



Grimstad

Byggesaksenheten

SKAPA AS
Kristin Groos Kilen
Maridalsveien 122
0461 OSLO

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-26/00472
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.07.2026

26/00472 - 200/900 - Lauvstøveien 53 - Vedtak - Tillatelse til fasadeendring, tilbygg med garasje og rive eksisterende garasje - Hege Fjone Yttervik

Eiendom (gnr/bnr): 200 / 900

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstavene c), a), e) og § 21-4, rammetillatelse til fasadeendring, tilbygg med garasje og rive eksisterende garasje. Det vises til søknad mottatt 26.05.2026.

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

Rammesøknaden

Det søkes om rammetillatelse til å rive eksisterende garasje og erstatte denne med tilbygg til enebolig med integrert garasje.

BRA eksisterende bebyggelse 182.6 m². BYA som skal rives 60.6 m². BYA ny bebyggelse 121.5 m². Total BYA etter tiltak er beregnet til 243,5 m². Ny BRA for 1.etg blir 187,1 m². Ny BRA for 2.etg blir 161,9 m². Totalt BRA for hele boligen er beregnet til 349 m².

Tilbygg plasseres ca. 1,1 m fra felles nabogrense mot nabo gnr/bnr: 200/1754. Det foreligger signert avstandserklæring/samtykke for plasseringen.

I forbindelse med ombygningen gjøres det også en del fasadeendringer på eneboligen. Høyeste gesims og mønehøyde forblir som før.

Illustrasjon etter ombygning:



Nabovarsel:

Tiltaket ble nabovarsel 7.mai. Det har ikke kommet inn noen merknader.

Områdekarakter/bebyggelsesstruktur:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger med tilhørende garasjer og uteoppholdsarealer. Området som helhet fremstår relativt enhetlig med saltak, trekledning og en pusset base. Det er en blanding av eldre og nyere boliger, hvor det over tid er gjennomført tilpasninger og moderniseringer. Området fremstår som rolig og familievennlig, med relativt romslige tomter og grønne omgivelser.

Beskrivelse av tiltaket:

Det søkes om fasadeendringer i forbindelse med utskifting og etablering av nye vinduer. Endringene vil tilpasses eksisterende bygningsstruktur, og eksisterende mønehøyde vil bli bevart. Fasadeendringene vil bidra til bedre estetisk kvalitet og en mer helhetlig og symmetrisk utforming av boligen.

Videre planlegges innbygging av eksisterende veranda. Dette tiltaket vil forbedre funksjonaliteten innvendig, samtidig som det tilfører en estetisk og arkitektonisk kvalitet til fasaden.

Det søkes også om oppføring av tilbygg som en naturlig forlengelse av eksisterende bolig. Tilbygget vil inneholde blant annet ny garasje. I den forbindelse rives eksisterende garasje, og denne erstattes av ny garasje som integreres i tilbygget. Dagens innkjøring forblir uendret.

Det gjøres minimalt med nye terrengendringer. Det etableres et nytt terrassenivå ut fra nytt tilbygg, og her bygges terrenget opp 60 cm. Dette trappes naturlig ned med terrengets helning. Det etableres også en ny terrasse inntil eksisterende hus, som bygges opp av en støttemur med høyde 1,2 m fra eks. terreng, og som er en naturlig forlengelse av eks. kjellervegg (se fasadetegning mot sør). Øvrige terrengendringer er på maks 50 cm eller mindre.

Samlet bebygd areal (BYA) etter gjennomføring av tiltaket vil være 243,5 m², noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 21,9 %.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

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

Tiltaket

Fasadeendringer, riving av eksisterende garasje og tilbygg vurderes å være i tråd med reguleringsplan. Garasjetaket vurderes å være en mindre del av hovedbygningsskroppen og kan derfor ha en annen takvinkel enn hva reguleringsplan legger opp til uten at dette utløser krav til dispensasjon fra bestemmelsen om takfall på 25 grader jf §3. Videre legger §3 i reguleringsplan opp til at kommunen kan gi tillatelse til annen takvinkel. Når en mindre del av taket får en annen takvinkel og hovedtaket forblir som før vurderes dette forholdet å være i tråd med plan.

Byggesaksenheten har dermed ingen innvendinger til tiltaket og det godkjennes som omsøkt.

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.

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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 26.05.2026, 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 kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 1,5 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan/ tegning, og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Eksisterende avkjørsel benyttes og berøres ikke av tiltaket. Det forutsettes at eksisterende avkjørsel er prosjektert og opparbeidet etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300 m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 17 § 9-6. Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

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 bruksareal over 70 kvm kr. 20.700, -

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

Riving av garasje kr. 12.420, -

Totalt kr. 33.120, -

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. 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

Fredrik Melgaard

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
Hege Fjone Yttervik

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, jf. 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.