



Grimstad

Byggesaksenheten

Byggpartnere AS
Endre Ottersland
Teknologiveien 5
4846 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-24/00853
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
13.01.2026

7/617 - Gullsmedfladen 33 - vedtak - rammetillatelse til ny enebolig

Eiendom (gnr/bnr): 7 / 617
Ansvarlig søker: Byggpartnere AS
Tiltakshaver: KSB UTVIKLING AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, rammetillatelse for ny enebolig. Det vises til komplett søknad mottatt 5.10.2025.

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

Det er tidligere holdt forhåndskonferanse ang utbygging av tomten. Tilbakemeldingen på foreslått tiltak tilsa at tiltaket ville trenge dispensasjon. Omsøkt tiltak i dette vedtaket er ulikt det fra forhåndskonferansen, og ligger innenfor angitte byggegrenser.

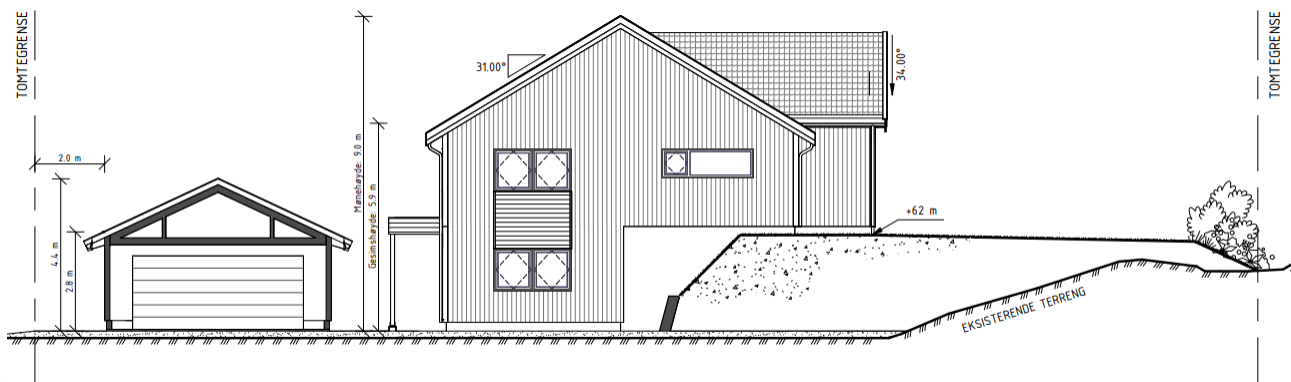
Rammesøknaden

Det søkes om å oppføre en ny enebolig med frittstående garasje med adresse Gullsmedfladen 33. Som del av arbeidet vil deler av tomten bli etterfylt for å skape et mer praktisk hageområde. Boligen er tilpasset høydeforskjellene. Boligen er over to plan, og garasjen er dobbel. Total BYA for tomten er 180 kvm. Både bolig og garasje har saltak, hvor mønehøyde for boligen er 9 m, og for garasjen 4,4 m over gjennomsnitt bakkenivå.

Situasjonsplan



Snitt gjennom tomt



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir BYA 180 kvm. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 180 kvm.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bolig formålet gjennom reguleringsplan for Klomreheia, P-152, vedtatt 12.09.2006. Tiltaket ligger i byggeområde B20, og er hus nummer 4 av 4 som søker tillatelse til bygging i dette området.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes med dette om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med frittliggende garasje på Gullsmedfladen 33, gårds- og bruksnummer 7/617.

Formålet med rammesøknaden er å få avklaring og godkjenning av tiltakets hovedrammer, før

detaljprosjektering og eventuell igangsetting, herunder tiltakets plassering og utforming på tomten, tiltakets størrelse og høyder, samt planlagte terrengtilpasninger og tilbake fylling mot eksisterende terreng.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende planbestemmelser og øvrige relevante krav som gjelder for eiendommen. Det legges til grunn at tiltaket ligger innenfor rammene for utnyttelse, høyder, avstander og andre føringer fastsatt i reguleringsplan.

Det er ikke mottatt merknader til de forholdene det søkes om i rammetillatelsen. Merknaden som er mottatt gjelder avkjørsel, og er tatt til orientering.

Terrengtilpasning og tilbakefylling er en sentral del av tiltaket. Tomten ønskes tilbakefylt til et nivå og med en terrengløsning som harmonerer med nabotomtene og eksisterende terreng mot sør, slik at området samlet sett får en helhetlig og estetisk god terrengtilpasning.

Det vises til vedlagte illustrasjoner og situasjonsplan.

For tiltakshaver er det derfor viktig med en tydelig avklaring gjennom rammetillatelsen, slik at prosjektering kan videreføres med en naturlig og helhetlig avslutning av tilbakefyllingene mot eksisterende terreng og med gode overganger til omkringliggende arealer.

På bakgrunn av dette bes det om at kommunen, gjennom rammetillatelsen, tar stilling til og godkjenner tiltakets ytre rammer, med særlig vekt på plassering, størrelse, utforming og høyder, samt utformingen av terrengtilpasning/tilbakefylling mot omkringliggende arealer og eksisterende terreng.»

Nabovarsel

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

Eiendomsavdelingen i Grimstad kommune, som eier kommunal vei tomt 7/596 bemerker at «Vi har mottatt nabovarsel for nevnte tiltak og vil bemerke at bredden på adkomsten i eiendomsgrensen mot kommunal vei skal ikke overstige 3,5 meter.»

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Svar på merknad fra 7/596: «Vi tar merknaden til orientering og bekrefter at vi ikke planlegger å etablere avkjørsel/adkomst som overstiger det som er angitt i kommunens vegnormal.»

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.

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.

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 i med 2 plasser i garasje og mer plass i innkjørsel, og skal opparbeides slik de er vist.

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

Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte)	kr. 29.000, -
-------------------------------------	---------------

Frittliggende garasje, inntil 50 kvm	kr. 9.000, -
--------------------------------------	--------------

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

Terrenginngrep og fyllinger	kr. 12.000, -
-----------------------------	---------------

Totalt	kr. 50.000, -
---------------	----------------------

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel

GK Tilknytning

KSB UTVIKLING AS

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.