



Grimstad

Bgm Arkitekter As
Jan Tveite
Nygaten 3
4876 Grimstad

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
BYGG-26/00352
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
11.05.2026

52/276/0/0 - Trolldalslia 23 - Vedtak- bruksendring - utvidelse og tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 52 / 276 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Bgm Arkitekter As
Tiltakshaver: Tor Øystein Osa Michalsen

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til ettergodkjenning av utvidelse av underetasje, oppføring av tilbygg/boder, fasadeendringer samt bruksendring av garasjebyggets 2. etasje. Det vises til søknad mottatt 22.04.2026.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4 bokstav b, som fastsetter maksimal utnyttelsesgrad BYA = 20 %.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Historikk

Boligen er tidligere oppført med godkjente tegninger, men det er senere utført utvidelse av underetasje, oppført tilbygg/boder og foretatt endringer på garasje uten omsøkt tillatelse. Det søkes nå om ettergodkjenning av utførte tiltak.

Søknaden

Det er søkt om ettergodkjenning av utvidet underetasje, tre boder/tilbygg, fasadeendringer på garasje samt bruksendring av garasjens 2. etasje til oppholdsrom/hybel.

Det søkes også om ettergodkjenning av mindre fasadeendringer på garasjebygget, herunder

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

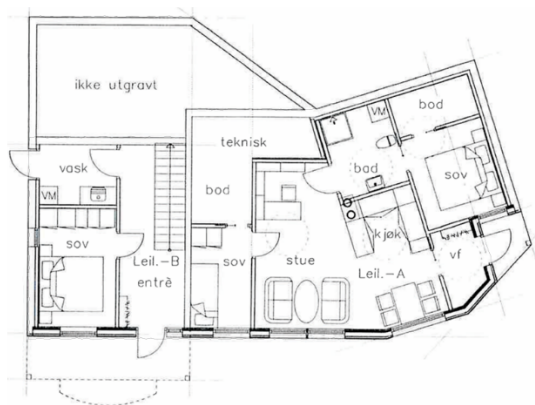
endret utforming av 2. etasje og etablering av balkong.

Det er opplyst at én bod er etablert under terreng/terrasse, én bod er plassert mellom grunnmur og fjellskjæring, og én bod er plassert over terreng i bakkant av boligen. Bodene er utført med lavt skrånende tak/pulttak tilpasset eksisterende bebyggelse.

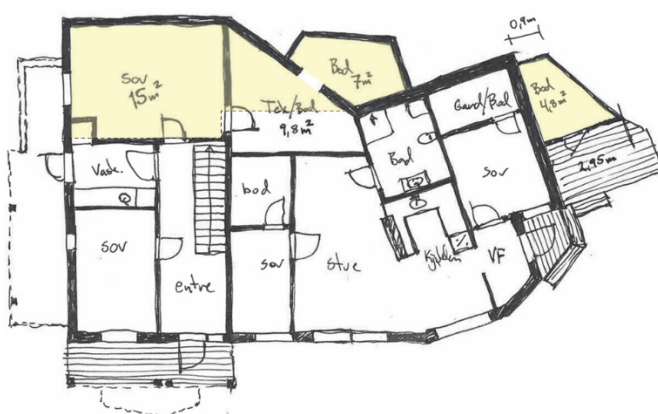
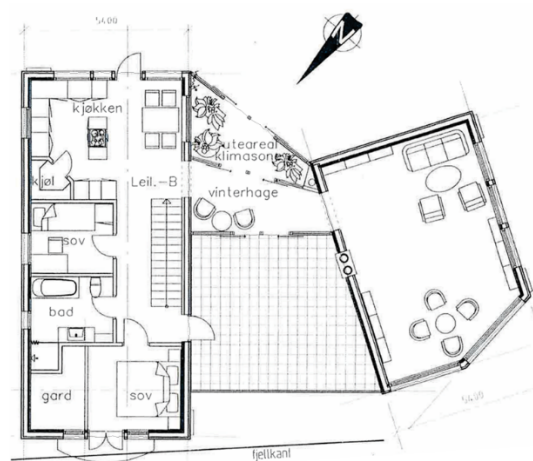
Bruksendringen gjelder garasjens 2. etasje, jf. innsendte tegninger.

Det er samtidig søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til maksimal utnyttelsesgrad.

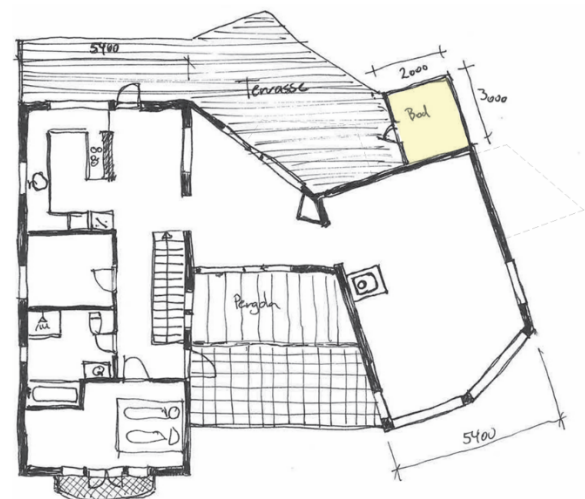
Plan underetasje



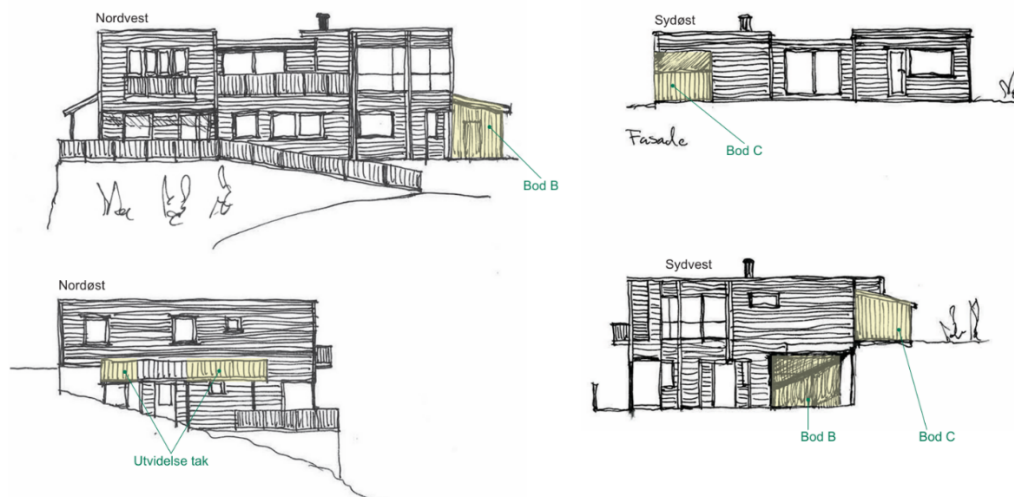
Plan hovedetasje



 = UTVIDELSE KJELLER



 = UTVIDELSE HOVEDPLAN



Følgende arealer/plassering/høyde/plassering oppgis i søknaden

Tomteareal: ca. 955 m²

BYA totalt: 221,3 m²

BRA: 324,2 m²

BRA garasje bruksendring : 32,6m²

AREALER, Trolldalsia 23, Gnr: 52 Bnr: 276 (Bolig)

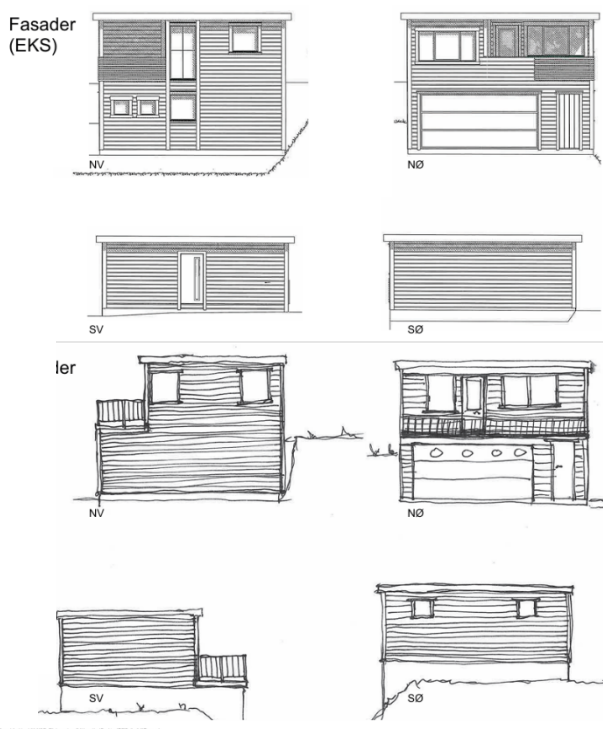
BRA (Bolig og garasje)

BRA	Bolig	Garasje	Tilbygg	Samlet BRA
1. etg:	124,0 m ²	43,6 m ²	11,8 m ²	179,4 m ²
2. etg:	107,0 m ²	32,6 m ²	5,2 m ²	144,8 m ²
Sum:	231,0 m²	76,2 m²	17,0 m²	324,2 m²

BYA (Bolig og garasje)

BYA	EKS.	TILBYGG	Sum
Bolig	153,0 m ²	19,3 m ²	172,3 m ²
Garasje	49,0 m ²	-	49,0 m ²
Sum:	202,0 m²	19,3 m²	221,3 m²

Oppgitt BYA/BRA beregnet utfra tegningsunderlag.



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir ca. 23,3 % BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 20 %.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Trolldalen Planidentifikasjon 120, vedtatt 25.06.2001.

Det følger av reguleringsbestemmelsene § 4 bokstav b at tillatt bebyggt areal er BYA = 20 %.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Ansvarlig søker opplyser at overskridelsen av BYA er begrenset og at tiltakene i hovedsak består av mindre boder, hvorav enkelte er skjermet eller lite synlige. Det opplyses videre at tiltakene ikke medfører negative konsekvenser for naboer, og at samtlige naboer har samtykket til tiltaket. Det

fremheves at tiltakene har vært etablert over tid uten konflikter.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden. Samtlige berørte naboer har samtykket til tiltaket, herunder også dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket gjelder ettergodkjenning av allerede utførte arbeider. Tiltaket fremstår som begrensede utvidelser og tilpasninger til eksisterende bebyggelse.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at omsøkte tiltak tilfredsstiller relevante tekniske krav i byggeteknisk forskrift (TEK17), basert på innsendt dokumentasjon og erklæringer om ansvarsrett.

Bruksendring av garasjebyggets 2. etasje godkjennes som oppholdsrom tilknyttet eksisterende bolig, og ikke som selvstendig boenhet. Arealet kan ikke benyttes som egen boenhet med selvstendig bruk.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanbestemmelsene ved at tillatt utnyttelsesgrad overskrides. Tiltaket er derfor 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 ulemperne. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Hensynet bak bestemmelsen

BYA

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad BYA er å sikre en hensiktsmessig arealutnyttelse, gode uteoppholdsarealer, tilstrekkelig luft og rom mellom bebyggelsen, samt et helhetlig og balansert bebyggelsesmønster i området.

Vurdering

Omsøkt tiltak medfører en utnyttelsesgrad på ca. 23,3 % BYA, mot tillatt 20 %. Overskridelsen er relativt begrenset.

Det er opplyst at tiltaket i hovedsak består av mindre tilbygg/boder, hvor deler er lite synlige eller integrert i terrenget. Tiltakene vurderes å ha begrenset visuell påvirkning og påvirker i liten grad uteoppholdsarealer eller forholdet til naboeiendommer.

På bakgrunn av dette vurderer Bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Fordeler:

- Tiltaket gir nødvendig og funksjonell tilleggs plass til eksisterende bolig.
- Tiltaket fremstår som tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng.

- Tiltaket er etablert over tid og det foreligger samtykke fra berørte naboer.
- Tiltaket medfører ikke nye eller økte ulemper for omgivelsene.

Ulemper:

- Tiltaket medfører en overskridelse av regulert utnyttelsesgrad.
- Dispensasjon kan i noen grad svekke planens forutsigbarhet.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering finner Bygningsmyndigheten at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er særlig vektlagt at overskridelsen er begrenset, at tiltaket i liten grad påvirker omgivelsene, samt at det foreligger samtykke fra naboer.

Det er videre lagt vekt på at tiltaket gjelder ettergodkjenning av eksisterende forhold i et etablert boligområde, og at dispensasjonen ikke vurderes å undergrave reguleringsplanens hovedformål.

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd gir kommunen en skjønnsmessig adgang, men ingen plikt, til å innvilge dispensasjon selv om lovens vilkår er oppfylt.

Selv om vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses oppfylt, må kommunen foreta en selvstendig vurdering av om dispensasjon bør gis. Kommunen har i denne forbindelse vurdert tiltaket opp mot planens intensjoner, hensynet til planens styringsverdi og behovet for en forutsigbar planlegging.

Kommunen finner at dispensasjon kan gis i denne saken. Det er særlig lagt vekt på at overskridelsen av BYA er begrenset, at tiltaket har liten påvirkning på omgivelsene, og at berørte naboer har samtykket til tiltaket. Kommunen vurderer at dispensasjonen ikke vil undergrave reguleringsplanens hovedformål eller medføre uheldig presedens.

Vilkårene i pbl. § 19-2 anses dermed oppfylt, og dispensasjon kan gis.

Tiltakets plassering

Tiltaket godkjennes 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. Boder og tilbygg vurderes å være tilpasset eksisterende bebyggelse når det gjelder form, materialbruk og takutforming.

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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for tiltaket, da tiltakshaver er fagkyndig og opplyst å benytte innleide foretak der det er nødvendig.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 22.04.2026 er mottatt.

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 er gjennomført 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

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

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 15-50 kvm. kr. 10.143, -

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

Bruksendring kr. 12.420, -

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Sum kr. 39.563,-

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

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Marius Raael
Enhetsleder byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel

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.