



Grimstad

Byggesaksenheten

TRAFO arkitektur as

Tollbodgaten 2
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01085
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
29.06.2026

7/119 - Holbekkveien 37 - igangsettingstillatelse - fasadeendring og påbygg - Rim Abrahamsen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 7 / 119 / 0 / 0
Ansvarlig søker: TRAFO arkitektur as
Tiltakshaver: Rim Abrahamsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 femte ledd jfr. § 21-4, igangsettingstillatelse. Det vises til søknad mottatt 24.06.2024. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.01.2026 tillates nå igangsatt.

Mindre fravik fra TEK17 som gjelder energieffektivitet, takhøyde i rom for varig opphold og ventilasjon tillates med hjemmel i pbl § 31-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

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

Fakta

Tiltaket omfatter påbygg på eksisterende bolig og medførende fasadeendringer. Deler av taket i boligens andre etasje heves for å tillate bedre utnyttelse av eksisterende arealer. Etasjen utvides dermed med to soverom og ett bad.

Søknad om igangsetting omfatter også søknad om fravik fra TEK 17 vedrørende energieffektivitet, takhøyde og ventilasjon.

Ved videre ettersyn informerer ansvarlig søker om at eksisterende bebyggelse ikke oppfyller dagens krav til isolering i etasjeskille, yttervegger eller tak. I et ønske om å ikke rive alt eksisterende og bygge opp på nytt, søkes det om fravik fra dagens krav til isolasjonsevne. Ansvarlig søker informerer om at tak og vegger vil bli etterisolert på innsiden av konstruksjonen så langt det lar seg gjøre uten å påvirke krav til romhøyde.

Videre søkes det fravik fra TEK 17 krav om romhøyde på 2,4 m i rom for varig opphold. Etter undersøkelse av eksisterende hanebjelke er høyde noe mindre enn det vist på søknadstegninger. I

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

et ønske om å bevare eksisterende mønebjelke vil faktisk minimums romhøyde bli 2,2 m. Det søkes også om fravik fra ventilasjonskrav. Dette begrunnes med at boligen for øvrig ikke har mekanisk ventilasjon, og at avtrekk og naturlig ventilasjon via vinduer og ventiler fungerer til byggets bruk og funksjon. Ansvarlig søker argumenterer at eksisterende bolig og påbygg ikke er dimensjonert for mekanisk ventilasjon, og at installering av dette vil ansees som uhensiktsmessig både økonomisk og i forhold til boligens totale utforming og bygningsmasse.

Kommunen har med hjemmel i pbl § 31-4 tillatelse til å gi unntak fra TEK17 ved på- og ombygging av eksisterende byggverk dersom ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Omsøkte fravik vurderes til å være av mindre betydning for påbyggets bruk, og tillates med vilkår at fravik begrenses med de tiltak beskrevet av ansvarlig søker.

Bygningsmyndighetens vurderinger

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 24.06.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

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 tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

Søknad om igangsettingstillatelse	kr. 5.692, -
Fravik fra TEK	kr. 10.350, -
Totalt	kr. 16.042, -

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 SAK10 § 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 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: Rim Abrahamsen

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.