



Grimstad

Tomstad AS
Svein Erik Tomstad
Storgaten 33
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Konrad Pannier	Saksnummer BYGG-26/00185 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 20.03.2026
-------------------------------------	---	---------------	--------------------

80/124/0/0 - Vedtak -Trollsvingen 17 - heving av bolig og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	80 / 124 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Tomstad AS
Tiltakshaver:	Edvardt Løsneshøyen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a og § 21-4, tillatelse til «Trollsvingen 17 - heving av bolig og fasadeendring». Det vises til søknad mottatt 04.03.2026

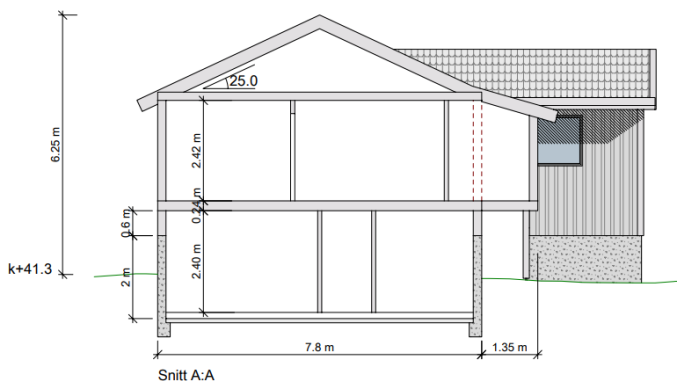
Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Søknaden

Det søkes om ombygging av eksisterende enebolig. Tiltaket omfatter heving av underetasjen med ca. 60 cm samt mindre endringer i planløsning og fasade. Nabovarsling er gjennomført uten merknader.

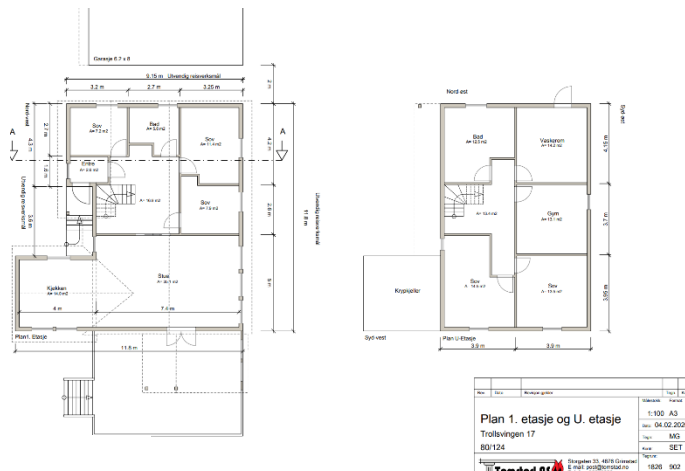


Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

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

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

Areal			
	103,6 m ²	BRA	1. etasje
	45,4 m ²	BRA	Garasje
	84,4 m ²	BRA	U. etasje
Sum BRA	233,4 m ²		
	49,6 m ²	BYA	Garasje
	160,8 m ²	BYA	Bolig
Sum BYA	210,4 m ²		
Eiendomsareal 1171,6 m ²			
Utnyttelsesgrad 18,0 % BYA			



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen er med 18,0 %-BYA uendret. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 25 %.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til arealformålområde: 110 – Boliger gjennom reguleringsplan for HOLVIKSTYKKET (HOLVIKA I) P 30 vedtatt 4.6.1966.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Søknad om tillatelse til tiltak på bolig i Trollsvingen 17, gnr/bnr. 80/124.

Innledning:

Tomstad AS er engasjert av Edvart Lønsesløyken for å søke om tillatelse til tiltak på Gnr.80 Bnr.124. Trollsvingen 17 er en boligeiendom med et areal på 1.171,6 m². Det er oppført en enebolig og en garasje på eiendommen. Eier ønsker å heve boligens under-etasje med 60cm, justere på rom løsning, flytte trapp, legge inn bad og vaskerom, flytte kjøkken i 1.etasje og ta bort et vindu i sydøst-fasaden.

Boligen ble opprinnelig oppført på slutten av 1960 tallet.

Under-etasjen var kun delvis innredet og med en romhøyde på ca 2.0 m.

Eier ønsker å heve denne etasjen med 60 cm slik at gulvet kan etterisoleres, og etasjen kan bli en fullverdig etasje med moderne standard og romhøyde på 2.4 m.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Omsøkt tiltak gjelder ombygging av eksisterende enebolig, herunder heving av underetasjen med ca. 60 cm samt enkelte endringer i planløsning og fasade.

Eiendommen er regulert til boligformål. Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyde etter tiltaket er opplyst å være innenfor planens bestemmelser, og tiltaket medfører ingen økning i bebygd areal eller endring i bygningens plassering på tomten.

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket som en ombygging av eksisterende bolig. På bakgrunn av opplysningene i søknaden anses tiltaket å være i tråd med gjeldende arealplan, og det vurderes derfor ikke å være behov for dispensasjon.

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 04.03.2026 er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søker 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 forblir 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 Bygningmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Edvardt Løsneløkken

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.