



Grimstad

Alpha Arkitekter AS
Ibrahim Harrouz
Postboks 340
4804 ARENDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Heck Eide	BYGG-25/00123 oppgis ved alle henvendelser		15.04.2026

Gbr 38/246 - Edens have 20 - endring av gitt tillatelse - enebolig med carport

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	38 / 246 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Alpha Arkitekter AS
Tiltakshaver:	JAGIMA EIENDOM AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til endring av gitt tillatelse. Det vises til søknad mottatt 22.10.2025.

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

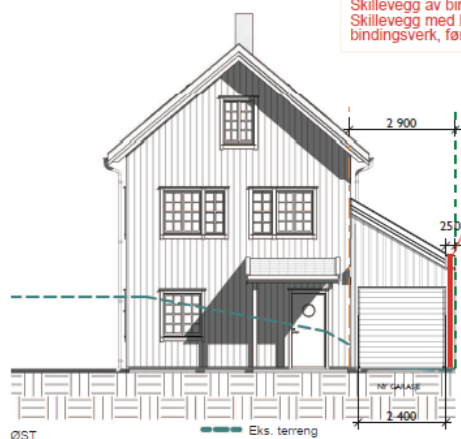
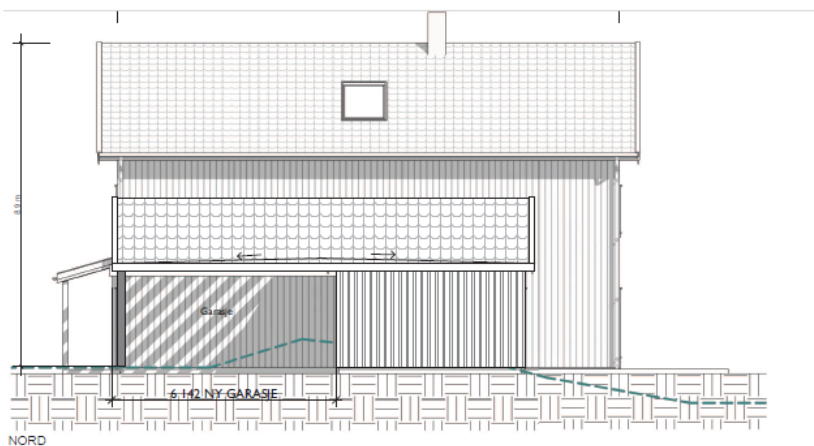
I vedtak datert 17.03.2025 ga bygningsmyndigheten tillatelse til å oppføre enebolig i 2 etg med loft, sportsbod og carport.

Søknaden

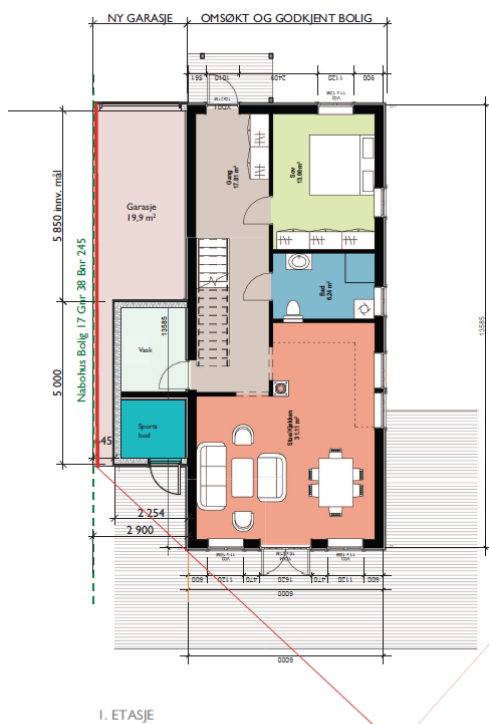
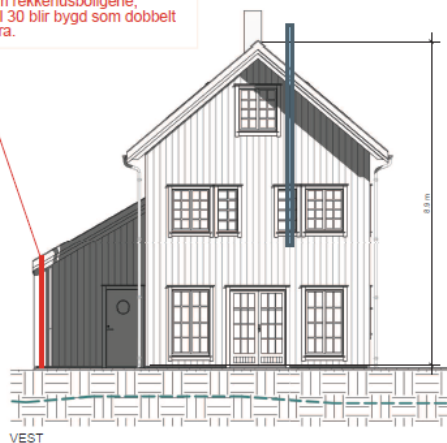
Grimstad kommune har 22.10.2025 mottatt søknad om endringen av gitt tillatelse.

Endringen består i å endre carport til garasje. Det fremgår av søknaden at garasjens tak vil etableres som en forlengelsen av taket til boligens tilbygg.

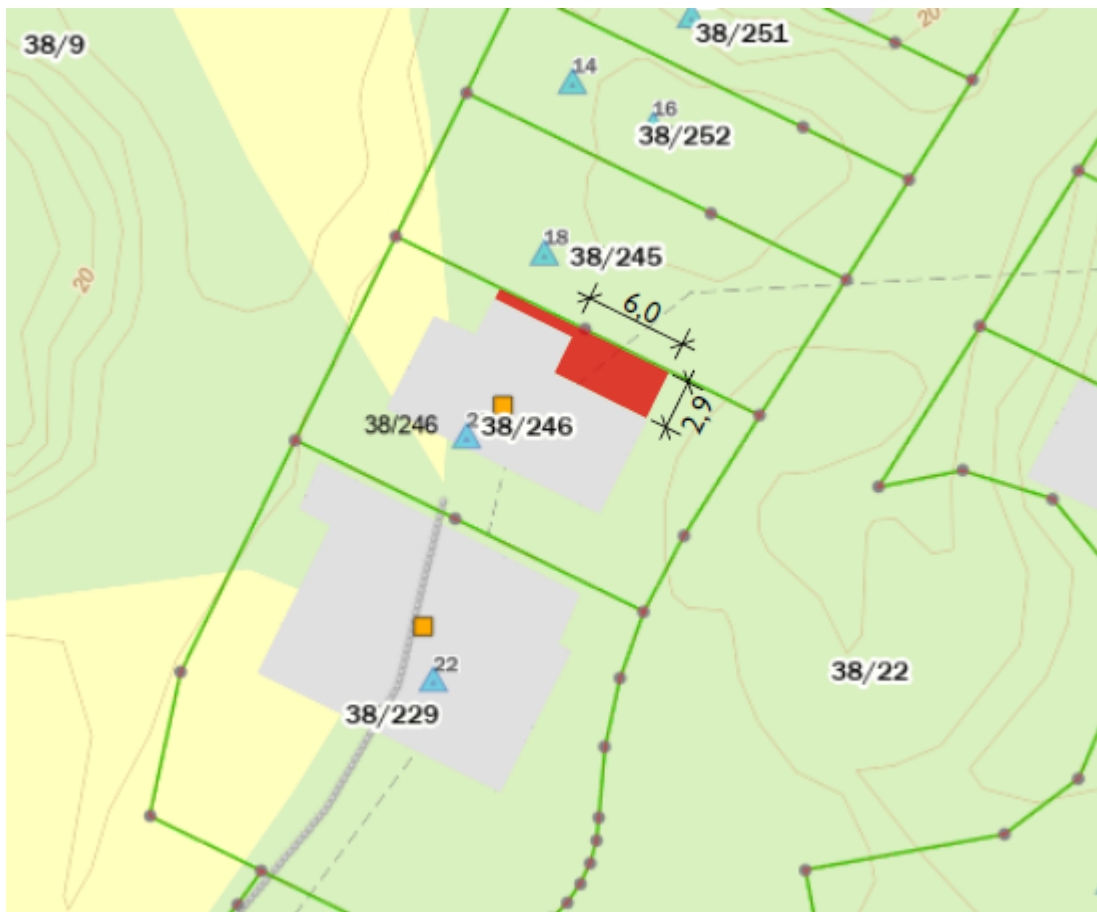
I forbindelse med ombygningen av carport til garasje vil tiltaket utvides og yttervegg vil bli plassert i nabogrense mot gbr 38/245. Eiendommens BYA vil som følge av tiltaket økes med 19,9m².



Skillevegg av bindingsverk mellom rekkehusboligene. Skillevegg med brannmotstand EI 30 blir bygd som dobbelt bindingsverk, føres ut til vindsperre.



Skillevegg av bindingsverk mellom rekkehusboligene. Skillevegg med brannmotstand EI 30 blir bygd som dobbelt bindingsverk, føres ut til vindsperre.



Det foreligger samtykke fra hjemmelshaver av gbr 38/245 på at tiltakshaver kan oppføre bolig/garasje i nabogrense.

I avstandserklæringen er det satt som vilkår at det må utføres nødvendig brannteknisk prosjektering slik at endringen ikke medfører noen fremtidige begrensinger for utnyttelsen av gbr 38/245.

I forbindelse med dette skriver ansvarlig søker at skilleveggene skal bygges i EI30 Dobbel bindingsverk og at det vil være 2 lag gips i vegg og tak.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 39,79 BYA. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 45%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (felt BF8) gjennom reguleringsplan for Strandlia, P-293, vedtatt med siste endringer 04.02.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelse i sin helhet.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og kan dermed godkjennes.

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 22.10.2025, 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 kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om to parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan og tegninger, og 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 tilfredsstiller 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. 9.800, -

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

Magnus Heck Eide
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
JAGIMA EIENDOM AS

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.