



Grimstad

SKAG3RAK ARKITEKTER AS
Jack Akersveen Hobbs
Markens gate 11
4611 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Anastasija Pejic	BYGG-26/00213 oppgis ved alle henvendelser		24.04.2026

88/405 - Roresanden 53 - Vedtak- Tillatelse til fasadeendring- Takopplett- Sondre Carlsen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	88 / 405 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SKAG3RAK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Sondre Carlsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av takopplett. Det vises til søknad mottatt 12.03.2026.

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

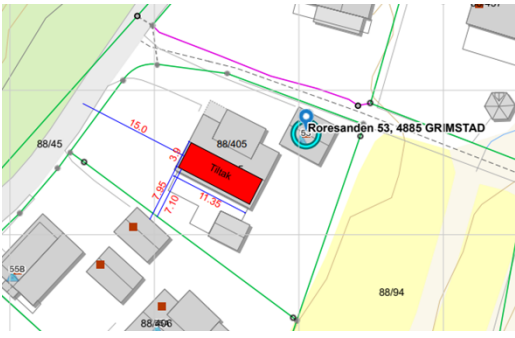
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

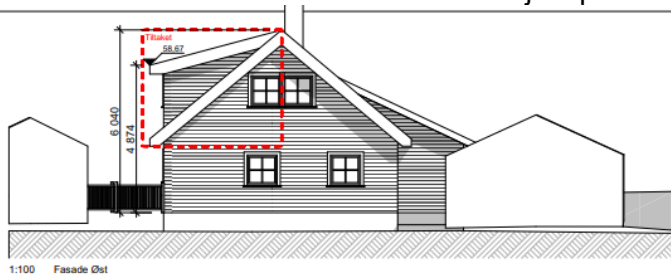
Søknaden

Det søkes om etablering av takopplett på eksisterende enebolig. Tiltaket omfatter oppføring av takopplett på eksisterende takflate for å oppnå en bedre utnyttelse av boligens andre etasje, samt å øke bruksarealet for soverommene i denne etasjen.

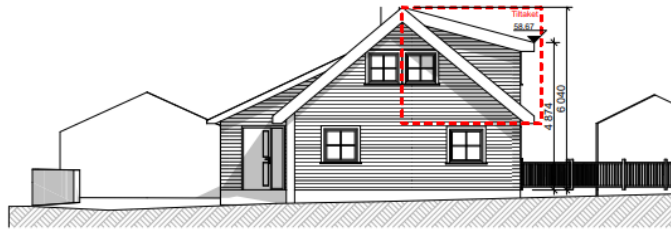
Eksisterende bruksareal (BRA) i 2. etasje utgjør 42,9 m². Etter gjennomføring av tiltaket vil BRA øke til 61,8 m², noe som innebærer en utvidelse på 18,9 m². Gesimshøyden på tiltaket blir ca 4,8 m. Mønehøyden forblir uendret, på 6,04 m.



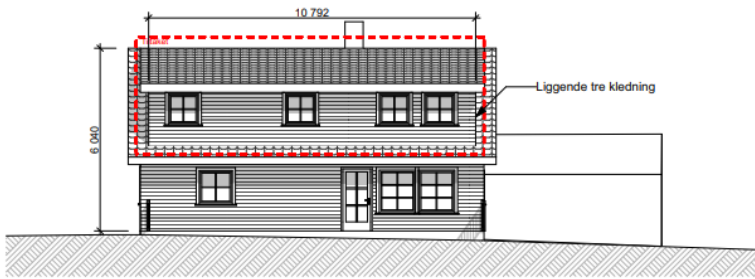
Situasjonsplan



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest

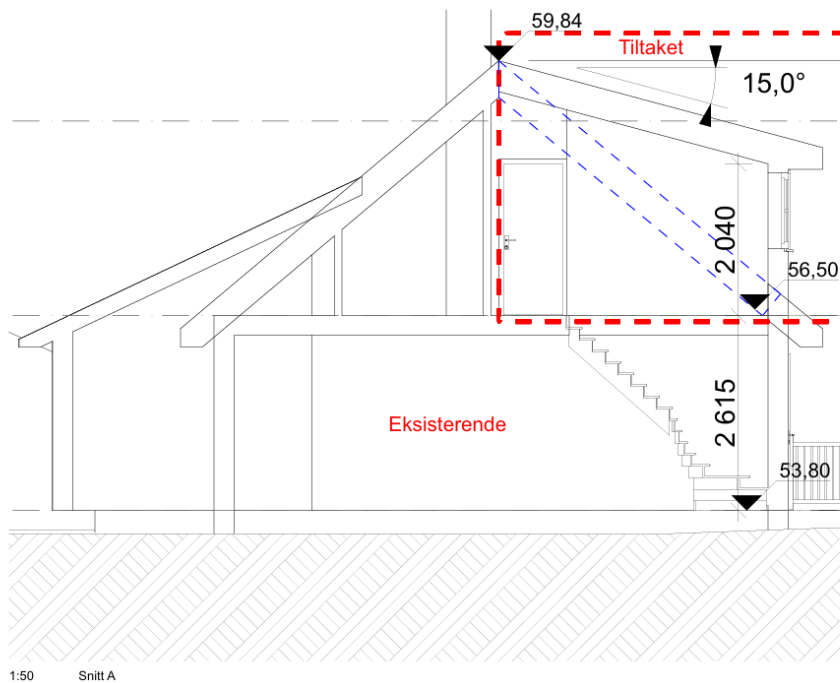
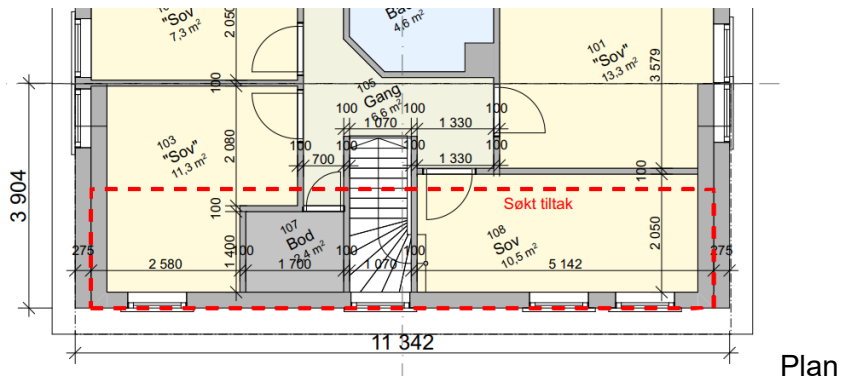


1:100 Fasade Sør

Fasadetegninger



Perspektiv



Snittegning

Grad av utnyttning

Tiltaket medfører ingen endring i BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er ikke opplyst.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF formål, innenfor sikringssonen for drikkevann- Rorevann, gjennom kommuneplan for, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Det søkes om etablering av takopplett på eksisterende enebolig på eiendommen gnr./bnr. 88/405, Roresanden 53 i Grimstad kommune.

Tiltaket innebærer oppføring av takopplett på eksisterende takflate for å bedre utnyttelsen av boligens andre etasje og øke bruksarealet for soverommene i etasjen. Eksisterende bruksareal (BRA) i 2. etasje er 42,9 m². Etter etablering av takopplett vil bruksarealet i etasjen være 61,8 m², noe som gir en økning i bruksareal på 18,9 m².

Tiltaket gjennomføres innenfor eksisterende bygningskropp og medfører ingen endring av bygningens fotavtrykk (BYA) eller avstander til nabogrenser. Takoppletten tilpasses eksisterende bygning når det gjelder volum, takvinkel og materialbruk, og fremgår av vedlagte plan-, snitt- og fasadetegninger.

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan og vurderes etter kommuneplanens arealdel 2019–2031 for Grimstad kommune. Nabovarsel er sendt i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader fra naboer eller gjenboere innen merknadsfristen.

Nabovarsel

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

Uttalelse fra annen myndighet

Bygningsmyndigheten har bedt om uttalelse fra Mattilsynet, kommuneoverlegen i Grimstad kommune, og Arendal kommune.

Ingen av høringsinstansene har kommet med noen uttalelse innen høringsfristens utløp.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om etablering av takopplett på eksisterende enebolig. Tiltaket innebærer oppføring av takopplett på eksisterende takflate for å bedre utnytte arealene i boligens andre etasje. Tiltaket medfører ingen endringer i BYA.

Hensynene som lå til grunn for tidligere innvilget dispensasjon gjør seg fortsatt gjeldende. Tiltaket krever derfor ikke ny dispensasjon fra LNF-formålet. Bygningsmyndigheten har ikke 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 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.

Nabovarsel

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

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 12.03.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

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.

Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende 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,-

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

Anastasija Pejic

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: ARENDAL KOMMUNE
GK Matrikkel
Kommuneoverlegen
MATTILSYNET
Sondre Carlsen

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.