



Grimstad

## Byggesaksenheten

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler Fredrik Melgaard	Saksnummer BYGG-25/00706 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 02.03.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

### **25/00706 - 200/1464 - Vardegaten 18 - Vedtak - Endring av gitt tillatelse i forbindelse med oppbygning av ny fasade, samt bruksendring av bod til bad - Geir Thorsen**

Eiendom (gnr/bnr):	200 / 1464
Tiltakshaver:	Geir Thorsen

#### **Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til endringer av gitt tillatelse/fasadeendringer. Det vises til søknad mottatt 17.02.2026.

Teknisk utvalg ga i møte av 25.11.2025 og i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan. Det vurderes at denne dispensasjonen også gjør seg gjelden i dette vedtaket.

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**

##### Historikk

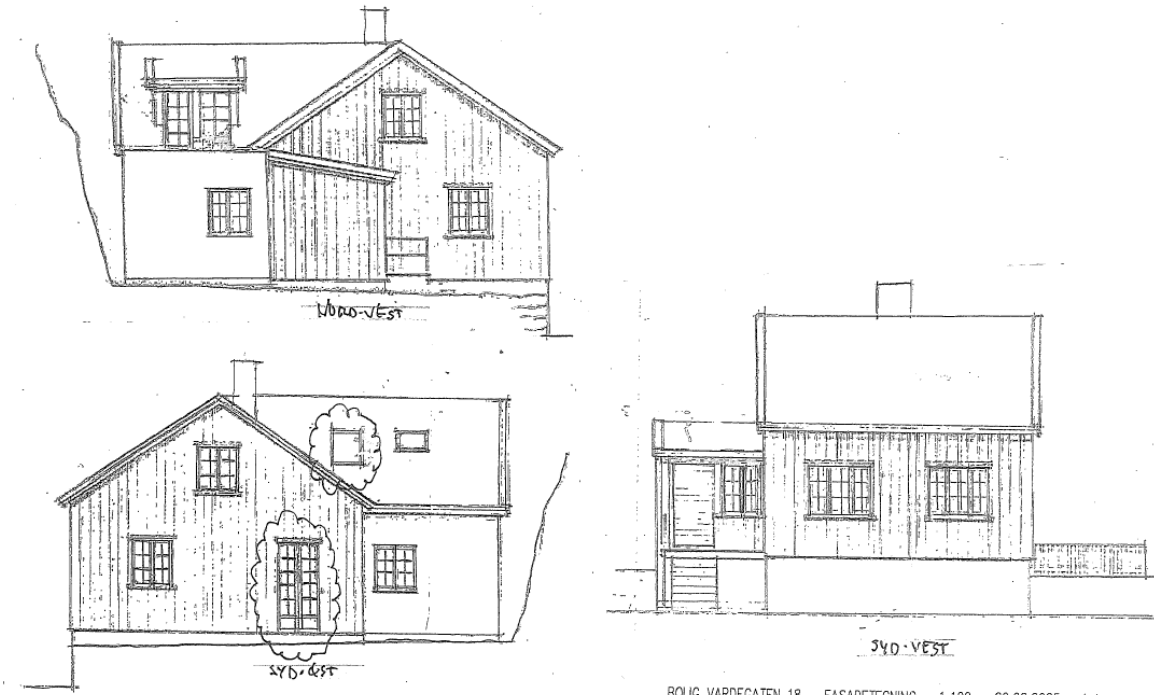
- 25.11.2025 Saken ble førstegangsbehandlet av Teknisk utvalg. Teknisk utvalg ga i møte 25.11.2025 nødvendig dispensasjon fra plankravet og tillatelse for gjennomføring av tiltaket som omsøkt ble innvilget.
- 02.12.2025 Administrativt vedtak ble fattet med bakgrunn i behandlingen i Teknisk utvalg.

##### Søknaden

Det søkes om endring av gitt tillatelse. Det er funnet bilder av fasaden fra ca 1920-tallet. Hvor det kommer frem at fasaden har hatt en annen vindusløsning med 3 vinduer. Det søkes om å gjøre endringer slik at fasaden blir tilbakeført og mest mulig lik denne opprinnelige fasaden. Samtidig vil ikke hovedfasaden trekkes ut slik som beskrevet i første vedtaket. Det vil gjøres tilpasninger slik at veggene mot gata ikke fores ut i likestor grad som først tenkt.

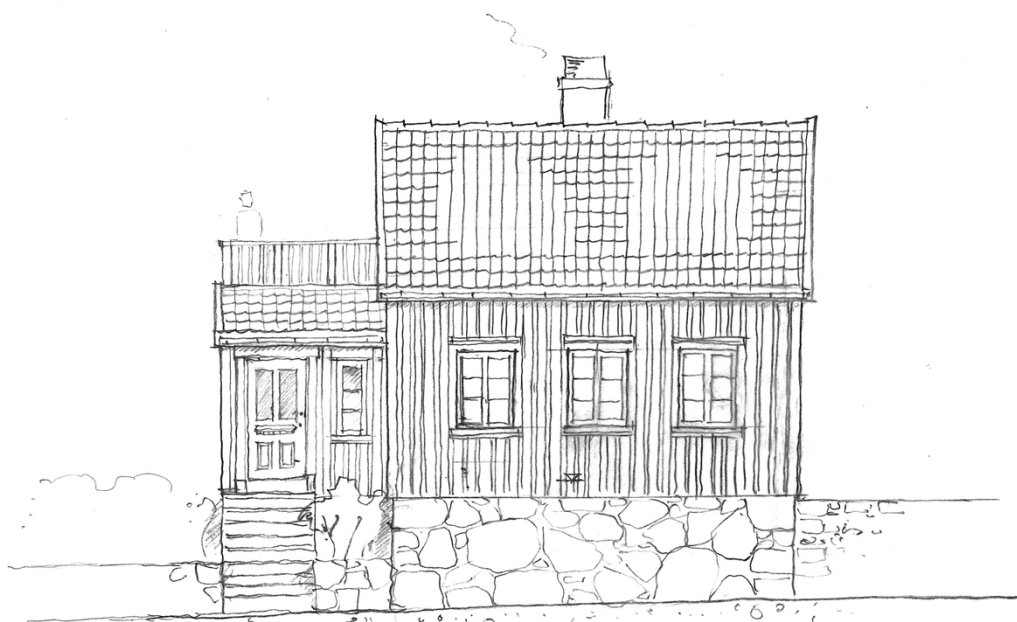
Vise til vedlagt beskrivelse fra søker.

**Godkjente tegninger opprinnelig vedtak:**

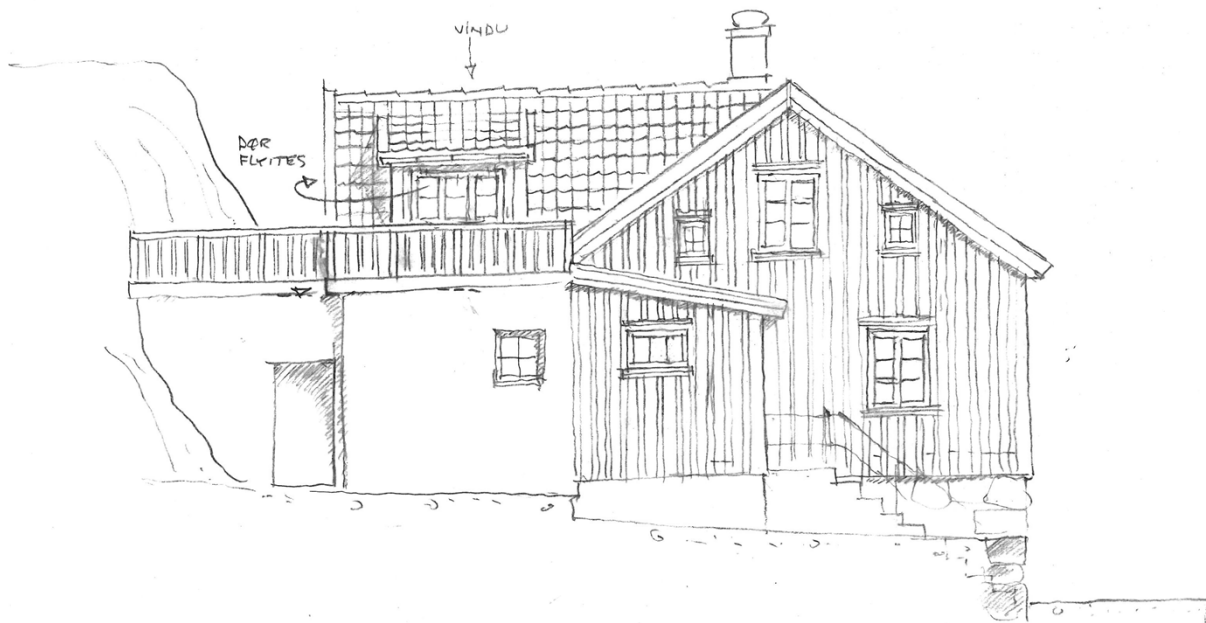


BOLIG VARDEGATEN 18 - FASADETEGNING - 1:100 - 20.06.2025 - ksh

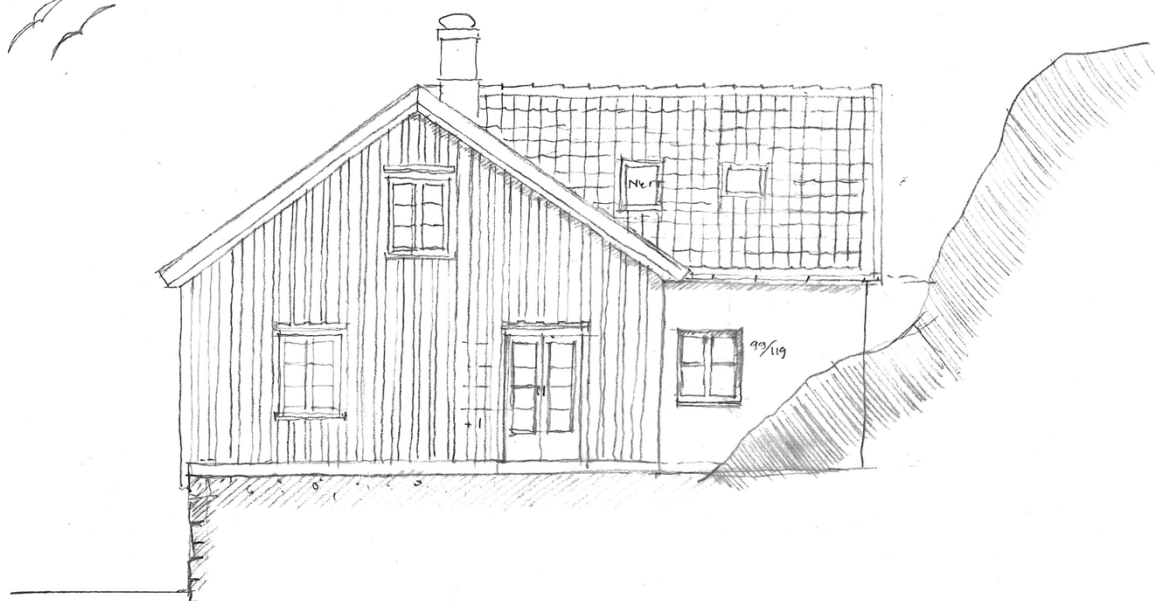
**Nye tegninger endringssøknad:**



• VARDEGATEN 18, GRIMSTAD •  
FASADE SYDVEST, MOT GATEN  
M. 1:50  
DATO 07.01.26  
TTHOLMEN ARK. KONF 1/3



• VARDEGATEN 18, GRIMSTAD •  
 FASADE NORDØST  
 M. 1:50  
 DATO 07.01.26, REV. 21.01.26  
 TYHOLMEN ARK. KONT. AS



• VARDEGATEN 18, GRIMSTAD •  
 FASADE SYDØST  
 M. 1:50  
 DATO 03.01.26, REV. 21.01.26  
 TYHOLMEN ARK. KONT. AS

### Grad av utnyttning

Tiltaket påvirker ikke grad av utnyttning for eiendommen og forblir som før.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for GRIMSTAD SENTRUM. Planidentifikasjon: 75. Vedtatt endring i bestemmelser, 27.09.2022. Eiendommen ligger også i avsatt bevaringsområdet innenfor reguleringsplanen.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

*«Det er gitt tillatelse til fasadeendring og etterisolering på 10cm for denne boligen.*

*Etter at søknaden ble sendt og tillatelsen ble gitt, så er det funnet foto som viser at hoved fasaden opprinnelig var annerledes. Bygningen hadde vært ombygd rundt 1950 og fått erstattet tre empirievinduer med to større vinduer. Senere tid har disse store vindusåpningene fra 1950-trallet fått smårutede sprosser, og det har andre vinduer i huset.*

*Det søkes nå om en endring av tillatelsen som består i at hoved fasaden mot veien (mot sydvest) endres tilbake til de tre vinduene som huset hadde, og inndelingen av srossene blir til såkalt tofags «senempireievinduer» med tre ruter i hver ramme.*

*Videre planlegges det noen mindre endringer i nyere tilbyggsdeler i fasaden mot nordvest, og også ny inngangsdør med et mer tradisjonelt utsende. Mot sydøst, får dører ut til hagen en ruteoppdeling i tråd med «senempire» vinduene.*

*Det vil ikke bli etterisolert med 10 cm på hele bygningen. På hoved fasaden vil man heller rette av veggen noe slik at man nederst på panelet får en overgang mot grunnmuren som er «normal» med lite utstikk fra grunnmuren i tråd med lokal byggeskikk. Det blir mer isolasjon i veggen høyere opp på veggen. Bygningen har original panel som på hoved fasaden er tatt av i 1950 og gjenbrukt. Det er råteskader på deler av ender, men byggmester vil demontere forsiktig og gjenbruke det som kan gjenbrukes. Det som trengs nytt vil høvles opp med lik eller tilsvarende profil til det opprinnelige panelet.»*

### Nabovarsel

Endringer er ikke nabovarslet med hjemmel i pbl. § 21-3.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### Tiltaket

Omsøkte endringer omfatter tilbakeføring til tidligere dokumentert fasader antatt fra ca 1920-tallet med 3 vinduer.

Da det er kun tale om mindre endringer/tilbakeføringer har bygningsmyndigheten ingen innvendige til tiltakene som omsøkt. Endringer vurderes å være bedre tilpasset boligen en hva det opprinnelige vedtaket la opp til. Det legges til grunn at detaljer rundt vinduer og takutstikk m.m. også tilbakeføres slik det var i den opprinnelige fasaden.

Endringer som det gis tillatelse til i denne saken erstatter tidligere gitt tillatelse.

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.

### Dispensasjon

Bygningsmyndigheten vurderer at endringer er av mindre omfang og innenfor hva som er akseptabelt med tanke på dispensasjonsvurderingen som er gjort i det opprinnelige vedtaket. Bygningsmyndigheten er klar over at en dispensasjonsvurdering kun gjelder for et konkret tiltak. Men med bakgrunn i at omsøkte endringer er av mindre omfang og vurdert at ikke vil gi et annet utfall enn hva som er gjort i tidligere dispensasjonsvurdering fra plankravet, vil det være naturlig at også omsøkte endringer ville falle under tidligere vurderinger. Det vil derfor ikke være nødvendig med en ny dispensasjonsvurdering. Viser til vurderinger gjort i tidligere vedtak.

### 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.

### Nabovarsel

Med hjemmel i pbl. § 21-3, er endringer unnlatt nabovarsle da tiltaket er vurdert å ikke berører naboers interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket. Endringer vurderes å være av mindre betydning og i denne konkrete saken dreier det seg om tilbakeføre boligens fasader slik de var rundt 1920-tallet.

### 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.

### Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

### 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

#### **2.4 Alle andre søknadspåkravende tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2**

Fasadeendring/endring av gitt tillatelse kr. 12.420, -

**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.

### 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. Kopi av vedtaket er sendt til merknadshavende/andre saksparter.

Med hilsen  
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: KSH CONSULT KNUT HANSSEN  
Kopimottaker: FORTIDSMINNEFORENINGEN AUST-AGDER LOKALLAG  
Kopimottaker: Geir Thorsen  
Kopimottaker: AGDER FYLKESKOMMUNE

## **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.