



Grimstad

WARI HUS AS
Ole Aleksander Wroldsen
Lillesandsveien 25
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Konrad Pannier	BYGG-26/00120 oppgis ved alle henvendelser		26.02.2026

24/220/0/0 - Vindveien 5 - Vedtak - endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 220 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	WARI HUS AS
Tiltakshaver:	Emil Salvesen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a og § 21-4, tillatelse til 24/220/0/0 - Vindveien 5 - endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2. Det vises til søknad mottatt 12.02.2026

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra gjeldende byggegrense på egen tomt.

Tilbygg plasseres 2,5m fra tomtegrense mot kommunal vei. I henhold til «Grimstad kommunes veinormal» kap. 1.3.5 (Tekniske parametre adkomstveger) skal boligbebyggelse mv. ha en minimumsavstand på 4,0 meter fra eiendomsgrense mot veg.

Vilkår:

1. Oppmåling av tomtegrense

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes det krav om at tomtegrensene oppmåles og matrikkelføres, da eksisterende grenser ikke er digitalt oppmålt. Oppmålingen skal gjennomføres av Grimstad kommune og være fullført før det kan gis ferdigattest.

«Rekvisisjon for oppmålingsforretning etter matrikkellova» vedlegges, og skal sendes utfylt til oppmålingsenheten i Grimstad kommune.

2. Vedr. aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Tiltaket ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men er vurdert som tiltakskategori K0 etter NVEs veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred.

Sikkerhetskrav for små tiltak (K0) oppfylles dersom det kan dokumenteres at byggearbeidet ikke forverrer stabiliteten i terrenget. Dette kan normalt gjøres uten geoteknisk rapport hvis følgende prinsipper følges:

- Tiltaket må ikke innebære graving i foten av skråning, graving inn i skråning eller fylling på toppen av skråning.
- Fundamentering kan kompenseres ved å erstatte stedlige masser med lette masser (f.eks. Leca eller Glasopor) eller ved å senke terrenget, slik at belastningen på grunnen ikke økes.
- Graving av grøfter nær skråning kan påvirke stabiliteten; grøfter over 2 meter krever alltid geoteknisk vurdering.
- Ved usikkerhet om tiltakets påvirkning på stabiliteten, skal geoteknisk vurdering gjennomføres av kvalifisert fagperson.
- Ansvarlig foretak skal kvalitetssikre at tiltakene utføres i tråd med disse prinsippene.

Det forutsettes at tiltaket ikke medfører terrenginngrep, masseforflytning eller belastningsendringer som kan påvirke områdets stabilitet. Dersom det under utførelse avdekkes forhold som kan påvirke grunnstabiliteten, skal arbeidene stanses og geoteknisk kompetanse kontaktes.

3.Vedr. Kulturminner

Det ble tidligere registrert funn av kulturminner på gjeldene tomt.

Agder Fylkeskommune har kommet frem til at potensialet for funn er lavt og at det ikke kreves å foreta en arkeologisk registrering.

Skulle det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker (for eksempel områder med mye trekull, skjørbrante steiner, skår av eldre keramikker (ikke porselen, fajanse) flint), skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal så straks sendes til Agder fylkeskommune, ved avdeling Kulturarv (postmottak@agderfk.no). Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

4.Gebyr

Som videre 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

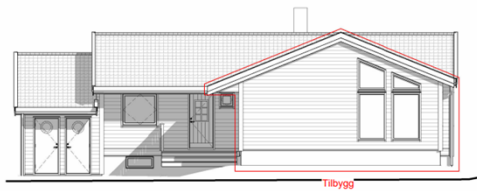
Søknaden

Tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg på ca. 35 m² til eksisterende enebolig i ett plan.

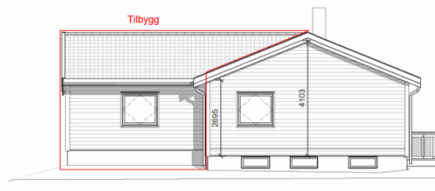
Tilbygget tilknyttes eksisterende bolig. Det er angitt i søknaden at det vil bli «*utformet i samme stil, materialbruk og med tilsvarende høyder og takform som eksisterende bygning.*»

Tiltaket omfatter en utvidelse av eksisterende stue samt etablering av nytt bad.

Det søkes videre dispensasjon for å plassere et tilbygg ca. 2,5 meter fra byggegrensen. (pbl. § 19-2)



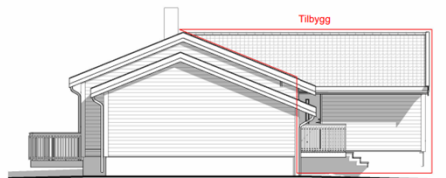
Fasade Nord



Fasade Vest



Fasade Sør

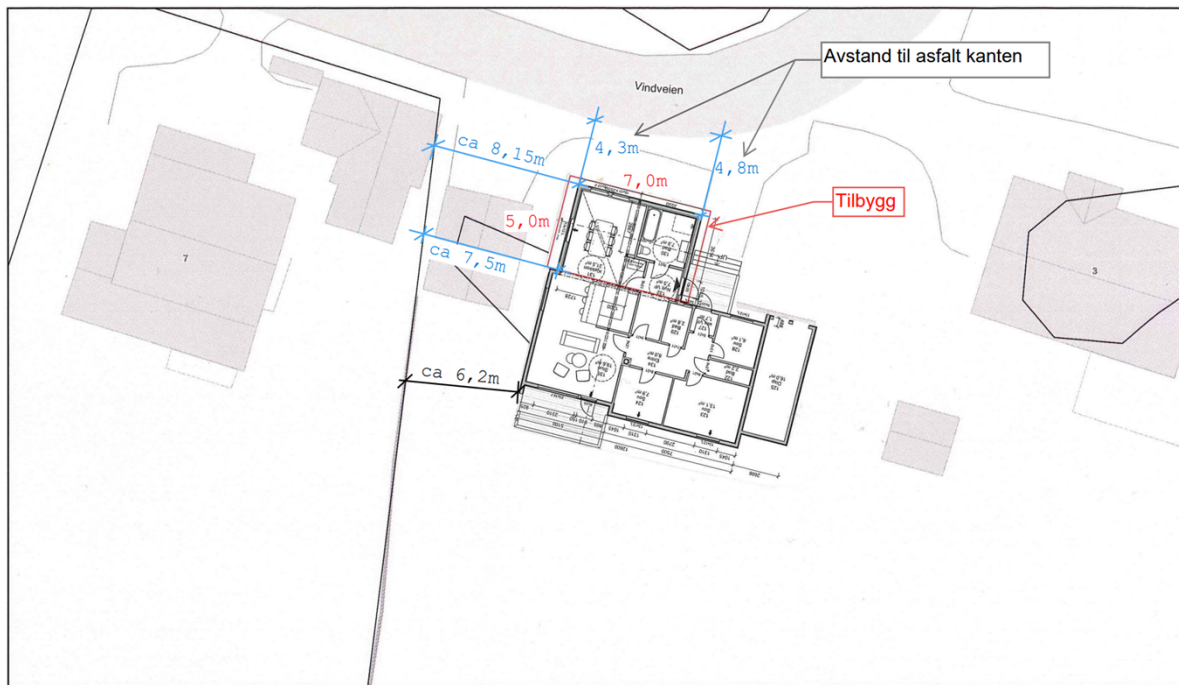


Fasade Øst

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

BYA eksisterende utgjør 107,50 m² BYA. Planlagt ny bebyggelse utgjør 35,50 m² BYA. Samlet bebygd areal etter tiltaket blir dermed 143,00 m².

Avstander og plassering som vist på illustrasjonen under.



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 14,16%. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 25%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for VIK NR 1, PID 94, vedtatt 29.7.1967.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«REDEGJØRELSE:

Tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg på ca. 35 m² til eksisterende enebolig, oppført på ett plan og tilknyttet eksisterende bolig som en naturlig forlengelse av bebyggelsen. Tilbygget vil følge samme stil og høyder som eksisterende bygning. Tilbygget skal benyttes til utvidelse av eksisterende stue samt etablering av nytt badrom, uten endring i antall etasjer eller byggets hovedfunksjon.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:
Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende byggegrense på egen tomt, ettersom tilbygget plasseres ca. 2,5 meter fra regulert byggegrense.

Begrunnelse:

Begrunnelse for dispensasjon fra byggegrense (pbl. § 19-2)

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende byggegrense på egen tomt for å oppføre et tilbygg med en avstand på ca. 2,5 meter til målebrevets byggegrense. Avstanden fra tilbygget til asfaltkant på kommunal vei vil fortsatt være over 4 meter.

Vurdering av tiltaket og begrunnelser for dispensasjon:

Tiltaket innebærer et mindre tilbygg som oppføres i forlengelse av eksisterende bolig, med samme høyder, form og arkitektoniske uttrykk. Plasseringen er valgt for å sikre en god og funksjonell planløsning og for å unngå terreng inngrep andre steder på tomten.

En alternativ plassering innenfor byggegrensen er ikke hensiktsmessig og vil gi klart dårligere bokvalitet og romløsninger.

Det visuelle preget mot veien anses å bli minimalt endret. Bygget vil holde en avstand på over 4 meter til asfalten, og tiltaket opprettholder fortsatt tydelig avstand til trafikkarealet.

Tiltaket berører ingen siktlinjer eller trafikksikkerhetstiltak.

Forholdet til omgivelsene:

Tiltaket grenser ikke mot naboeiendommer og vil ikke påvirke naboers lysforhold, utsyn eller bruk av eiendommen. Det vurderes heller ikke å påføre noen ulemper knyttet til støy, innsyn, skyggevirksomheter eller annen negativ påvirkning.

Bebyggelsesstrukturen i området fremstår som variert, og flere eksisterende boliger ligger i tilsvarende eller kortere avstand til veien. Tiltaket vil derfor oppleves som godt tilpasset det etablerte miljøet uten å bryte med områdets karakter eller helhetsinntrykk. Dette er ment som en vurdering av områdets byggeskikk og bebyggelsens avstand.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn eventuelle ulemper:

Tiltaket gir en funksjonell og nødvendig utvidelse av eksisterende bolig.

Det medfører ikke negative konsekvenser for naboer eller trafikksikkerhet.

Det er godt tilpasset terreng og eksisterende bebyggelsesstruktur i området.

Det vil ikke svekke hensynene bak bestemmelsen om byggegrense i vesentlig grad.

På denne bakgrunn vurderes det som forsvarlig å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.»

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Agder Fylkeskommune, Kulturarv-avdeling:

Det ble tidligere registrert funn av kulturminner på gjeldene tomt.

Agder Fylkeskommune har kommet frem til at potensialet for funn er lavt og at det ikke kreves å foreta en arkeologisk registrering.

Skulle det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker (for eksempel områder med mye trekull, skjørbrente steiner, skår av eldre keramikker (ikke porselen, fajanse) flint), skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter.

Melding skal så straks sendes til Agder fylkeskommune, ved avdeling Kulturarv

(postmottak@agderfk.no).

Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltakets avstand til offentlig vei reguleres normalt av byggegrense fastsatt i reguleringsplan/kommuneplan eller kommunal veinormal.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl. § 19-2 og Grimstad kommunens veinormal kap. 1.3.5 (Tekniske parametre – adkomstveger) 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. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Om Hensynene

Byggegrense

Hensynet bak en regulert byggegrense er å bestemme bebyggelsens tillate plassering på eiendommer innenfor et gitt område. Ved det oppnås en ønsket plassering av bebyggelse på den enkelte tomt og i et område. Videre skal den sikre forhold knyttet til lys og luft, uteoppholdsarealer på egen eiendom, krav til brannsikker avstand mellom bebyggelsen og naboens forventning om et ubebygget areal mellom deres eiendommer.

Veinormal

I henhold til «Grimstad kommunes veinormal» kap. 1.3.5 (Tekniske parametre – adkomstveger) skal boligbebyggelse ha en minimumsavstand på 4,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig vei. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig areal til drift og vedlikehold av vei, snøopplag, friskt og trafikksikkerhet, samt å ivareta en forutsigbar byggelinje mot offentlig vei.

Vurdering

Det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for plassering av tilbygg (boligformål) 2,5 meter fra eiendomsgrense mot kommunal vei.

I henhold til Grimstad kommunes veinormal kap. 1.3.5 (Tekniske parametre – adkomstveger) skal boligbebyggelse som nevnt ha en minimumsavstand på 4,0 meter fra eiendomsgrense mot vei. I denne saken er avstanden til asfaltkant opplyst å være 4 meter. Kravet gjelder målt fra tomtengrense, ikke fra asfaltkant.

Omsøkt tiltak innebærer et avvik på 1,5 meter fra gjeldende avstandskrav.

Tiltaket gjelder et mindre tilbygg til eksisterende bolig, og det er - så vidt vi kan se - bebyggelse på naboeiendommer og egen tomt plassert nærmere tomtengrensen enn det som nå omsøkes. Etter en konkret vurdering anses tiltaket ikke å medføre vesentlige ulemper for trafikksikkerhet, drift eller vedlikehold av veien.

Videre vurderes det at hensynene bak avstandskravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å tillate en funksjonell utvidelse av eksisterende bolig er større enn de eventuelle ulempene. Det legges vekt på at tiltaket fremstår som tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur i området.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen/formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår 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 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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 12.02.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkeres 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 er uendret.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 17 § 9-6. Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

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

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 15-50 kvm. kr. 10.143, -

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Sum kr. 27.143, -

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

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Rekvisisjon ML

Kopimottakere: Emil Salvesen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-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 Fylkesmannen i Aust- og Vest-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. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.