



Grimstad

## Byggesaksenheten

Q2 Arkitekter AS

Sjølyst 3  
4842 ARENDAL

Vår saksbehandler  
Lin Li

Saksnummer  
BYGG-25/01197  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
08.04.2026

### **38/73 - Moy Moner - Vedtak - Tillatelse til riving av garasje, oppføring av enebolig med integrert garasje og sekundærleilighet, støyskjerm mot vei og etablering av VA ledninger - Byggfirma Thorvald Hansen AS**

Eiendom (gnr/bnr): 38 / 73  
Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter AS  
Tiltakshaver: Byggfirma Thorvald Hansen AS

#### **Vedtak**

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til riving av garasje, oppføring av enebolig med integrert garasje og sekundærleilighet, støyskjerm mot vei og etablering av VA ledninger. Det vises til søknad mottatt 16.12.2025 og supplerende dokument mottatt 08.04.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- Før grunnarbeidene kan igangsettes, må de ansvarlige kontakte kommunen vann og avløps enhet for å sikre plassering av vannledning og for eventuell flytting av kommunal vannledning i tråd med betingelser for deling av eiendommene sak DELE-25/01198-5, datert 02.03.2026.
- Avfallsplan må sendes ved søknad om ferdigattest og sorteringsgrad skal bli minst 70%, jf. TEK17 § 9-8.
- Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

---

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

#### **Fakta**

##### Historikk

Prosjektet Moy Moner 92 omfatter deling fra eiendommen 38/73 og arealoverføring fra 39/8 for opprettelse av en ny boligtomt, riving av eksisterende garasje og oppføring av enebolig med sekundærleilighet og integrert garasje, samt etablering av støyskjerm og ny avkjørsel.

Agder fylkeskommunen har innvilget dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg 420 Feviksveien for oppføring av en enebolig og et støygjerde, datert 12.11.2025.

Byggningsmyndigheten har i vedtak DELE-25/01198-5, datert 02.03.2026, innvilget dispensasjon fra plankrav for deling og utbygging, med vilkår som følgende:

**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**

- veirett over eiendommen 38/73 skal tinglyses,
- overvann skal håndteres lokalt,
- berørte kommunal vannledning skal flyttes minst 4 m til planlagte byggverk, inkludert støttemur.

### Søknaden

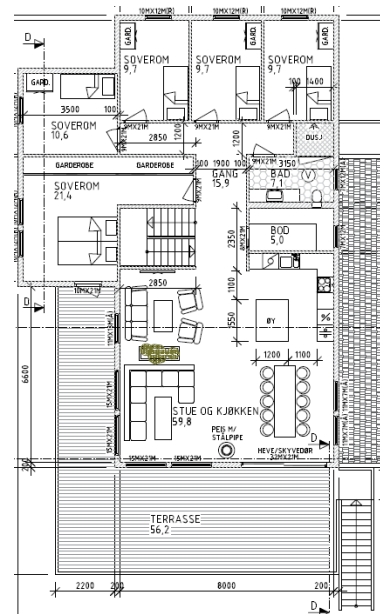
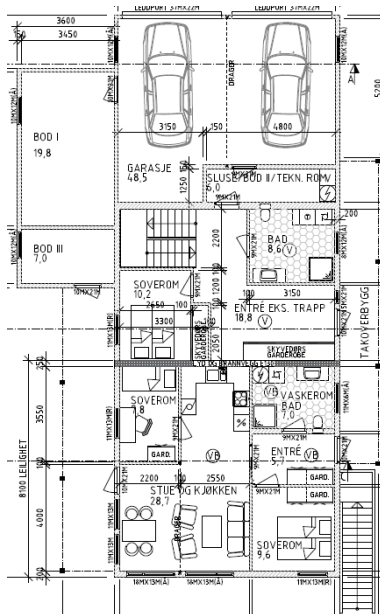
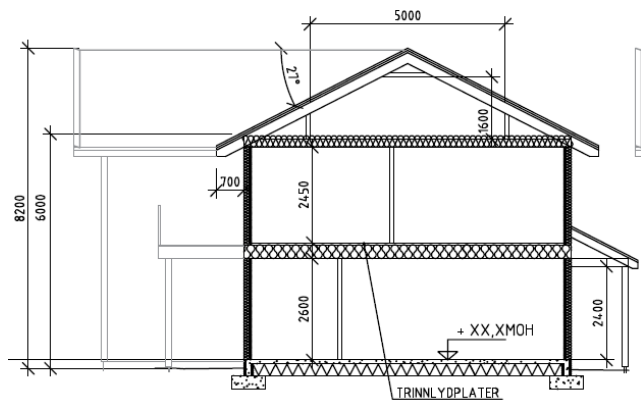
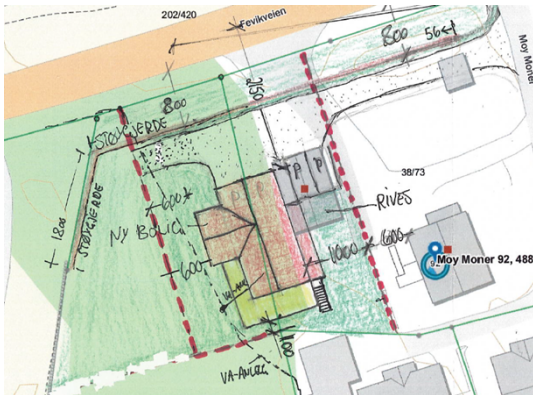
Det søkes om riving av garasje og oppføring av enebolig med sekundærleilighet, samt etablering av støyskjerm og plassering av stikkledninger for VA.

Enebolig er prosjektert med areal 256,4 m<sup>2</sup>-BYA/ 350 m<sup>2</sup>-BRA, som inkludert bileilighet på 69 m<sup>2</sup>-BRA, fordelt over 2 etasjer. I tillegg er det Bygningen har mønehøyde på 8,2 m og gesimshøyde på 6 m. Eneboligen er prosjektert med saltak med takvinkel er 27 grader.

### BRUKSAREAL (BRA): HOVEDLEILIGHET

|                   |                |                   |               |
|-------------------|----------------|-------------------|---------------|
| 1. ETASJE         | 45,2M2         | BRUKSAREAL (BRA): |               |
| 2. ETASJE         | 160,8M2        | BILEILIGHET       |               |
| GARASJE OG BOD II | 55,4M2         | LEILIGHET         | 61,2M2        |
| BOD I             | 19,8M2         | BOD III           | 7,0M2         |
|                   | <u>281,2M2</u> |                   | <u>68,2M2</u> |

Støyskjerm i tre vil etableres med høyde på 2,2 m og lengde på ca. 56 m.



### Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 256,4 m<sup>2</sup>-BYA.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020

### Nabovarsel

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

Boligen planlegges plassert 1.0 m til nabogrense, og nabo til eiendommen 38/189 har gitt avstandserklæring på 1 m fra felles grense, datert 29.10.2025.

Videre vil støyskjerm plasseres i grense mot eiendommen 39/27(39/32). Grunneier har gitt skriftlig samtykke at støygjerde i tre, 2,2 m høyt kan plasseres i fellesgrense, datert 13.11.2025.

### Uttalelser fra annen myndighet

Agder fylkeskommunen innvilget dispensasjon med vilkår fra byggegrense mot fylkesveg 420 Fevikveien for enebolig og støygjerde på 38/73, viser til søknad datert 29.10.2025.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### Tiltaket

Det søkes om oppføring av bolig med bileilighet og integrert garasje i nåværende boligområdet i kommuneplan. Omsøkt støyskjerm i tre vil bygge med høyde på 2,2 og lengde på 56 m. støyskjermen er derfor søknadspliktig. Tiltaket omfatter også plassering av vann- og avløpsledninger som er tilknyttet til kommunal VA-nett. Dette er også søknadspliktig og krever tillatelse.

Byggesaksenheten har vurdert avstand til naboens garasje (38/139) opp imot krav til brannprosjektering. Da naboens garasje er vurdert å være under 50 m<sup>2</sup> og ikke inneholder rom for varig opphold kan ny bolig føres opp som omsøkt uten at det stilles krav til brannsikring.

Kommunen har innvilget dispensasjon fra plankrav i dokumentet DELE-25/01198-5.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til tiltaket.

### 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 16.12.2025, 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 3 parkeringsplasser, jf. planbestemmelse § 2.9.3 c). Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

#### Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

#### Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m<sup>2</sup> og riving over 100m<sup>2</sup> 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 tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

#### Behandlingsgebyr

##### **2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter**

Enebolig m/sekundær boenhet kr. 37.000, -

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

Støyskjerm kr. 12.000, -

VA-anlegg kr. 12.000, -

Sum kr. 61.000, -

**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

Lin Li

Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: Byggfirma Thorvald Hansen AS  
GK Matrikkel  
GK Tilknytning

## **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.