



Grimstad

G-TAKK AS

Vollmonaveien 38
4550 FARSUND

Vår saksbehandler Konrad Pannier	Saksnummer BYGG-26/00410 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 09.06.2026
-------------------------------------	---	---------------	--------------------

**24/62/0/0 - Vedtak- Vindheim - tomt B1-8 - Solbakken alle - Tomannsbolig med garasje og sportsbod -
Nytt Gnr/Bnr 24/367**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 367 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Vegard Knutson
Ansvarlig søker:	TRE-MESTERE AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av tomannsbolig med garasje og sportsboder på gnr. 24 bnr. 367, Solbakken Allé (felt B1-8). Det vises til søknad mottatt 15.05.2026.

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

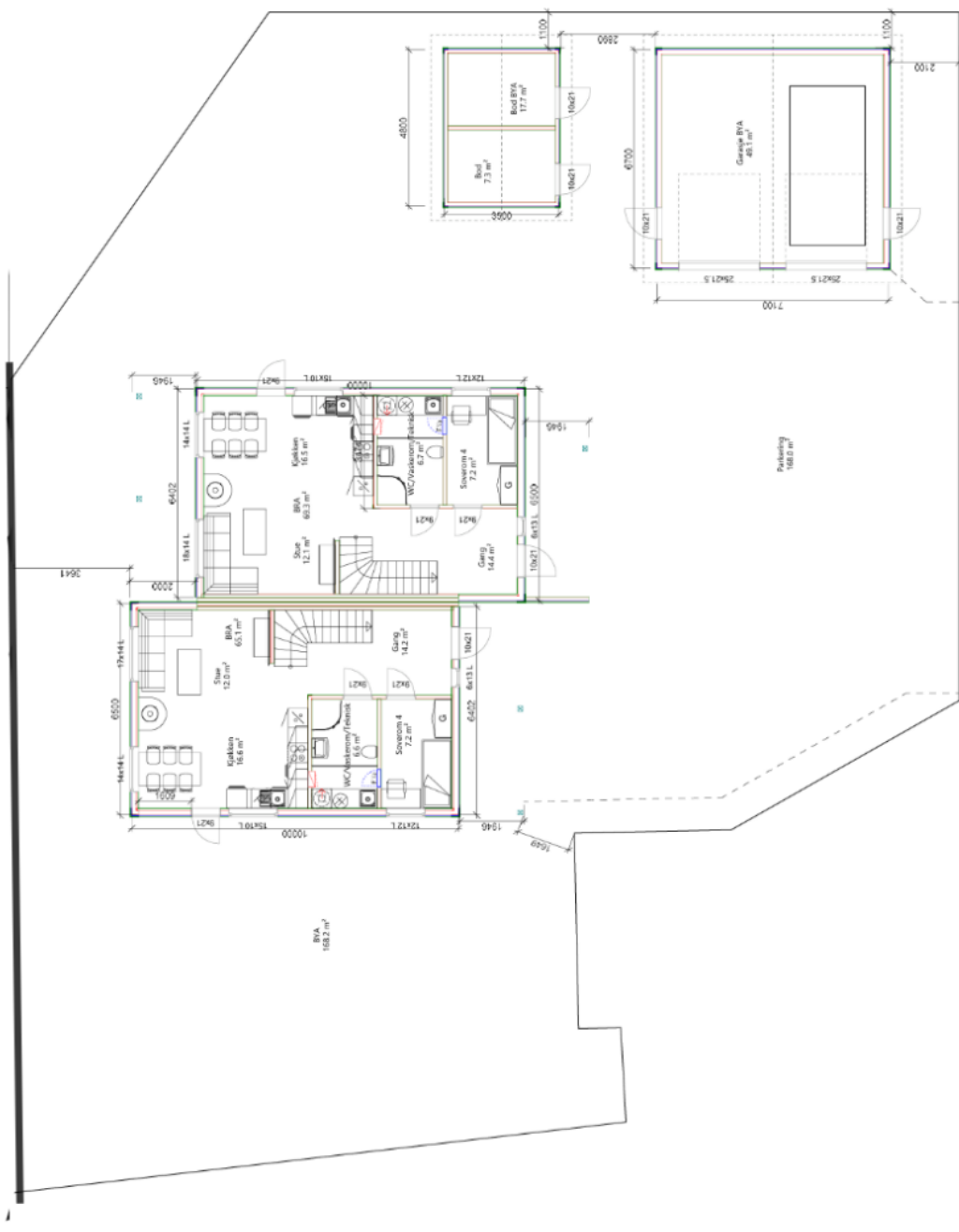
Det søkes om oppføring av tomannsbolig i 2 etasjer med tilhørende frittstående dobbeltgarasje og frittstående sportsboder på gnr. 24 bnr. 367.

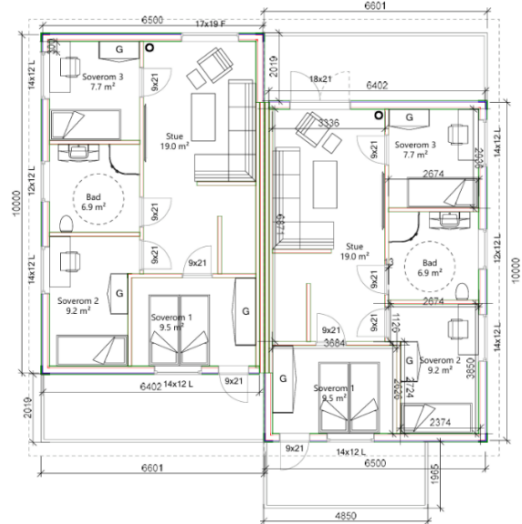
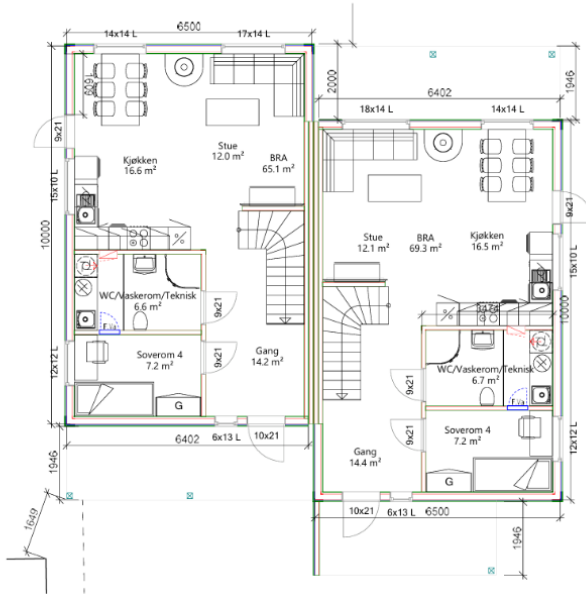
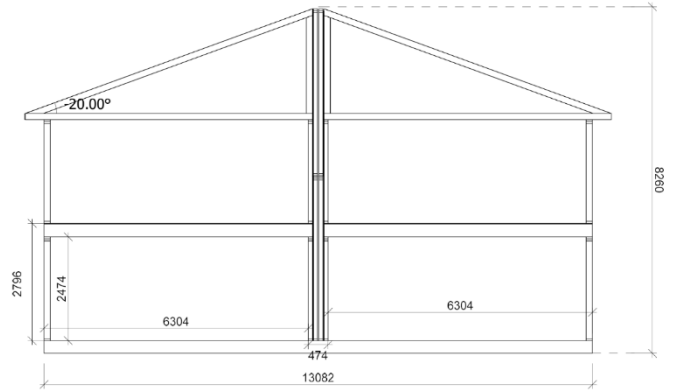
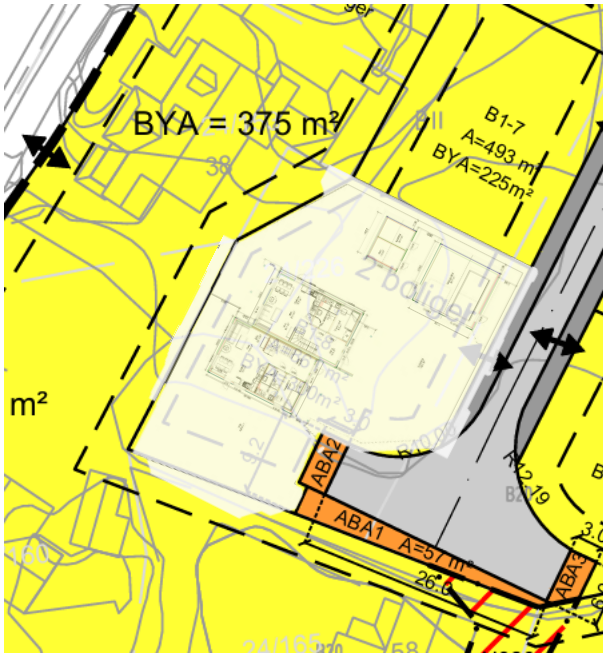
Tiltaket er omsøkt med ansvarlige foretak og gjennomføringsplan.

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden

Av søknaden fremgår følgende:

- Tomteareal: 861 m²
- Tillatt BYA: 300 m²
- Omsøkt BYA: 280 m²
- Utnyttelsesgrad: 32,5 % BYA
- Mønehøyde: 8,26m
- Takvinkel 20grader
- Avstander iht situasjonsplan i tråd med reguleringsbestemmelser, 1 m til nabotomt og >2m til offentlig vei





Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 32,5 % BYA, Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan for felt B 1-8 er 300m2. Det er omsøkt 280m2 BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Solbakken Allé, plan ID 342, vedtatt av kommunestyret 24.09.2025

Eiendommen inngår i felt B1-8.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 2.1 kan felt B1-8 bebygges med frittstående eneboliger eller tomannsboliger samt rekkegarasje. Maksimalt tillatt BYA for felt B1-8 er 300 m².

Planen inneholder rekkefølgekrav som må være oppfylt i henhold til reguleringsbestemmelsene før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Omsøkt tomannsbolig med tilhørende garasje og boder er i samsvar med arealformålet og reguleringsbestemmelsene for felt B1-8.

Omsøkt bebygd areal er oppgitt til 280 m², som er innenfor reguleringsplanens maksimum på 300 m².

Bygningsmyndigheten legger til grunn at tiltaket plasseres i samsvar med innsendt situasjonsplan og godkjente tegninger.

Rekkefølgekrav

Tiltaket omfattes av rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsplanen. Kommunen legger til grunn at disse oppfylles i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis må aktuelle rekkefølgekrav være oppfylt.

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.

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 08.05.2026 er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søker 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 reguleringsbestemmelsene § 2.10 skal det avsettes to biloppstillingsplasser per boenhet. Tiltaket utløser dermed krav om 4 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan som: 2 som garasje plasser og som parkeringsareal 168m² foran garasje og skal opparbeides slik de er vist. Bygningsmyndigheten legger til grunn at parkeringskravet er oppfylt gjennom garasje og avsatt parkeringsareal vist på situasjonsplan.

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

Første boenhet:	kr. 30.015,-
Andre boenhet:	kr. 19.665,-

Sum bolig: *kr. 49.680,-*

2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg

Frittliggende garasje inntil 50 m ² :	kr. 9.315,-
--	-------------

Sum fakturert	kr. 58 995,-
---------------	--------------

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. Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis må aktuelle rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene være oppfylt

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

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning

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.