsklubber. Bakgrunnen for tiltaket er ikke profitt, men tilrettelegging for fysisk aktivitet og sosial omgang for ungdommer og øvrige medlemmer i hyggelige omgivelser og miljø.*

Kjente ulemper ved ombygging:

- *Ingen kjente, utover søknad om dispensasjon av økt utnyttelsesgrad med 50m² til totalt 380m²*

Nabovarsel

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

«Det bemerkes fokus på forhold som har med utvidet bruk av adkomstvei/Fylkesveien og at det er stor trafikk pga. Marivold Camping og Hesnes Gartneri.

Det bemerkes at dette har vært tatt opp i forbindelse med tidligere byggesaker.»

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

«I dette tilfellet gjelder dette Fylkesveien.

Viser her til at både Marivold camping og Hesnes gartneri ikke har trafikk i vinterhalvåret.

Golfklubben har eksistert her ute i nåværende form i mer enn 15 år, og banen er i tillegg også allerede åpen hele vinteren -selv med snø. På denne bakgrunn bes det om at merknaden ikke skal få konsekvenser for tillatelsen til å benytte også innendørs-anlegget på vinteren, da det attpåtil er redusert trafikk til Marivold Camping og Hesnes Gartneri på vinterstid.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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 en kontrollert utbyggelse av golfbanens servicebygg. Planen er derimot noe utdatert sett opp mot golfklubbens vekst, og klubben har nå behov for utvidede arealer for å betjene medlemmenes behov. Utvidelsene, og dermed ombyggingen, av dette bygget for å betjene etterspørsel fremstår som mer hensiktsmessig enn å rive og etablere et nytt bygg. En økning på 50 kvm fremstår moderat sett opp mot bestemmelsen, og det vurderes at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene for en dispensasjon overveie ulempene. Fordelene med en et tilbygg innebærer fortsatt bruk av eksisterende fasiliteter som vei, parkering, sanitæranlegg og uendret kjøreadkomst. Basert på ordlyd i søknad er bygget slik det er i dag lite fleksibelt, og en ombygging vil tillate bedre bruk av eksisterende byggmasse og betjener hele klubben, hele året. Prosess med riving av bygg, omregulering av området og etablering av ny infrastruktur vil i dette tilfelle være imot sin hensikt når en dispensasjon fra bestemmelse om areal oppfyller klubbens behov. Sett opp mot bestemmelsen og dagens nytte vil en mindre økning i areal ha flere fordeler enn en omregulering og alternativ prosess vil ha ulemper.

Bygningsmyndigheten vurderer at en dispensasjon kan gis da nytten ved tilbygget og dispensasjonen er større enn ulempene. Ombyggingen vil være til stor fordel for klubbens medlemmer, derav spesielt de i aldersgruppen 13-25 år.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen 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 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 30.06.2026, 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.

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

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

Næringsbygg - For de første 100 m2. (bruksareal) kr. 23.000,-

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt	kr. 40.000, -
---------------	----------------------

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

GRIMSTAD KOMMUNE

Anne Berit Bergstad

Byggesaksebehandler/Arkitekt

Marius Raael

Tjenesteleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Grimstad Golfklubb

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. Innsynsbegjæring 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.