



Grimstad

KVA BYGGTJENESTER AS
Øystein Aslaksen
Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-26/00292		22.05.2026
	oppgis ved alle henvendelser		

24/365 - Vindheim 37 - Vedtak - Tillatelse - Enebolig med garasje

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 62 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	KVA BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver:	Thomas Haugebo

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a og § 21-4, tillatelse til enebolig med garasje. Det vises til søknad mottatt 08.04.2026 og supplerende dokumentasjon mottatt inntil 22.05.2026.

Bygningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger for UTF av tømrerarbeid, ventilasjonsinstallasjoner samt flis- og membranarbeider i våtrom.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- søknad om nydyrking må sendes til kommunen før søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan behandles.
- vegg mellom garasjen og resten av bygget skal utføres som EI60, og skal ha vindspærre/dampspærre for å hindre inntrengning av eksos samt ivareta brannsikkerheten.
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Søknaden

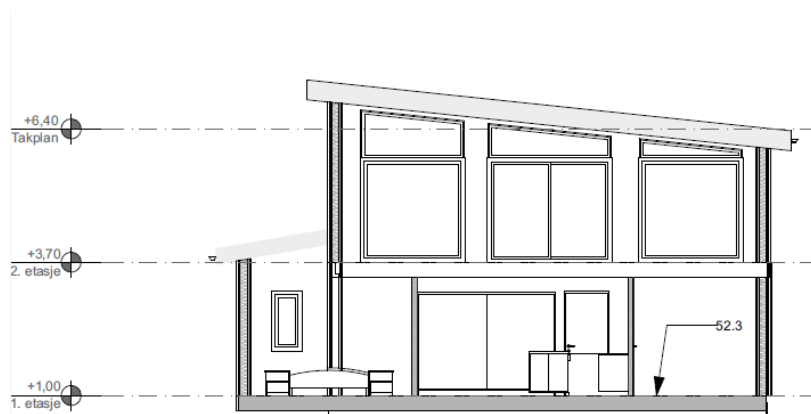
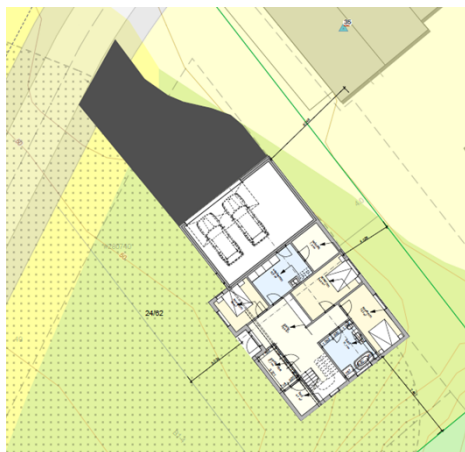
Det søkes om oppføring av enebolig med integrert garasje.

Boligen planlegges oppført i to etasjer med et totalt areal på 183 m²-BYA/ 231 m²-BRA. Gesimshøyden oppgis å være 8,5 m målt fra planert terreng. Bygget prosjekteres med flatt tak med en takvinkel på 5 grader, i henhold til oppgradert informasjon mottatt 22.05.2026.

Integrert garasje har et bruttoareal på 55 m², og det oppgis at krav til brannskille vil bli ivaretatt i henhold til TEK17.

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

Planlagt bebygdareal utgjør 183 m²-BYA, og bruksareal 231 m²-BRA. Boligen skal plasseres med minimum 4m avstander til eiendomsgrense. Tomten er planert til kote +52 moh.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 183 m²-BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 225 m²-BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bolig formålet B1-2 gjennom reguleringsplan for Solbakken Allé, P-342, vedtatt 24.05.2025.

2.5 Høyder på bebyggelsen (Kotehøyder)

Tillat maksimal mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planeringshøyde for nye og eksisterende boliger

Det er et tillat avvik på +/- 1 m for planeringshøyde.

Tomt	Maksimalt gjennomsnitt terreng høyde [moh]	Maks mønehøyde [m] Innenfor byggegrense	Maks mønehøyde utenfor byggegrense	Maks høyde på levegger [m]
B1 -1	52,1	9	4,5	2,3
B1-2	51,0	9	4,5	2,3

2.6 Bygningenes takvinkler.

Tillatte takvinkler skal være i intervallet 0-5° og 15 til 45°

Tillatte takvinkler for øvrige takkonstruksjoner, inkludert arker, opplett, kvister, garasje, boder, mindre tilbygg etc., er i intervallet 0-45 grader.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettelsestillatelse for bygging av nye boliger i B1-1 til B1-9 skal det foreligge:

- Tekniske planer for vei, vann og avløp utenfor tomtegrensene.
- Plan for håndtering av matjord skal fremlegges for kommunens landbruksmyndighet.
- Detaljprosjektering av flom og overvannshåndtering, jfr. 3.1
- Detaljprosjektering av slukkevannsforsyning med minimum 20 l/sek.
- Før igangsettelsestillatelse skal sammenhengende flomvei være etablert fra KV1 via eiendom 24/165 og/eller 24/164 og ut av planområdet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Se innsendt søknad for redegjørelse for tiltaket og supplerende dokument.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Kommunaltekniske tjenester:

Tekniske planer vei, vann og avløp har jeg notert meg er godkjent. Det innbefatter nok både slokkevannet og flomvei. ...

Landbruksmyndigheten:

Byggesak skal vurdere om rekkefølgekravet 6.1 i reguleringsplanen Solbakken Alle er oppfylt før byggesaken kan behandles videre. ... plasseringen av matjordplasseringen virker som en god løsning, men der presiseres det også at det skal søkes om nydyrking på mottaksarealet.

...

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om oppføring av enebolig med integrert garasje. Området omfattes av rekkefølgekrav som må oppfylles før tiltaket kan igangsettes. Dette gjelder tekniske planer, flomvei og matjordplan. Etter bygningsmyndighetens vurdering kan tiltaket godkjennes med vilkår.

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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for UTF av tømrearbeid, ventilasjonsinstallasjoner samt flisarbeid og membraner i våtrom.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 08.04.2026, 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 reguleringsplan utløser tiltaket krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, 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	
Enebolig	kr. 30.015, -
2.5 Godkjenning av ansvarsrett (PBL2008 Kap 22 og 23)	
Søknad om personlig godkjenning	kr. 6.003, -
Sum	kr. 36.018, -

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

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Thomas Haugebo

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.