



TRE-MESTERE AS

Reddalsveien 254
4886 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-25/00602 oppgis ved alle henvendelser		06.02.2026

GBR. 200/125 - Grooseveien 82 - Vedtak - Tillatelse - Ombygging, fasadeendring og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	200 / 125 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TRE-MESTERE AS
Tiltakshaver:	Roy Iversen Briseid

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav b, c og d og § 21-4, tillatelse til ombygging, fasadeendring og bruksendring. Det vises til søknad mottatt 06.06.2025 og supplerende dokument mottatt inntil 06.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav f og § 21-4, tillatelse til legging av vann- og avløpsledning til omsøkte anneks. Det vises til søknad mottatt 05.02.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra saltak for garasje.

Tillatelsen settes med vilkår at

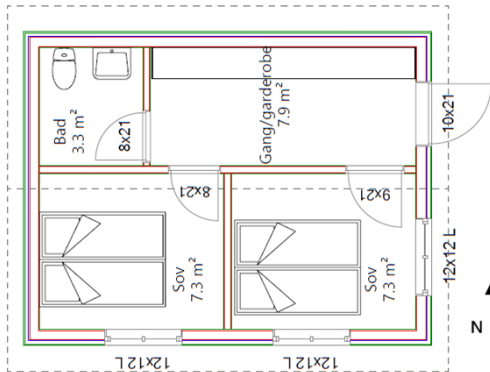
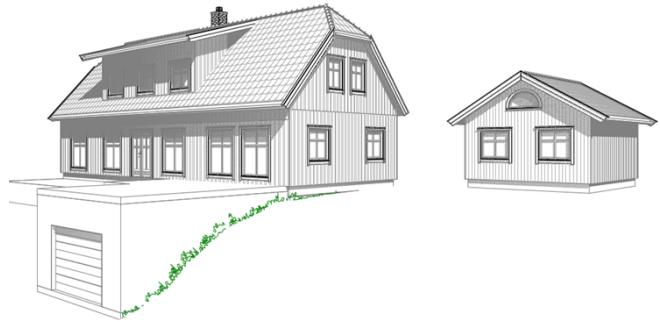
- Annekset kan ikke tas i bruk som selvstendig boenhet uten det foreligger godkjenning fra bygningsmyndigheten, jf. pbl. § 20-1 og 20-2.
- Før takterrassen tas i bruk, må den utstyres med rekkverk som hindrer fall.
- Behandlingsgebyr for legging av VA-ledninger skal betales.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

Det søkes om ombygging og reparasjon av eneboligens konstruksjon, samt fasadeendring ved erstatning av større vinduer. Tiltaket inkluderer også fjerning av trapp, balkong og takvinduer, endring av garasjens takform til flattak med etablering av takterrasse, samt bruksendring av tidligere garasje til beboelse med tilknyttet vann- og avløpsanlegg. Annekset vil bli pusset opp med et bruksareal på 26 m²-BRA.



Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden
De omsøkte tiltakene vil ikke endre eksisterende BYA på eiendommen.

Grad av utnyttning

Tiltaket vil ikke medføre endring av utnyttingsgrad. Tillatt utnyttingsgrad er 0,2-BTA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformålet gjennom reguleringsplan for Groos, P-36, vedtatt 03.07.1981.

§ 2. Boligområder A 1 - A 3.

- a. Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende uthus (garasjer o.l.l).
- b. Boliger kan bare oppføres i en etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrengforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til boelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. I vurdering av disse høydene må det tas hensyn til eksisterende bebyggelse, slik at utsiktsforholdene fra denne ikke i unødig grad blir forringet.

Utnyttelsesgraden skal, for den enkelte eiendom, ikke overstige 0,20. Det skal avsettes plass for garasje og en biloppstillingsplass pr. leilighet, på egen grunn eller i fellesanlegg. Frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

- d. Bygningene skal ha saltak med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til reguleringsplan for Groos, boligområde A3, § 2d, som stiller krav om saltak på bygninger innenfor planområdet. For ovennevnte eiendom søker jeg dispensasjon fra dette kravet for å rive eksisterende saltak på garasjen og etablere et flatt tak for bruk som terrasse.

Begrunnelser for søknaden:

- Tilpasning til omgivelse
- Sikkerhet

- Estetiske hensyn
- Bedre arealutnyttelse

Prosjektet om bruksendring fra tidligere garasje til anneks ble endret og dokumentet ble mottatt 06.01.2026. Omsøkte anneks er oppgitt å skulle benyttes til overnatting for kortvarige gjester. Hovedpunkter i endringen er som følger:

- Planløsning omfatter soverom, bad og gang/garderobe. Annekset inneholder ikke kjøkken, og kan dermed ikke anses som en selvstendig boenhet.
- Det er ikke etablert kjøkken, og tiltaket legger heller ikke til rette for separat bruk.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om flere tiltak på bebygd eiendom. Endringen av garasjens tak til flattak er i strid med gjeldende planbestemmelser, og gjennomføring av tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon

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. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Hensynet bak angitt takform i reguleringsplanen er å sette føringer for type tak innenfor hele eller deler av et område for å skape et ensrettet eller variert uttrykk.

Bygningsmyndigheten vurderer at takformen på den aktuelle bygningen som lite tydelig etter gjennomførte og omsøkte endringer. Endring til flattak vurderes derfor ikke å innebære et vesentlig avvik fra eksisterende uttrykk eller områdets karakter. Hensynet bak bestemmelsen anses dermed ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltaket gir en hensiktsmessig og funksjonell bruk av bygningen, blant annet gjennom etablering av takterrasse, uten å øke bebygd areal eller volum på eiendom. Tiltaket gjelder en eksisterende bygning og medfører begrensede terreng- og landskapsmessige konsekvenser. Ulempene ved dispensasjon vurderes som begrensede. Det er ikke mottatt merknader fra naboer eller gjenboere, og tiltaket anses ikke å medføre vesentlig økt innsyn eller ulemper for omkringliggende eiendommer.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen om takform 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 26.05.2025, 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 reguleringsplan utløser det krav om 2 parkeringsplasser. Disse skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

VA-anlegg

kr. 12.420, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Behandlingsgebyret for opprinnelig søknaden bortfaller, da saksbehandlingstiden har overskredet frist.

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

Marius Raael
Tjenesteleder

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Roy Iversen Briseid

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 Fylkesmannen 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.