Fra: "post@tyholmen.no" <post@tyholmen.no>
Sendt: mandag 28. september 2026 10:34:24
Til: "Flatland, Håvard" <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Emne: SV: BYGG-26/00585
Vedlegg: Marivoldveien 52 - plantegninger 1 100, A4 -25.09.26..pdf, Marivoldveien 52 - snitt og fasader, 1 100, A4 -25.09.26.pdf, Marivoldveien 52 - arealberegning 25.09.26.pdf

Hei.

Da har jeg satt på flere mål og justert tegninger. Håper saken kommer opp i oktobermøtet.

1. Pergolaen er en åpen pergola og regnes ikke som BRA
2. Arealberegningen er i tråd med målereglene for byggeforskriftene fra 87, som gjelder for denne reguleringsplanen. Det vil i korte trekk si alt areal innenfor ytterveggene, inklusiv innervegger, medregnes. På loft regnes målbart areal slik som i dag. Areal i kjeller under 190 er heller ikke målbart areal. Bruksareal er 99,6 m2 BRA
3. Loftets plantegning er tegnet opp med 190-linjer og trapp. Bruken (i den grad man skal bruke dette loftet) er tenkt som bod/lager. Det vil også kunne bli plassert ventilasjonsaggregat og rør her oppe. På et mellomstykke mellom mellombygget og loftet over hovedbygget er det ikke tegnet inn 190-linje fordi høyden er under 190 (kun ca 160). Trappen er tenkt med bredde 80 cm, som såvidt er innenfor trappeformelen. Dersom man trenger å ha opp noen større ting, så er dette en praktisk løsning, da det også er romslig og åpent oppe med et rekkverk ned. Det er lav dør med skråfelt (avsagd hjørne) i hver ende av mellombygget oppe.
4. NB! Vi ser for oss at dette bygges som ferdige takstoler. Lit avhengig av leverandøren, så kan det hende at man får knevegger som trekkes noe inn fra yttervegg, eller evt konstruksjoner i overgangene mellom volumer eller valmene. Det har ingen ting å si for bruken.
5. Arealet i kjeller er tenkt å strekke seg under mellombygget og bort til veggen som avgrenser bad og soverom i den bakre delen. Dette er bra proporsjonert for sin tiltenkte bruk. Det kan også være lavere, men det er bedre med en høyde på 1,89 meter. Da står man noe friere ved valg av «elementene» som skal monteres. Adkomst skjer via luke i gulv og bratt trapp, som kan flyttes. Dette kan kalles teknisk rom, men er ikke et rom med målbar høyde for bruksareal. (Arealet er naturlig nok planlagt bygd «tørt» med drenering ute, og med sluk i gulv).

Mvh

Sivilarkitekt MNAL Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as

Fra: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Sendt: fredag 25. september 2026 11:44

Til: post@tyholmen.no
Emne: Re: BYGG-26/00585

Hei,

Takk for utfyllende tilbakemelding.

For at saken skal kunne fremmes til oktobermøtet, må et tilfredsstillende og samlet revidert søknadsgrunnlag foreligge senest mandag. Dersom nødvendige tegninger og opplysninger ikke foreligger innen fristen, må saken fremmes til møtet i november. Ved mangelfulle søknader stopper saksbehandlingstiden opp frem til nødvendige opplysninger og dokumentasjon er mottatt. Kommunen vil i så fall ha behov for utvidet saksbehandlingstid etter SAK10 § 7-3, ettersom saken krever politisk avklaring.

1. Pergola og takoverdekning

Ja, det kan ettersendes reviderte tegninger som viser pergola og redusert takoverdekning ved inngangspartiet.

Tegningene må vise pergolaens plassering, utforming og mål. Det må fremgå at pergolaen ikke skal ha tett tak, lukkbare lameller eller annen overdekning som gjør at arealet må regnes som overbygd.

2. Arealberegningen

Det må dokumenteres at arealberegningen er i samsvar med reguleringsplanens arealbegrensning og beregningsreglene som gjelder for planen. Arealberegningen må oppdateres i samsvar med de reviderte tegningene.

3. Loftet

De innsendte snittene viser høyder og adkomst til loftet, men det foreligger ikke plantegning, og loftets tiltenkte bruk og funksjon er ikke angitt. Den viste trappen dokumenterer ikke i seg selv en bestemt bruk, men viser at loftet skal være lett tilgjengelig. Kommunen må derfor få avklart hva loftet faktisk skal brukes til.

Etter SAK10 § 5-4 skal søknaden inneholde de opplysningene og tegningene som er relevante og nødvendige for kommunens behandling. Det må derfor sendes inn en målsatt plantegning som viser loftets utstrekning og overordnede utforming, herunder trappens plassering, pipe og øvrige faste elementer. Plantegningen må også vise 1,9-meterslinjene i samsvar med snittene. Manglende breddemål mellom 1,9-meterslinjene i mellombygget må påføres.

Loftets tiltenkte bruk og funksjon må angis tydelig på plantegningen eller i en tilhørende redegjørelse. At loftet skal ha plattformgulv og platekledning, avklarer ikke i seg selv hvilken bruk loftet skal ha.

4. Arealet under første etasje

Det må sendes inn plantegning og snitt som viser arealets planlagte avgrensning, høyde og adkomst. Det må også avklares om arealet skal være teknisk rom, kryperom eller installasjonshulrom.

Dersom arealet skal være teknisk rom, må det opplyses hvilke hovedinstallasjoner rommet er ment å betjene. Etter TEK17 § 12-7 skal rom ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon. Det må derfor sannsynliggjøres at rommet faktisk er egnet til den oppgitte funksjonen, blant annet at det er tilstrekkelig plass og adkomst for kontroll, vedlikehold og utskifting av installasjonene. Den nærmere plasseringen av utstyret kan prosjekteres senere.

Det er ikke tilstrekkelig å tegne inn et antatt mulig areal som først skal avklares etter utgraving. Forslaget om senere å ettersende «as-built»-tegninger kan derfor ikke legges til grunn. Kommunen må kunne ta stilling til den konkrete løsningen før det gis tillatelse. Dersom grunnforholdene senere gjør det nødvendig å endre den godkjente løsningen, må behovet for endringssøknad vurderes før endringen gjennomføres.

Det må etter dette sendes inn:

- reviderte tegninger med pergola og redusert takoverdekning
- oppdatert arealberegning som dokumenterer samsvar med reguleringsplanen
- målsatt plantegning av loftet med angivelse av tiltenkt bruk og funksjon
- supplerte mål på snittene
- plantegning og snitt av arealet under første etasje
- avklaring av funksjonen til arealet under første etasje
- ved teknisk rom, en kort angivelse av hvilke hovedinstallasjoner rommet skal betjene

Dokumentasjonen må samles i ett revidert tegningssett med oppdatert arealoppstilling.

Med vennlig hilsen

Håvard Flatland

Fra: post@tyholmen.no <post@tyholmen.no>
Sendt: torsdag, september 24, 2026 6:03 pm
Til: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Kopi: esben@giljebyggraadgivning.no <esben@giljebyggraadgivning.no>
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hei.

Takk for rask tilbakemelding. Det er noen ting jeg ønsker avklart før jeg lager en komplett ettersending.

Aller først:
Vil det fremdeles være mulig å få saken opp i oktobermøtet om jeg svarer grundig på det du spør om, og raskt oversender det vi blir enige om etter denne tilbakemeldingen? Vi antar at det ikke har noen betydning for naboer om det er pergola eller tak her.

1.Jeg kan ettersende tegning med pergola. OK?

2.Forklaring og etterprøvbarhet på arealberegning
Arealberegningen er 100% etterprøvbar. Delberegningene står på tegningen, og målene som brukes fremkommer på følgende måte:

Prinsipp for utregning:
Først er det regnet ut areal etter konstruksjonsmål
Deretter er det trukket fra det arealet som plater/panel bygger innover i rommet

Forutsetninger:
-Alle yttermålene, dvs konstruksjonsmålene er målsatt på tegningene.
-veggtykkelsen er 25 cm
-panel og platetykkelse er satt som et gjennomsnitt på 15 mm, selv om ikke alle interiører er bestemt. (Vi har satt et gjennomsnitt på kun 15 mm for å være sikker på at man ikke overdriver paneltykkelsen)

NB! Når det gjelder arealene innenfor ytterveggene, så er det innvendige arealet delt opp i rektangler, **der bredde og lengde er skrevet på tegningene** (Dette er jo utvendige mål minus konstruksjonsmål/ytterveggveggtykkelsen). Lengdene og breddene i disse delregnestykkene er kontrollerbare i forhold til de utvendige målene. Rektanglene er beregnet i forhold til 25 cm yttervegger som nevnt over. Så er rektanglene summert. Dette er arealer beregnet utfra såkalte bindingsverksmål eller konstruksjonsmål.

Deretter har jeg trukket fra arealet som plater og panel opptar på ytterveggen. De er beregnet ut fra en gjennomsnittstykkelse på 15 mm på panel og plater. Arealet på panelet i ytterkant gjøre ved å legge sammen lengden på ytterveggene og gange med platetykkelsen. (Ytterveggglengde 50,5m x 0,015m (1,5 cm) = 0,8 m2.) Alt dette er kontrollerbart og overprøvbart. Har du noe bedre forslag til måte for beregning av areal?

Du spør om målsatte innvendige mål. Disse målene er oppført i faktorene i «miniregnestykkene» for rektanglene på tegningen, dvs lengde og bredde av alle rektanglene som settes sammen til totalarealet. Dessuten er de overprøvbare i forhold til de utvendige målene. Delarealene og totalarealet er markert med gult.

3.Loftets utforming: »Spørsmålet vårt er om loftets faktiske utforming og tiltenkte bruk er tilstrekkelig avklart».
Vi har sendt med tre tverrsnitt, ett fra hvert delvolum som viser høydene. Her vises det at det ikke er målbart areal. Konstruksjonene er tenkt som selvbærende takstoler. Dette vil bli detaljberegnet av takstolprodusent som kan føre til at man kan få noen knevegger eller søylepunkter, evt beslag eller forsterkede og kraftige konstruksjoner eller avstivende partier som vi ikke kjenner til pr i dag, men dette vil ikke være relevant i forhold til spørsmålet ditt over, annet enn at det vil spise litt areal innover eller begrense åpenheten. Jeg kan gjerne tegne opp en plan av loftet.

Du ber om «snitt som viser ferdig gulv, fri høyde, takkonstruksjon og adkomst, samt en presisering av om loftet skal være et uinnredet hulrom eller innredes for oppbevaring.»
Snittene viser allerede dette, inkl adkomst og fri høyde. (Plan og snitt) Er det noen andre alternative måter du kunne ønske å se dette på? Jeg kan gå gjennom det og kontrollere mål, og også sette på breddemålet mellom 190-linjene på mellombygget for jeg ser at det mangler. (Det er for øvrig en geometrisk umulighet at det er større høyde i mellombygget ettersom mønehøyden er lik til bakfløyen). Det er tenkt å platekle loftet og ha plater på gulvet for ikke å synke ned i isolasjonen slik at man også Platekledning er også en bra løsning i forhold til sideveis avstivning rent konstruktivt. Man benytter nå for tiden uansett «plattformgulv» når man bygger uavhengig om et loft er innredet eller ikke. Det finnes meg bekjent ikke noen helt klar definisjon om det er spesifikke bygningsmessige ting et loft er innredet eller ikke, da det ikke trenger å være forskjell for å være det ene eller det andre. Plattformgulv og platekledning av innvendig tak er ikke det samme som at det er innredet. Men ved å platekle et loft innvendig, så blir det mindre støvete om man ønsker å lagre noe der.

4.Areal under første etasje:
Det er som sagt problematisk å vite hva som skjuler seg under bakken av løsmasser, men jeg skjønner at dere må ha noe fast å forholde dere til. Jeg forslår at jeg tegner et antatt areal, og dersom det blir mindre enn dette, så kan man bare ettersende as-built tegninger. Dersom det etter graving viser seg at det finnes andre eller bedre muligheter som at arealet må flyttes eller at det kan bli større, (og tiltakshaver ønsker å nyttiggjøre seg dette), så søker vil da heller om en endring av tillatelsen. Høres dette greit ut?

Oppsummering med spørsmål:

-Jeg ettersender ny tegning med pergola og redusert takoverdekning ved inngangsparti.

-Er den etterprøvbare beregningsmåten godt nok forklart nå? Dersom du mener den ikke er det; kan du fortelle meg hvordan du ønsker det utført?
-Det er lagt ved tre målsatte snitt som viser høydene på loftet. Er det greit slik? (Jeg skal supplere mellombygget og rom under 1 etg med mål på snittet). Har du andre måter du kan foreslå for å vise høyder på loftet?
-Jeg lager en plantegning som viser et antatt mulig areal under første etasje samt adkomst. Om man ser muligheter til endringer, så vil det bli omsøkt som en endringssøknad på normal måte.
-Ønskes det en plantegning av loftet? Den vil vise 190-linjer i tråd med tverrsnittene og plantegning av trapp på loftet samt pipeplassering også.

Har jeg glemt noe?

Mvh

Sivilarkitekt MNAL Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as

Fra: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Sendt: torsdag 24. september 2026 15:42
Til: post@tyholmen.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Takk for redegjørelsen. Vi er enige i at arealgrensen i reguleringsplanen fra 1991 skal vurderes etter beregningsreglene som gjaldt da planen ble vedtatt. Etter byggeforskriften fra 1987 skal åpent overbygd areal mer enn én meter innenfor takoverdekningens ytterkant tas med i bruksarealet. Bestemmelsen om totalt 100 m² bruksareal må derfor vurderes med disse arealene inkludert.

Forslaget om å erstatte takoverbygget foran hytta med en åpen pergola kan endre arealberegningen. Vi kan imidlertid ikke legge en foreslått endring til grunn før den er vist på reviderte tegninger. Tegningene må vise hvordan pergolaen skal utføres, uten tett tak eller lukkbare lameller, og målsette det reduserte takoverbygget ved inngangen.
Vi ber også om en etterprøvbar arealberegning. Beregningen du har sendt, viser først 100,4 m² og deretter et fradrag på 0,8 m² for plate- og paneltykkelse. Vi trenger målsatte innvendige mål og en forklaring på hvordan fradraget er beregnet, slik at vi kan vurdere om samlet bruksareal holder seg innenfor planens grense.

Når det gjelder loftet, legger vi ikke til grunn at det skal brukes til varig opphold når dette ikke er omsøkt. Spørsmålet vårt er om loftets faktiske utforming og tiltenkte bruk er tilstrekkelig avklart. Vi ber derfor om målsatte snitt som viser ferdig gulv, fri høyde, takkonstruksjon og adkomst, samt en presisering av om loftet skal være et uinnredet hulrom eller innredes for oppbevaring. Dette er nødvendig for å kontrollere både arealberegningen og forholdet til planbestemmelsen om én etasje og loft.

Arealet under første etasje må avklares på tilsvarende måte. Det er omtalt både som «teknisk rom» og som mulig kryperom. Dersom det skal etableres et rom, må utformingen vurderes opp mot kravene til romhøyde og funksjon i TEK17 § 12-7. Dersom det er ment som et kryperom eller installasjonshulrom, ber vi om at dette vises på snitt med angivelse av største planlagte utgraving, høyde og adkomst. Det må også fremgå hvordan installasjonene kan vedlikeholdes og skiftes ut, og hvordan fukt og eventuelle lekkasjer håndteres. Den endelige plasseringen av utstyr kan detaljprosjekteres senere, men rammene for arealet må være klare nå.
Vi ber om at opplysningene samles i ett revidert tegningssett og en oppdatert arealoppstilling. Når dette foreligger, kan vi vurdere den endrede søknaden og om den forutsetter dispensasjon.

Vennlig hilsen
Håvard Flatland
Saksbehandler byggesak

www.grimstad.kommune.no

Grimstad

Fra: post@tyholmen.no <post@tyholmen.no>
Sendt: torsdag 24. september 2026 14:46
Til: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Kopi: esben@giljebyggraadgivning.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hei.

Da svarer jeg først på dette med beregning av arealer.

Jeg må visst krype til korset i forhold til hva som var gyldig i 1991 da planen ble godkjent. Jeg har tenkt og sett for meg at det va NS3940 fra 1986 som var gjeldende, og det er den i og for seg, men det er en uoverensstemmelse med byggeforskriftene fra 1987 og NS 3940 på enkelte områder, blant annet beregning av areal under overdekninger ute. Etter det jeg skjønner så er det da bruksareal under overdekningen, men man beregnet det den gang med et fratrekk på en meter selv om det var søyler ute. Dersom man måler med et fratrekk på 1 meter, så ville det bli ca 20 m2 BRA på hovedoverdekningen, og ca 1,3 m2 på overdekningen ved inngangen. Det har ikke vært intensjonen å «bruke opp» over 20 % av bruksarealet i planen på en overdekning, og det er ikke ønskelig.

Forslag
For at ikke vi skal måtte søke om disp for dette, så vi foreslår at overdekningen i fronten omgjøres til et åpent pergolatak, og at inngangsoverdekningen reduseres til under en meter. Da vil det kun være 100 m2 bruksareal, og vi trenger ikke å søke om dispensasjon for dette, og risikere en mulig utsettelse av saken til neste møte, og en mulig negativ innstilling fra kommunen med dette som begrunnelse.

<u>Arealer, oppsummering/vurdering:</u>
For å vite hvilke beregningsregler man skal bruke i en byggesak, må man se på de måle- og beregningsreglene som fantes på tidspunktet da reguleringsplanen ble godkjent. Planen som Marivoldveien 52 ligger innenfor ikraftsatt 10.06.91, men planen ble laget .

I «Grad av utnyttelse» så nevnes det spesifikt hvilke måleregler som skal gjelde for planer godkjent i perioden 1987-1997» (side 55):

- ***«Reguleringsplaner fra 1987–1997***

  Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.»

  Etter det jeg skjønner så er NS 3940 2. utgave, juni fra 1986 som erstattet den første utgaven fra 1979.

Hovedprinsipper for måling etter NS 3940 (1986)

- **Avgrensning:** Bruksarealet måles til innsiden av de omsluttende (ytter)veggene på det aktuelle plan i bygningens nivå. [1]
- **Inkluderte vegger:** Areal opptatt av innvendige vegger (både lettvegger og bærevegger internt i enheten) regnes med i bruksarealet. Yttervegger regnes ikke med (i motsetning til bruttoareal, BTA). [1]
- **Takhøyde og måleverdighet:** Arealet medregnes bare der det er fri takhøyde over en viss grense (tradisjonelt minimum 1,9 meter i eldre praksis knyttet til standarden, med egne regler for skråtak der fri bredde ved lav høyde utelates).

Etasjeskiller og trapper: Åpning i etasjeskiller for trapper, sjakter og liknende medregnes i etasjen der åpningen finnes (trapper medregnes i etasjen de starter fra).

Etter det jeg leser skal overdekninger ute ikke regnes med som bruksareal i henhold til NS 3940 fra 1986. Man skal i stedet bruke et annet begrep ***OPA***, og oppgi det separat. Det gjelder slik som carporter og åpne balkonger etc.
Bruksareal (BRA) skulle etter det jeg da skjønner ikke omfatte arealet under overdekningene.

Byggeforskriftene av 1987:
I byggeforskriften av 1987 så beskrives det derimot at man ved utregning av utnyttelsesgrad skal ta med overdekket areal ute (minus en meter), som bruksareal ved utregning av utnyttelsesgrad der en reguleringsplan har utnyttelsesgrad.

Forskrift om endringer i byggeforskrift 1987

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

22:3 *Beregningsmåte*

Areal beregnes etter Norsk Standard 3940. Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler større enn 0,5 m^2 eller for vegger tykkere enn 0,5 m.

For beregning av bruksareal etter dette kapittel gjelder følgende tillegg i standarden:
Bruksareal regnes for uinnredete bygningsvolumer som kan innredes for formål som nevnt i kap 31 – 39.
For etasjehøyder over 3,0 m regnes bruksareal som om det var lagt et plan for hver 3,0 m.
Åpent overbygd areal mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning skal legges til bruksarealet.

<u>Forhold til planen:</u>
Planen for Marivoll benytter ikke egentlig utnyttelsesgrad, verken på plankartet eller i bestemmelsene. Da må man se på hva som ellers kan være styrende ved tolkning av planen for å se finne ut hvor mye man kan bygge. I paragraf 3.1 i planbestemmelsene, så står det følgende: ***«For hver fritidsbolig tillates oppført bebyggelse med totalt bruksareal; 100 m2».*** Det kan tolkes som å være «tillatt bruksareal», men tolkningen og praktiseringen av planen ut fra egen erfaring har ikke vært slik at man skulle ta med overdekket areal som bruksareal. Jeg vil anta at disse 100 kvadratmeterne ble fastsatt i bestemmelsene for å overstyre den generelle bestemmelsen og praksisen i Grimstad kommune på dette tidspunkt, som var et bruksareal på maks 120 m2.

<u>Loftet:</u>
Du skriver: «Kan du i tillegg til spørsmålene fra eposttråden svare på hvordan loftets utforming tilsier at det er ment for opphold. Samtidig er det ikke dokumentert at loftet tilfredsstiller kravene som gjelder for den funksjonen. Kommunen kan derfor ikke uten videre legge til grunn den oppgitte funksjonen eller vurdere tiltakets reelle omfang».

Dette blir vel et feil spørsmål? Du skriver *«**hvordan** loftets utforming tilsier at det er ment for opphold».* Man kan ikke spørre om hvordan det er utformet for varlig opphold når det verken er 1) ment for opphold, 2) søkt om for opphold eller 3) inneholder måleverdig areal. Dermed skal det heller ikke dokumenteres at *«loftet tilfredsstiller kravene for den funksjonen»*, dersom du mener varig opphold. Det er rett og slett «ikke målbart areal» ut

fra målereglene og dermed ikke bruksareal. Når det ikke er søkt om at det skal brukes for opphold, så kan man ikke vurdere å basere en vurdering på at eieren kan tenkes å bruke dette ulovlig. Det er ikke noe i PBL eller forskriftene som sier at man har en «mistenkelig høyde» mellom f eks 150 og 190 som ikke kan tillates. (Litt flåsete sagt, men dette er slik jeg ser det i realiteten). Det er imidlertid nedfelt i forskrifter og veiledning at det ikke kan settes inn sekundærhimlinger eller andre flyttbare elementer som lett kan fjernes for å oppnå måleverdig høyde, og det er ikke tilfelle her. Statsforvalteren har for øvrig feilaktig kalt dette en etasje, men det må jeg be dere se bort fra. Det er ikke en etasje ut fra definisjonene, og dermed er det vel rett og sett ikke en etasje. På folkelig norsk så er det likevel et loft, og man kan bruke loft som lager eller til bodfunksjon, eller evt til plassering av tekniske installasjoner, men det kan ikke brukes til varig opphold, heller ikke til vaskerom, bad etc, dvs rom som krever enten at en del av rommet har bruksareal eller at man har minimum 2,2 meters høyde. Det er ikke noe sted i plan og bygningsloven at det fremkommer at man ikke skulle ha lov til å ha et loft med ikke-målbart areal.

I planens bestemmelse sies det:
«Fritidsboligene skal oppføres i 1 etg. Loft kan, der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes innenfor rammen av byggeforskriftene». Vi ønsket i forrige søknad å ha en del måleverdig areal på loftet og innrede det, men denne søknaden er jo omgjort til avslag av statsforvalteren, og vi har tatt konsekvensen av dette i denne søknaden og lagt alt måleverdig areal i første etasje, men vi ønsker å beholde det tradisjonelle uttrykket på hytta, og da kan man ikke ha en lav takvinkel. Som tidligere nevnt hytta delt i to smalere volumer med mellombygg slik at man ikke skal få en stor høyde. Alternativt kunne man ha en «slapp» takvinkel som dekker over hundre kvadratmeter, som ikke er estetisk bra. Jeg vil poengtere at de mest vanlige «sørlandshusene» med fire vinduer i front typisk er ca 7x8 meter, altså mellom 50 og 60 m2. Et bygningsvolum på 100 m2 i første etasje med en slak takvinkel vil virke «feil» i forhold til intensjonen om å ha en bygning med trekk fra lokal byggeskikk.

Planen sier også:
«2.1 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming». Man ville ha forringet kvaliteten og fjernet uttrykket fra lokal byggeskikk om man f eks hadde senket takvinkelen til 22 grader. Jeg ville ha sagt det så sterkt at man ikke kunne ha hevdet at denne hytta da ville ha hatt en «harmonisk utforming».

<u>Teknisk rom under 1 etg:</u>
Du skriver: *«Ut ifra det jeg ser fra målestokken trenger jeg også en avklaring på de tekniske rommene. Kan ikke se at de innehar de tekniske kravene for funksjonen som er angitt».*

Bygningen skal oppføres på en komprimert eldre fylling. Man vet ikke noe om hvor dyp fyllingen er, men det er tenkt at man kunne grave ut for å plass til et tørt innvendig volum for å kunne plassere f eks varmtvannsbereder, varmepumpe eller andre ting man kan ha i en «kjeller» eller til og med kryprom med lav etasjehøyde. Meg bekjent finnes det ikke tekniske krav for plassering av tekniske installasjoner som varmtvannstanker etc, men

om du vet noe annet, så må du gjerne formidle det.. Det finnes f eks vv-tanker med liggende format som er tiltenkt rom med lav takhøyde. Det er ikke tenkt å sprenge her, men man vet pr i dag ikke hvor dyp fyllingen er, annet enn at det på vestsiden er synlig fjell rett i dagen, og også på øst nordøst-siden. Dersom det skulle vise seg at det ikke er plass til mer enn f eks 1,4 meters høyde, så vil det også være tilstrekkelig til denne funksjonen, så lenge man kan ha en grei adkomst i forhold til vedlikehold og utskiftning.

Jeg skjønner at det kan være problematisk å vurdere dette uten å vite omfanget, men jeg håper at du også ser at det ikke er mulig å vite på forhånd uten å grave opp tomta. Vi tenkte at det ville være nok med å forsikre kommunen om at det ikke skal bli målbart areal her. Dette vil ikke være synlig, og forutsetningen er at det ikke skal sprenges og at det ikke skal bli målbart areal.

Avslutningsvis:
Håper dette besvarer spørsmålene dine. Beklager min misforståelse eller uvitenhet om hvilke måleregler man skal bruke på nye søknader på en plan fra 1991. Håper at du i innstillingen kan legge til grunn at taket omgjøres til åpen pergola og at man da ikke utfordrer målereglene for BRA. Slå gjerne på tråden (91307964) om noe skulle være uklart.

Mvh

Sivilarkitekt Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as

Fra: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Sendt: onsdag 23. september 2026 13:07
Til: post@tyholmen.no
Kopi: esben@giljebyggraadgivning.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Flott da hører jeg fra Bjørn.

Kan du i tillegg til spørsmålene fra eposttråden svare på hvordan loftets utforming tilsier at det er ment for opphold. Samtidig er det ikke dokumentert at loftet tilfredsstiller kravene som gjelder for den funksjonen. Kommunen kan derfor ikke uten videre legge til grunn den oppgitte funksjonen eller vurdere tiltakets reelle omfang.

Vennlig hilsen
Håvard Flatland
Saksbehandler byggesak

www.grimstad.kommune.no

Grimstad

Fra: esben@giljebyggraadgivning.no <esben@giljebyggraadgivning.no>
Sendt: onsdag 23. september 2026 13:04
Til: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>; post@tyholmen.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hei
Jeg har vært opptatt i et møte frem til nå. Bjørn Barexstein (arkitekt) har i mellomtiden meddelt at han er opptatt i møter resten av denne dagen.
I morgen og fredag blir jeg opptatt hele dagen med grunnundesøkelser i Kristiansand og vil ikke ha tilgang på e-post.
Stort sett tilgjengelig på telefon.

Jeg foreslår at Bjørn tar direkte kontakt med deg for å svare ut disse spørsmålene for å rekke skrivefristen.

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

Gilje
BYGGRÅDGIVNING

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

www.giljebyggrådgivning.no | '924 250 96

Fra: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Sendt: onsdag 23. september 2026 10:51
Til: esben@giljebyggraadgivning.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Jeg mener dette skal med i BRA beregning. Hva sier han?

Fra: esben@giljebyggraadgivning.no <esben@giljebyggraadgivning.no>
Sendt: onsdag 23. september 2026 10:49
Til: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Emne: VS: BYGG-26/00585

Se svar fra arkitekt under

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

www.giljebyggrådgivning.no | '924 250 96

Fra: post@tyholmen.no <post@tyholmen.no>
Sendt: onsdag 23. september 2026 10:42
Til: esben@giljebyggraadgivning.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hei.

Jeg har tegnet dette ut fra at det skulle bli 100 m2, men har nå for sikkerhets skyld kontrollert det.

Jeg har regnet det på nytt ut fra målsettingen på tegningen, og ikke ved å måle på tegningen. Siden man bygger etter mål og ikke ut fra tegning, så er det riktig å gjøre det slik.

Arealet er 99,6 m2 BRA når man trekker fra en gjennomsnittlig plate/paneltykkelse på 1,5 cm.
Forutsetningen er 25 cm vegger, dvs 8 tommer i yttervegg + to tommer påforing på innsiden der alle trekkerør etc går.
(Plasten ligger på innsiden av 8 tommes reisverk).

Mvh

Bjørn Barexstein
Tyholmen arkitektkontor as

Fra: esben@giljebyggraadgivning.no <esben@giljebyggraadgivning.no>
Sendt: onsdag 23. september 2026 09:43
Til: post@tyholmen.no; 'Bjørn Barexstein' <bjorn.barexstein@gmail.com>
Emne: VS: BYGG-26/00585

Hei, se videresendt melding fra saksbehandler. Haster nok litt for å rekke neste behandling i TU. Tror skrivefrist for saksbehandler er i morgen.

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

Gilje BYGGRÅDGIVNING

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

www.giljebyggrådgivning.no | '924 250 96

Fra: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Sendt: onsdag 23. september 2026 09:33
Til: esben@giljebyggraadgivning.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hei, kan du markere på tydeligere BRA mål, sliter litt med å se at dette blir 100m² BRA.

-Håvard

Fra: esben@giljebyggraadgivning.no <esben@giljebyggraadgivning.no>
Sendt: torsdag 17. september 2026 10:50
Til: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Kopi: Postmottak Grimstad <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hei, se vedlegg.
For ordensskyld minne om at tidligere innhold i pbl § 19-2 hvor det var angitt at: «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden» ble fjernet 2021. Det er altså opp til dere å ta et selvstendig valg om det er anledning til å gi dispensasjon.
Håper dere ser at innholdet i uttalelsen i stor grad er bygget på mye feil forståelse, manglende kjennskap til eiendommen, manglende kjennskap til historikk og at også kommunedirektøren kan se at det er anledning til å gi dispensasjon for det som nå er omsøkt og fremlegge en saksfremstilling som innstiller på å gi tillatelse.

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

Gilje BYGGRÅDGIVNING

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

www.giljebyggrådgivning.no | '924 250 96

Fra: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Sendt: onsdag 16. september 2026 10:09
Til: esben@giljebyggraadgivning.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Min frist er iaf 24 september

Vennlig hilsen
Håvard Flatland
Saksbehandler byggesak

www.grimstad.kommune.no

Grimstad

Fra: esben@giljebyggraadgivning.no <esben@giljebyggraadgivning.no>
Sendt: tirsdag 15. september 2026 08:51
Til: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hva er frist for å rekke TU?
Ikke kommet flere uttalelser?

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

www.giljebyggrådgivning.no | '924 250 96

Fra: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Sendt: tirsdag 15. september 2026 08:49
Til: esben@giljebyggraadgivning.no
Emne: SV: BYGG-26/00585

Hei, dere kan det, men da rekker vi ikke neste TU.

Vennlig hilsen
Håvard Flatland
Saksbehandler byggesak

www.grimstad.kommune.no

Grimstad

Fra: esben@giljebyggraadgivning.no <esben@giljebyggraadgivning.no>
Sendt: tirsdag 15. september 2026 08:29
Til: Flatland, Håvard <Havard.Flatland@grimstad.kommune.no>
Emne: BYGG-26/00585

Hei

Søknad marivoldveien 52
Har fått kopi av uttalelsen fra statsforvalter. Har det kommet andre uttalelser?

Antar tiltakshaver ønsker å kommentere uttalelsene. Kan vi få en frist på 14 dager til det

Med vennlig hilsen
Esben Gilje

Gilje
BYGGRÅDGIVNING

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

www.giljebyggrådgivning.no | '924 250 96