



Grimstad

Darak Design Dag Wirak
Dag Wirak
Solveien 33
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Thor Berg-Larsen	BYGG-25/01052		16.03.2026
	oppgis ved alle henvendelser		

200/951 - Lillegate 5, vedtak - Tillatelse til fasadeendring og utvidelse av tilbygg/påbygg - Jakob Haavik Tønnesen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	200 / 951 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Darak Design Dag Wirak
Tiltakshaver:	Jakob Haavik Tønnesen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til fasadeendring og påbygg/tilbygg. Det vises til søknad mottatt 22.12.2025, supplert den 11.02.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan for Grimstad sentrum, jf. planbestemmelsenes § 3.9.

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

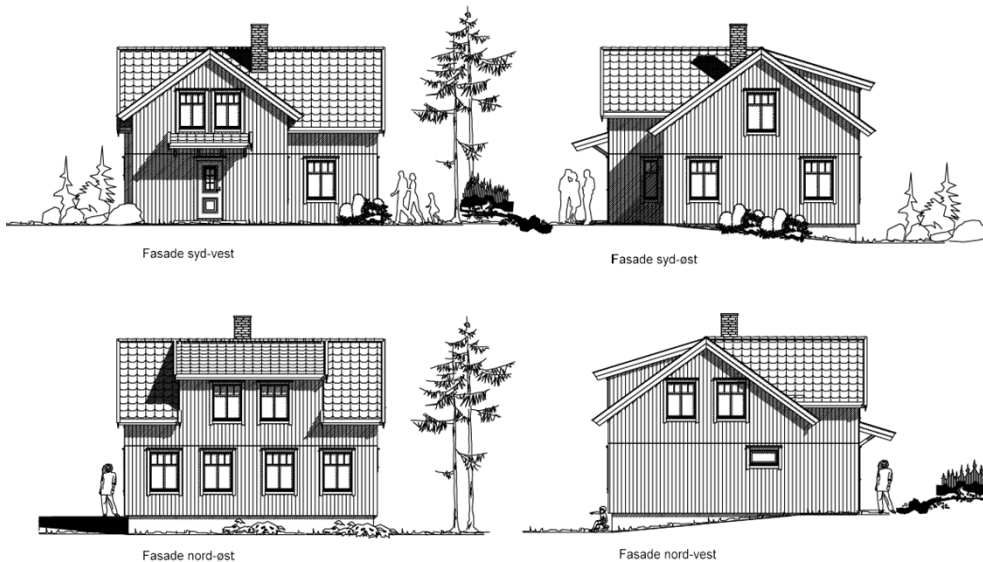
I brev til søker den 14.01.2026, ble det etterlyst forhold til grenser, og etterspurt avstandserklæringer fra tilstøtende naboer. Grensene er redegjort for, og supplering av søknaden ble mottatt den 11.02.2026. Søknaden ble oversendt fylkeskommunens seksjon for kulturminnevern, og disse har, etter supplering av tegninger og historisk redegjørelse fra søker, godtatt omsøkt endring.

Søknaden

Det søkes om å oppføre tilbygg/påbygg til eksisterende bolig. Utvidelsen vil medføre at taket løftes sammen med et takopplett, og bruksarealet økes fra 93m² til 110m² BRA. Bebygd areal økes med 2m². Mønehøyden blir 6,3m, og gesimshøyden blir 4m. Takvinkel blir på takoppløftet 17°.

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



Utsnitt av søknadens situasjonsplan.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan for Grimstad sentrum. Det foreligger 2stk. avstandserklæringer fra tilstøtende naboer, jf. pbl § 29-4.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir uendret.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Grimstad sentrum, P-75, vedtatt med endringer den 27.09.2022.

3.9 BEBYGGELSESPÅN MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomst fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering,

4.9.1 SAKSBEHANDLING:

Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før Bygningsrådet behandler plan- og byggesaker innenfor og inntil bevaringsområdene.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

I sin søknad skriver søker flg.:

5. Begrunnelse etter pbl. § 19-2

- **Hensynene bak bestemmelsene** (bevaring, helhet, bygningens særpreg) blir ivaretatt. Tiltaket utføres med tradisjonelle materialer og løsninger.
- **Fordeler:** Huset tilrettelegges for aktiv og moderne bruk, noe som er en forutsetning for å sikre fortsatt bevaring.
- **Ulemper:** Små, og knyttet til en marginal økning i volum, en bredere kvist enn 1/3-regelen og en lavere takvinkel på kvisten. Disse vurderes ikke å svekke miljøet i Lillegate, men snarere å styrke byggets autenticitet og helhet.

Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden ble oversendt fylkeskommunen den 18.11.2025 for uttalelse til tiltaket. I svarmail av 01.12.2025, skrives bl.a. flg. i uttalelsen:

Vi kan ikke se at takoppbygget er nødvendig for bruken av huset eller engang tilfører huset noen særskilte bokvaliteter. Derimot fremstår takoppbygget som et uforsvarlig irreversibelt inngrep i bygningsvolumet, takkonstruksjonen, og husets helhetlige uttrykk som vil være til hinder for en fremtidig, hensiktsmessig restaurering av huset.

Vi har foreløpig vurdert tiltakene på baksiden av huset som mindre problematiske, i hovedsak fordi de ikke påvirker hvordan huset fremstår fra gaten, og fordi huset allerede har tilbygg på denne siden.

Vi minner om at det ved bytte av vinduer må brukes vindustyper med en tradisjonell utforming og materialbruk i tre, med gjennomgående sprosser i ytre glass, kittfalsler, m.m. i samsvar med § 4.9, og at det bør vurderes om huset skal restaureres tilbake til et autentisk 1850-tallsuttrykk. I så fall er krysspostvinduene som er vist i tegningene ikke forenlige med det sen-empireuttrykket som huset ideelt sett bør tilbakeføres til.

Uttalelsen ble oversendt ansvarlig søker for kommentar, og i supplering av søknaden mottatt den 22.12.2025, retter han sin søknad med historiske opplysninger m.m.

Søknaden ble på nytt oversendt fylkeskommunen, og i svar datert 06.03.2026, skrives flg.:

I lys av nye opplysninger, som kommer frem av redegjørelsen, oppfatter ikke lenger Agder fylkeskommune at takoppbygget kan forstås som i strid med sentrumsplanens §§ 4.9.7 og 4.9.8, ettersom det uttrykket som huset har i dag i vesentlige trekk er et resultat av ombyggingen som ble foretatt 1978-79, og ikke husets opprinnelige uttrykk og form.

Agder fylkeskommune må påpeke at takoppbygget fremdeles endrer på husets form, og at denne typen tiltak i utgangspunktet må anses som svært problematiske innenfor sentrumsområdet i Grimstad og at det kan få en uheldig presedensvirkning. Vi vurderer imidlertid ikke at takoppbygget forringer den eventuelle kulturminneverdien til huset i Lillegate 5, gitt at huset allerede har vært veldig ombygget, men vi må understreke at på et mer autentisk hus ville dette tiltaket vært forringende på husets arkitektoniske og kulturminneverdi.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Bygningsmyndigheten har ingen vesentlige merknader til omsøkt tiltak, ut over det som anføres i de respektive avsnitt. Det vises til at det foreligger avstandserklæringer fra 2stk. naboer, hvor det også påpekes at en forutsetning er at brannhensyn blir ivaretatt.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens krav om detaljregulering 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen om detaljregulering, er bl.a. å få en styrt utvikling av områdene, hvor offentlig medvirkning m.m., kan legge til rette for en samfunnsmessig god utvikling av eiendommene. I denne saken, hvor det søkes om å oppføre påbygg/tilbygg, og hvor kulturminnevern har hatt en delvis positiv uttalelse p.g.a. vernebestemmelsene, vil det være en langsom og kostbar prosess for å detaljregulere for et såpass beskjedent tiltak. Naboer har ikke hatt merknader til tiltaket, så selv om fordelskriteriet her kun tillegges tiltakshaver, anser Bygningsmyndigheten at det ikke foreligger vesentlige ulemper ved å tillate tiltaket slik det er omsøkt.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen 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 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. Dette også med bakgrunn i at tiltaket utføres på eksisterende boligbygg.

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 01.11.2025, 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.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

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

kr. 10.143,-

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000,-

Totalt gebyr: **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

Thor Berg-Larsen

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel

Jakob Haavik Tønnesen

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, 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.