



Grimstad

Byggesaksenheten

KSH CONSULT KNUT HANSSEN

Volleveien 18
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01102
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.01.2026

25/01102 - 200/201 - Furuheia 19 - Vedtak - Tillatelse til mur og tilbygg - Åsmund Rodvig Somdal

Eiendom (gnr/bnr): 200 / 201
Tiltakshaver: Åsmund Rodvig Somdal
Ansvarlig søker: KSH CONSULT KNUT HANSSEN

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til mur og tilbygg. Det vises til søknad mottatt 07.12.2025.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens punkt § 2.1 plankrav.

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 å endre bruk av eksisterende rom, bygge på deler av stue og bygge ny garasje. Boligen er i dag delt i to horisontalt, med en boenhet i hver av boligens to etasjer. Eier bor i 2.etg, og et familiemedlem leier i sokkeletasjen. Original trapp som koblet de to etasjene internt er fjernet i forbindelse med en tidligere søknad på 1990 tallet, og enhetene har uavhengige innganger. Det søkes nå om å formalisere bruk av tidligere innebygd garasje til stue i sokkeletasje.

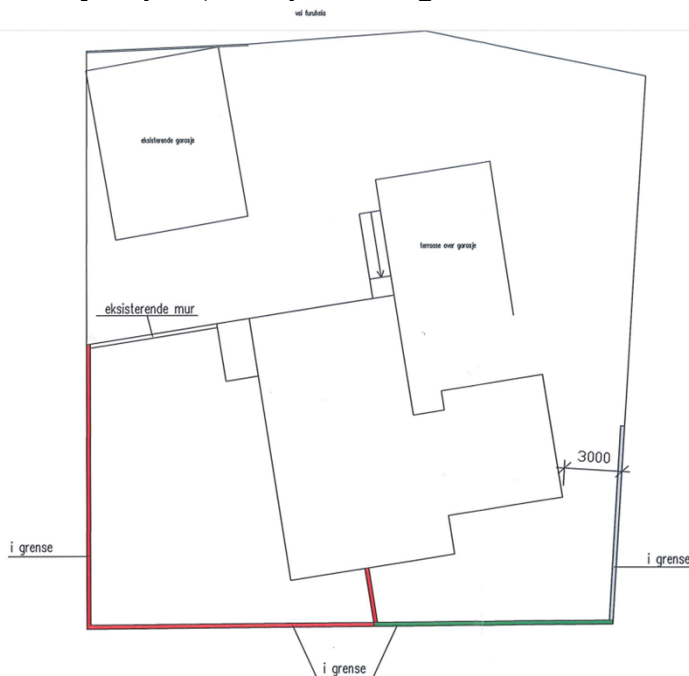
I 2.etg søkes det om å utvide kvist for å få større stue. Takvinkel vil forbli uendret og påbygd del vil fortsette eksisterende mønevinkel. Det eksisterer i dag en garasje nord på tomten, som brukes av beboer i sokkeletasjen. Det søkes derfor om å plassere en ny enkeltgarasje nærmere huset, inn i terrenget, og i tilknytning med boenheten i 2.etg. Avstand fra tilbygg til nærmeste nabogrenser er oppgitt å være 6m. Avstand fra tilbygg til nærmeste bygning på naboeiendommen er oppgitt å være 9m. Plasseringen vil tillate utjevning av terreng, og tak på garasje er tiltenkt brukt som terrasse. Som del av omplassering av masser søkes det også om plassering av nye støttemurer på tomten. Støttemur er plassert som vist i situasjonskart og får en høyde mellom 0,5m og 2 m

tilpasset terreng, og lengde på totalt ca 40m. Et flettverksgjerde plasseres oppå mur. Høyde på gjerde er ikke målsatt i fasadetegninger.

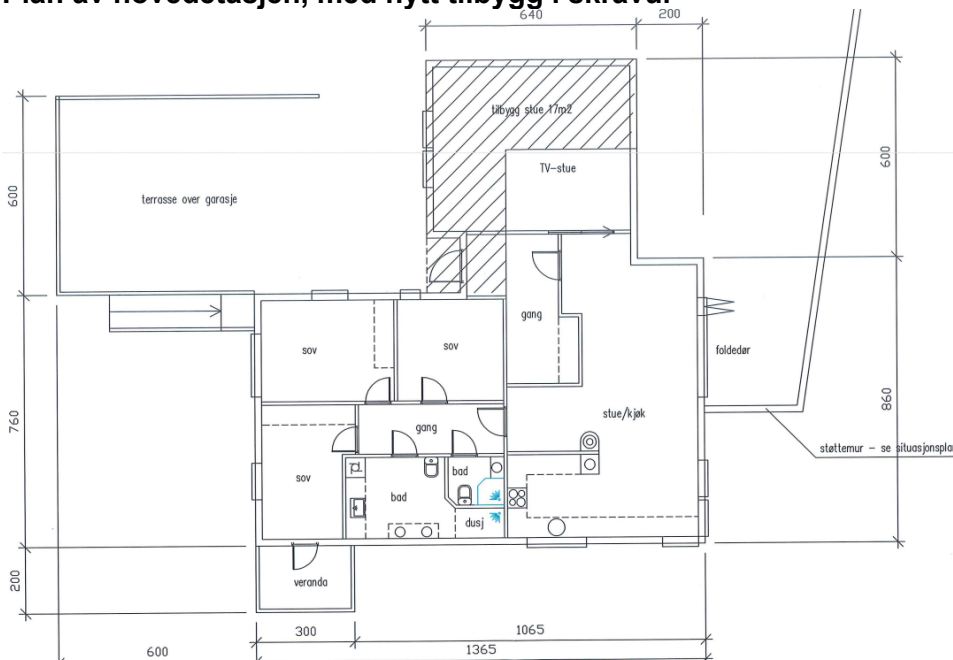
Totalt eksisterende BYA på tomten er 194 kvm. Ny BYA er 245 kvm.

EKSISTERENDE BOLIG	BRA	207m ²
EKSISTERENDE GARASJE	BRA	55m ²
TILBYGG BOLIG	BRA	53m ²
TOTALT BOLIG ETTER TILBYGG	BRA	260m ²
TOTALT PÅ TOMTEN INKL EKSIST GARASJE	BRA	315m ²
TOTALT BYA PÅ TOMTEN	BYA	254m ²

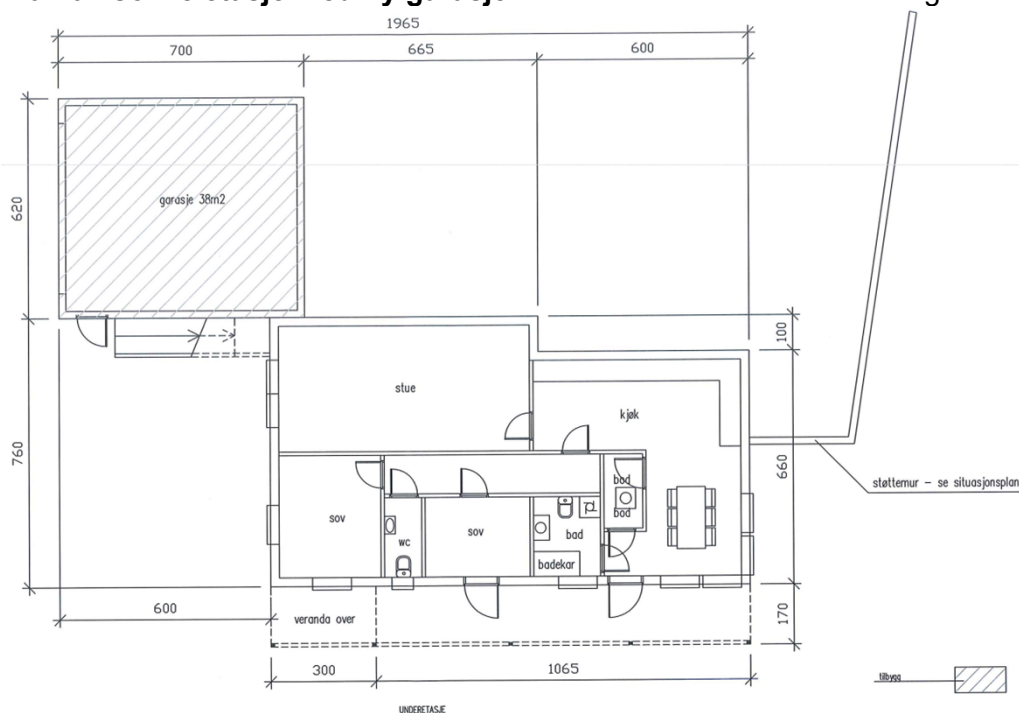
Situasjonsplan, med plassering av murer



Plan av hovedetasjen, med nytt tilbygg i skravur



Plan av sokkeletasje med ny garasje. Rom markert som stue har tidligere vært garasje.



Fasade, med ny mur/gjerde



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommunedelplan for sentrum, byplanen, P-159, vedtatt 27.10.2008. Planen spesifiserer ikke BYA utnyttelsesgrad for tomten, men ny BYA er 254 kvm ifølge søker.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Tilbygg til bolig med leilighet, fasadeendring, bruksendring fra garasje til oppholdsrom i leiligheten. Oppføring av ca. 40 m mur/betong som støtte ved fylling/justering av tomten. Søknad om dispensasjon fra plankrav.»

«Tiltaket gjelder tilbygg til bolig med leilighet og søknad om dispensasjon fra plankrav. Aktuelle bolig ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse.

Videre presiseres at planlagte tiltak samsvarer med gjeldende arealformål, og at tiltaket forholder seg til allerede etablert vei og infrastruktur. Tiltaket medfører dermed ingen endringer som berører planforhold, og en utarbeidelse av reguleringsplan harmonerer dårlig med størrelsen på aktuelle tiltak. Vi kan ikke se at en regulering her vil belyse

ytterligere sider ved benyttelsen av området, enn det som fremkommer ved byggesøknaden for tiltaket. Det anses derfor å være lite formålstjenlig å pålegge plankrav for tiltaket. Utarbeidelse av reguleringsplan i dette tilfellet vil dermed kreve mye unødig ressursbruk, og vi ber følgelig om at det gis dispensasjon for å frita tiltaket fra plankravet.»

«Siden TEK 17 gjelder på tidspunkt for søknad, søker vi fravik for energi. TEK 17 krav kan ikke oppfylles uten uforholdsmessig store utgifter, som vil påløpe ved å skulle oppgradere hele den eksisterende boligen til TEK 17, sett i forhold til den minimale økningen i energibruk ved det omsøkte tiltak.»

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

«Grimstad kommune, som grunneier av tilgrensende eiendom, bekrefter herved at vi er informert om og samtykker til oppføring av støttemur på gnr. 200, bnr. 201, i samsvar med innsendt situasjonsplan. Tiltaket innebærer oppføring av støttemur med høyde som angitt i situasjonsplanen. Vi har ingen innsigelser til tiltaket og bekrefter med dette vårt samtykke.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende arealplan, og har derfor ingen vesentlige kommentarer til søknaden.

Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon fra energikrav satt i TEK17. Det argumenteres at kostnader involvert i å oppdatere boligen i sin helhet vil tilsvare uforholdsmessig høye kostnader. Boligen er registrert med byggeår ca. 1980 og bruksendringer kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011. Tilbygg og garasje må derimot møte krav til isolering mm. som fastsatt i TEK17.

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.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens § 2.1 plankrav og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Punktet er beskrevet i Grimstad Kommunes bestemmelser for kommuneplan som «*Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.*» Hensynet bak bestemmelsen er at tomter skal være innlemmet i regulerte områdeplaner for å kontrollere størrelse og utforming av nye tiltak og sikre god variasjon i nabolag og bydeler.

Total BYA for tomten vil overskride forskriftens punkt om maks utnyttelse på BYA 230 kvm eller 30%, men overskridelsen ansees ikke å være vesentlig i forhold til tiltaket. Hensynet bak bestemmelsen vurderes ikke til å bli vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Ulemper ved tiltaket er at den opprinnelige bestemmelsen fra kommuneplanen ikke blir etterfulgt. Ved mangel på reguleringsplan eller lignende i området står ansvaret for vurdering av tiltak mellom innbygger og byggesaksavdelingen. Sakene blir da behandlet enkeltvis basert på generelle planer for kommunen, og eventuelle lokale hensyn i området blir ikke ivarettatt som når en reguleringsplan foreligger. En reguleringsplan vil fange opp lokale hensyn og fastsette rammer for hva området trenger og kan tåle for å opprettholde god bystruktur. Det ansees derimot ikke forholdsmessig å pålegge enkeltperson å opprette reguleringsplan for området for omsøkte tiltak da tiltakene er av mindre omfang. Tiltaket gjelder mindre påbygg og bruksendring på allerede i eksisterende bolig. Fordeler med tiltaket er god arealutnyttelse av tomt da tomten allerede innehar to boenheter i en boligbygning, og oppretting av ny mur og garasje vil styrke utnyttelsen.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak arealplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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 1.12.2025, 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

Parkering for tomten forblir uendret da deler av areal for ny garasje allerede brukes som parkering.

Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret basert på beskrivelse av tiltaket, men eventuelle endringer 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

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 50-70 kvm. kr. 15.000, -

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 32.000, -

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Åsmund Rodvig Somdal
GK Matrikkel

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.