



Grimstad

Byggesakenheten

LINDAL MODUL AS
Morten Birkedal
Porsveien 2
4994 AKLAND

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/01185
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
23.03.2026

25/01185 - 83/39 - Kjæråsen 50 - Rammetillatelse til påbygg - Morten Fjeld Meyer

Eiendom (gnr/bnr): 83 / 39
Ansvarlig søker: LINDAL MODUL AS
Tiltakshaver: Morten Fjeld Meyer

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse til påbygg. Det vises til komplett søknad mottatt 23.03.2026.

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

Rammesøknaden

Grimstad kommune mottok komplett søknad for påbygg av soverom i boligens 2.etg 23.03.2026. Utvidelsen skjer ut over eksisterende veranda. Rommet får et målbart BRA på 22,3m². Takvinkel for nytt tak blir ca 15 grader.

Avstand til naboer og BYA forblir som før. Tiltaket er sendt på høring til planenheten som vurderer at tiltaket er i tråd med reguleringsplan og har derfor ingen innvendinger til tiltaket.

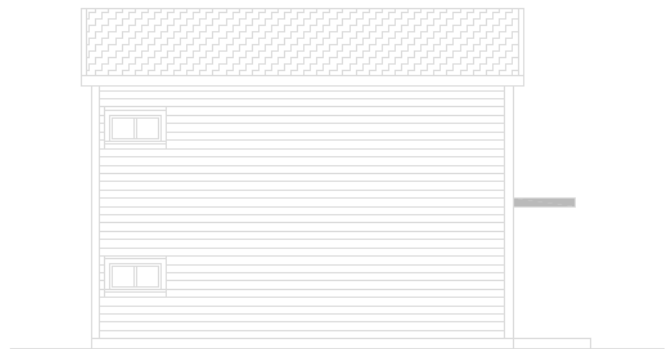
Før situasjon:



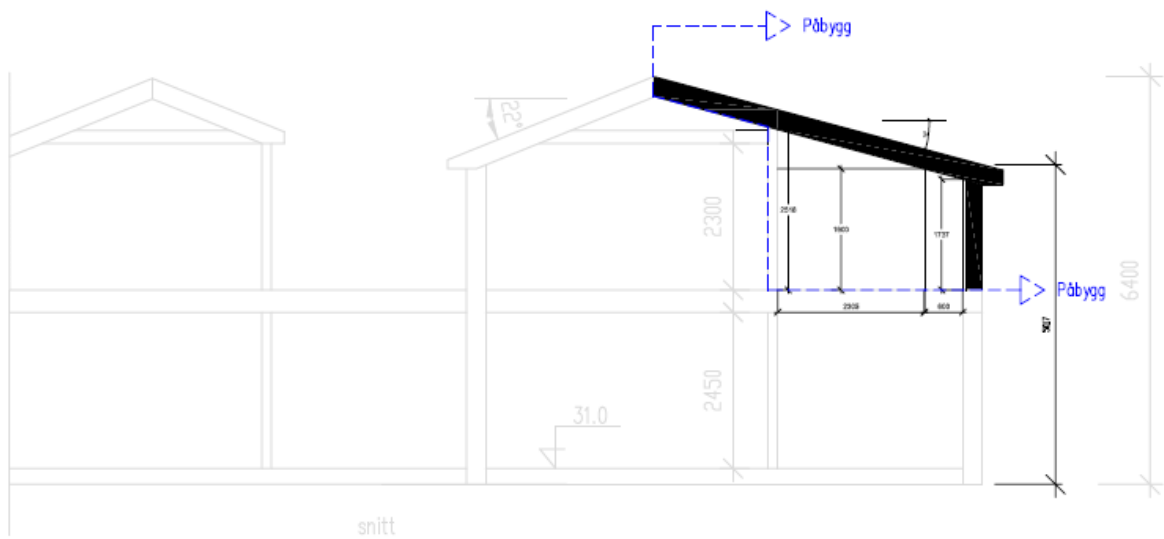
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

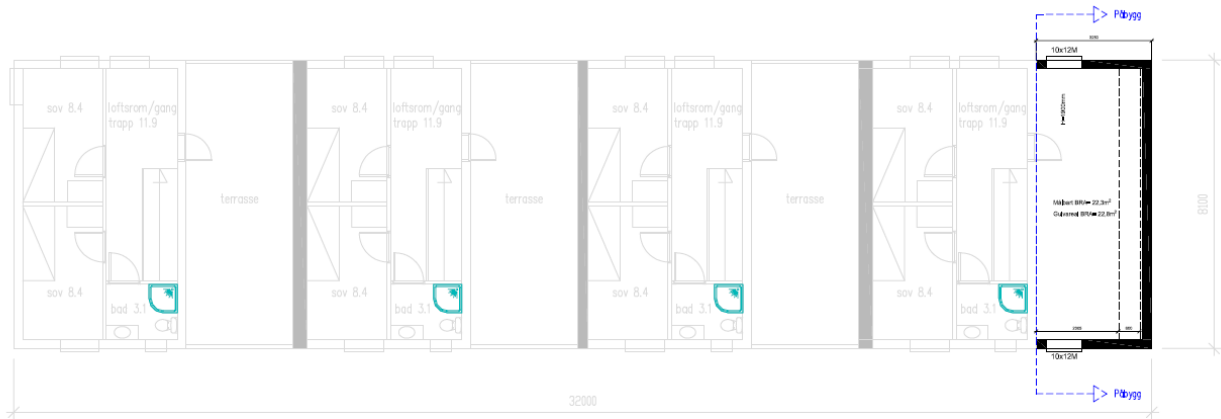
Etter situasjon:



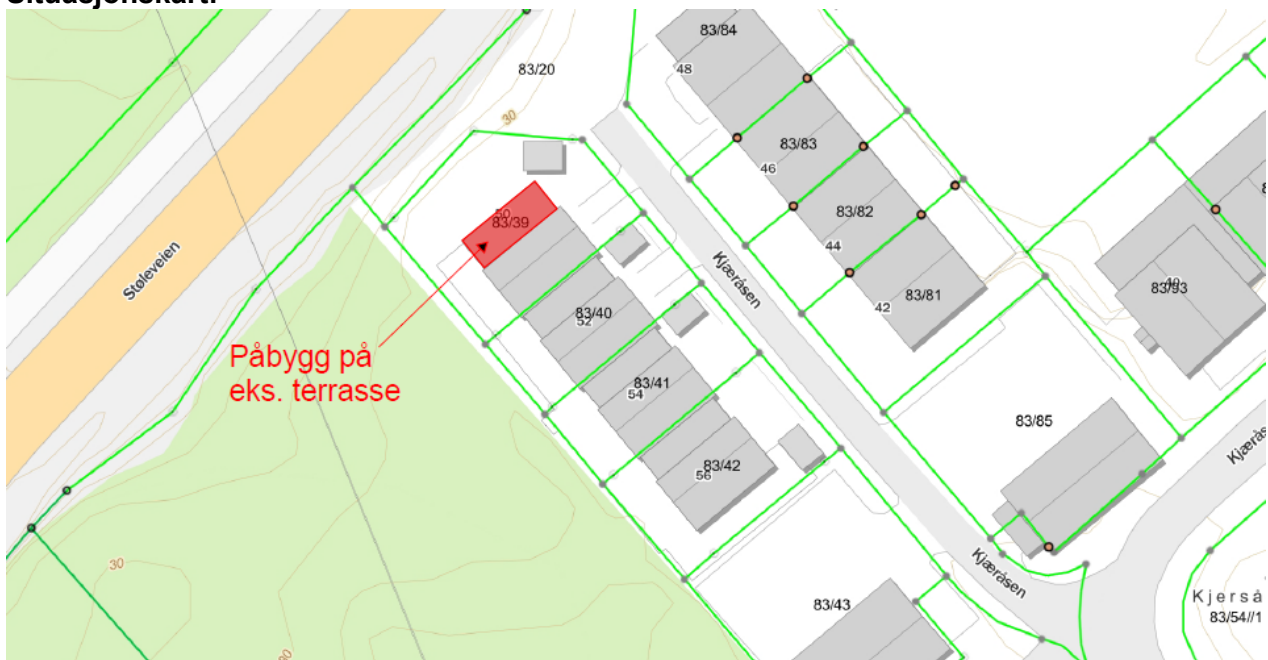
Snitt:



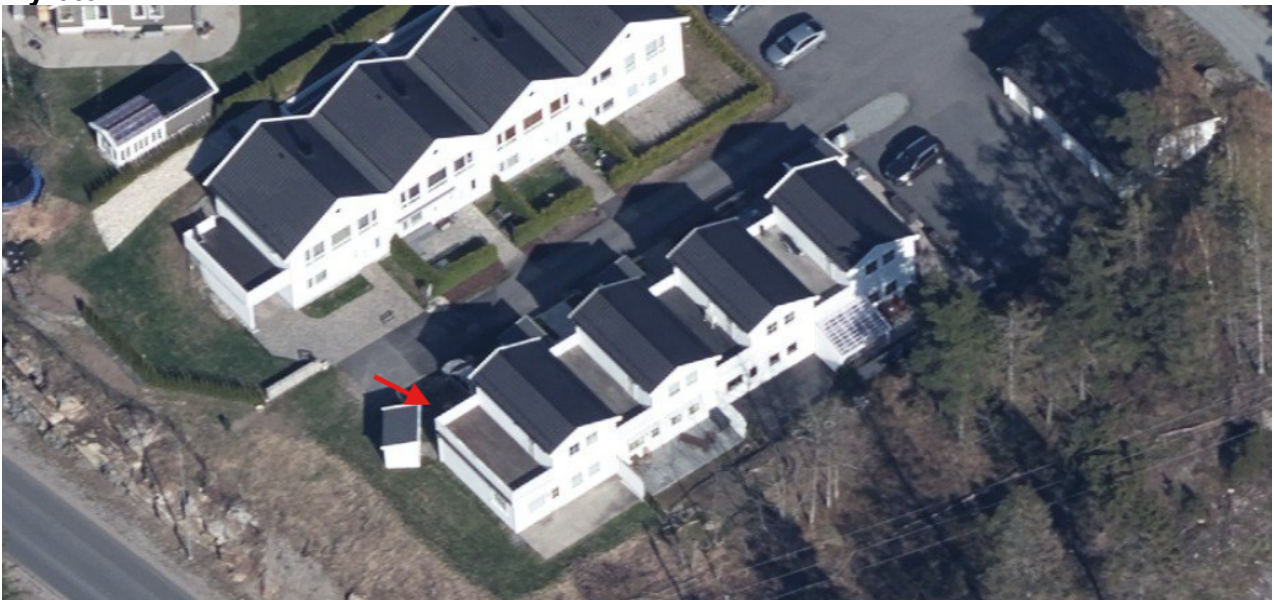
Planløsning:



Situasjonskart:



Flyfoto:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning forblir som før. BRA for boligens 2.etg øker med 10,9m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Kjæråsen.

Planidentifikasjon: 199. Ikraftsatt, 27.08.2012.

Utdrag relevante bestemmelser:

2.7 Innenfor hvert delområde skal det tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk.

3.6 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene med den viste møneretning. Bygninger innenfor samme område skal ha en enhetlig utforming mht fasadeuttrykk og materialbruk.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Påbygg på eksisterende terrasse, i form av et soverom.»

«Det søkes samtidig om unntak fra TEK17 § 12-7 om romhøyde. Vi mener hensynet bak kravet – god bokvalitet – anses ivaretatt gjennom tilstrekkelig dagslysforhold, og rikelig romvolum, til tiltenkt bruk.»

«Tiltaket gjelder eksisterende bygning, og vil forbli under skråtak i forhold til omsøkte tiltak. Et unntak fra TEK17 vil forhindre omfattende og fordyrende konstruktive inngrep i takkonstruksjonen, samt unødvendig fordyrende kostnader ved alt. løsning. Vi mener tiltenkte løsning harmoniserer best med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.»

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

«Planenheten er bedt om uttalelse i saken og tiltaket vurderes å være i tråd med bestemmelsene i plan. Det vurderes at påbygget ikke utfordrer enhetlig utforming mht fasadeuttrykk og materialbruk som er krav i plan.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Grimstad kommune har mottatt søknad for påbygg av soverom i boligens 2.etg. Utvidelsen skjer ut over eksisterende veranda. Boligen har tilfredsstillende uteareal og hage utenfor boligens 1.etg. Vinduer er vurdert å tilfredsstillende krav til rømningsvei. Eiendommen har gode utearealer i egen privat hage så veranda som tas bort er vurdert å ikke påvirke krav til utearealer.

Bygningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan. Bygningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader til 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.

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.

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 tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Mindre påbygg mellom 15-50 kvm

kr. 10.143,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

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

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Morten Fjeld Meyer

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, jf. 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.