



Grimstad

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	BYGG-24/00167 oppgis ved alle henvendelser		29.05.2026

7/454 - Klomreheia 23 - Vedtak - Rammetillatelse - Tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	7 / 454 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver:	Helge Rindli

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a og § 21-4, rammetillatelse for tilbygg og forstøtningsmur. Det vises til søknad mottatt 21.11.2023 og supplerende dokument mottatt 29.05.2026.

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

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

Fakta

Historikk

Teknisk utvalget 03.09.2024 har gitt dispensasjon fra tillatt utnyttingsgrad.

Rammesøknaden

Det søkes om oppføring av tilbygg med et areal på 30,9 m² BYA / 28,1 m² BRA samt forstøtningsmur. Tilbygget skal oppføres i 1 etasje med mønehøyde 4 m. Tilbygget oppgis benyttet til bod på 5,4 m² BYA og hagestue på 25,5 m² BYA.

Forstøtningsmuren har et høydeavvik på 1,8 m fra opprinnelig terreng og planlegges plassert 1,1 m fra eiendomsgrensen.

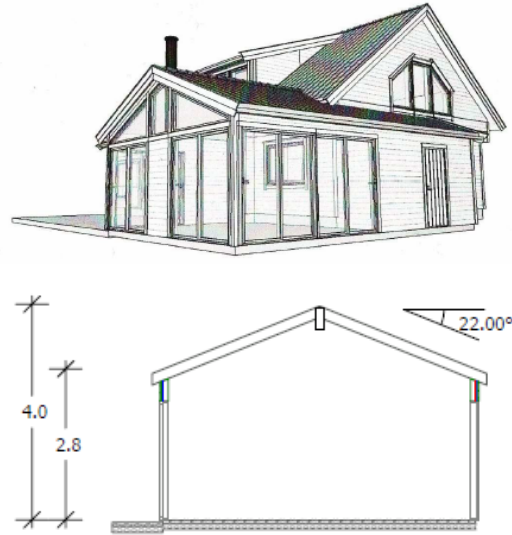
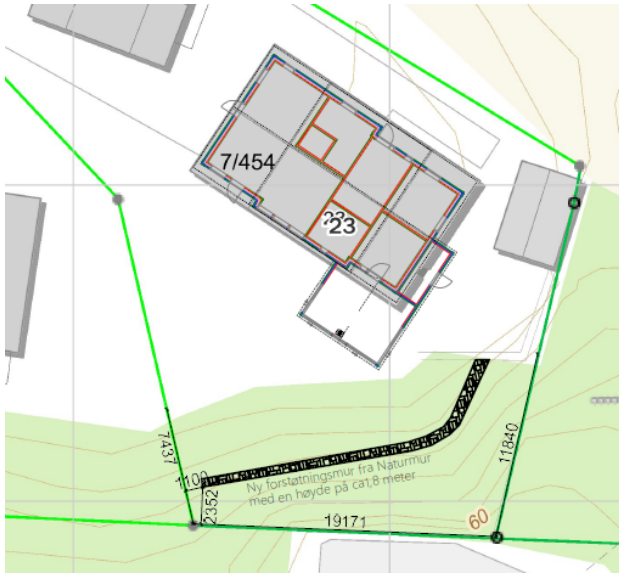
Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 231 m² BYA, med grunnlag i tillatelse fra 2010 for bolig på 126,6 m² BYA, tillatelse fra 2011 for garasje på 58,8 m² samt melding om bod 14,5 m² BYA og nytt tilbygg på 30,9 m² BYA.

Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 210 m² BYA.

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



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til eneboligbebyggelse B12 gjennom reguleringsplan for Klomreheia, P-152, vedtatt 12.09.2006.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Se søknad med dokumentasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden. Forstøtningsmur planlegges plassert 1,1 m fra eiendomsgrense, og skriftlig samtykke fra berørt nabo foreligger.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Det ble gitt dispensasjon i 2024. På grunn av manglende ansvarlig søker ble søknaden vurdert som ikke komplett og ikke egnet for behandling. Dokumentasjon med tegninger og areal, mottatt i 2026, danner grunnlag for vedtak. 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.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkeres 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.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Søknad om dispensasjon kr. 15.000, -

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

Tilbygg annet med bruksareal 15-50 kvm. kr. 7.000, -

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

Forstøtningsmur kr. 9.000, -

Sum kr. 31.000, -

Gebyret er beregnet i henhold til gebyrregulativet for 2024. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, 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: GK Matrikkel
Helge Rindli

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.