



Grimstad

POLLEN BYGG & EIENDOM AS

Kirkebakken 13
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-26/00301 oppgis ved alle henvendelser		05.05.2026

53/319 - Teisendal 34 - Vedtak - Tillatelse - riving og garasje

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	53 / 319 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	POLLEN BYGG & EIENDOM AS
Tiltakshaver:	BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a og § 21-4, tillatelse til riving og oppføring av tilbygg garasje. Det vises til søknad mottatt 09.04.2026, og supplerende dokumentasjon mottatt inntil 04.05.2026.

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.

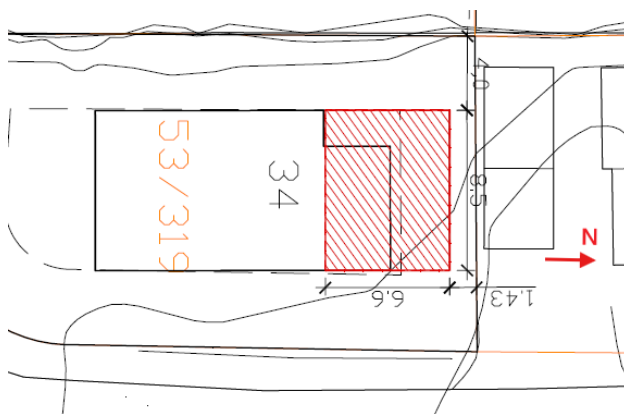
Fakta

Søknaden

Det søkes om riving av eksisterende carport og oppføring av tilbygg i form av garasje med et areal på 56 m²-BYA/52 m²-BRA. Garasjen planlegges oppført med flatt tak, og eksisterende takterrasse foreslås utvidet over garasjen.

Eksisterende bebygd areal er oppgitt på 137 m², med i tillegg 25 m² til utendørs parkeringsplasser. Tiltaket medfører en reduksjon av areal ved riving på 22,7 m²-BYA, samt økning av areal ved oppføring av nytt tilbygg (garasje) på 56,1 m²-BYA. Samlet bebygd areal vil dermed utgjøre 170,4 m². Utendørs parkeringsplasser flyttes inn i garasje.

Avstanden mellom omsøkte garasje til nabogarasje er oppgitt til 2,2 m målt fra yttervegg. Det oppgis at brannskille mellom bolig og omsøkt garasje vil være EI60, og mot nabogarasje EI30.



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 36,5%-BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 40%-BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformålet B5 gjennom reguleringsplan for Endring av Troll dalen, P-312, vedtatt 02.07.2019.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden. Tiltaket oppgis plassert 1,43 m til eiendomsgrense, og samtykk fra nabo foreligger.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om riving og oppføring av tilbygg- garasje med takterrasse. Riving gjelder bygningsdel over 15 m², og kan derfor ikke unntas fra søknadsplikt. Tiltaket prosjekteres med brannmotstand henholdsvis EI60 mot bolig og EI30 mot nabogarasje. Brannsikkerheten vurderes som tilfredsstillende.

Tiltaket er i samsvar med planbestemmelse og bygningsmyndigheten har ingen merknader mot 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 utøvelse 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 09.04.2026, 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 skal etableres i garasje.

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 annet med bruksareal 50-70 kvm.

kr. 15.525, -

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

Riving

kr. 12.420, -

Sum

kr. 27.945, -

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: BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS
GK Matrikkel
Glenn Tellefsen Flatebø

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.