



Grimstad

Byggesaksenheten

BYGGCONSULT BORNØ

Solhøgda 16
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/01137
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.08.2026

25/01137 - 82/79 - Holvigasvingen 44 - Vedtak - Tillatelse til fasadeendring, endring av takvinkel og tilbygg til hagestue - Andreas Narten Ugland

Eiendom (gnr/bnr): 82 / 79

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til fasadeendring, endring av takvinkel og tilbygg til hagestue. Det vises til komplett søknad mottatt 20.07.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra gjeldende byggegrense i reguleringsplan.

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

Historikk

Det foreligger tillatelse til oppføring av tilbygg til hagestue/fasadeendring, endring av terrasse, oppføring av veranda, oppsetting av mur i tomtegrensen og oppføring av mur/etablering av hage, datert 05.02.2025 i sak BYGG-24/00943-2

Det foreligger tillatelse til å rive halvtak og oppføring av fasadeendring/påbygg over kjellernedgang, datert 30.12.2025 i sak BYGG-25/01137-4.

Søknaden

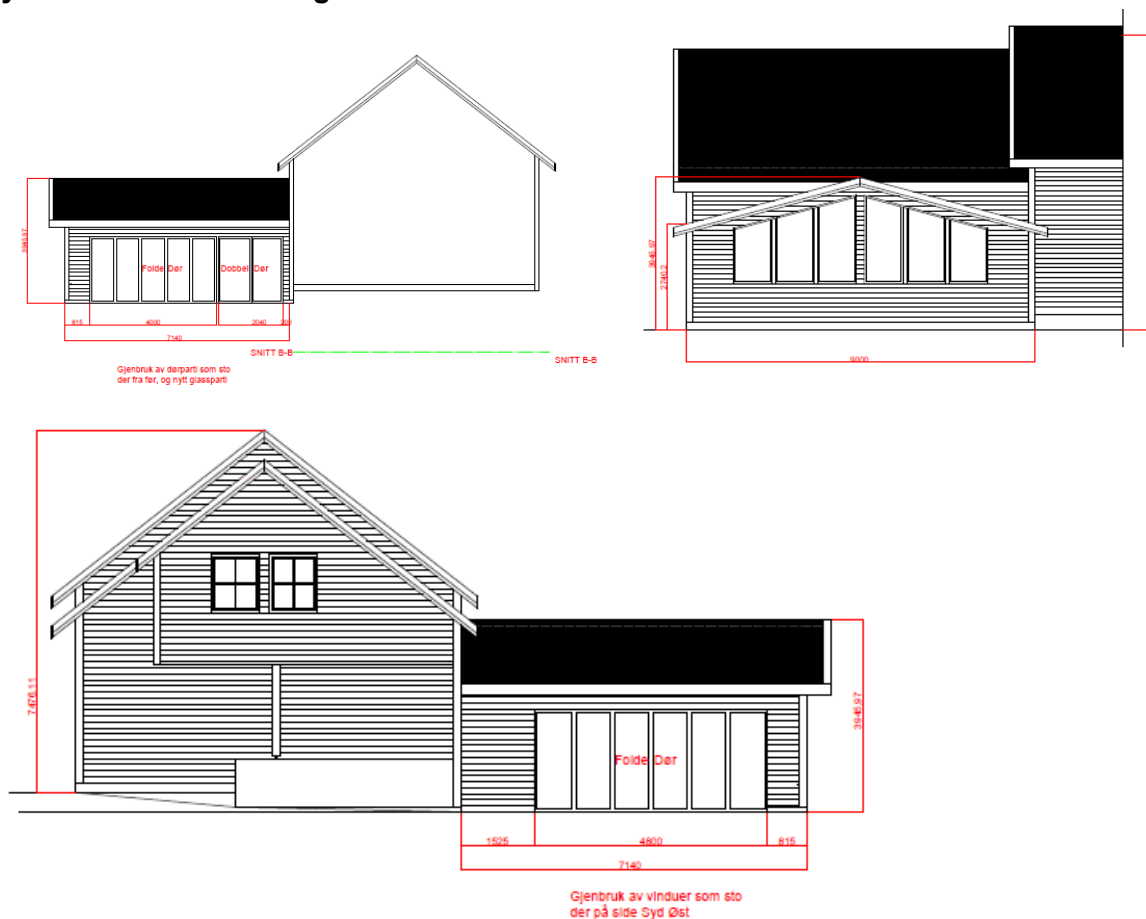
Grimstad kommune har mottatt søknad om endring av tidligere gitte tillatelser. Tiltakshaver ønsker å gjøre noen fasadeendring som medføre at vinduer får en mindre justeringer i størrelse og plassering. Videre søkes det om å endre takvinkel på hagestue fra godkjenning som legger føringer for 15 grader takvinkel til 27 grader takvinkel for hagestuen. I forbindelse med ombygning av hagestuen søkes det om å øke arealet for denne med 9 m² BYA.

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

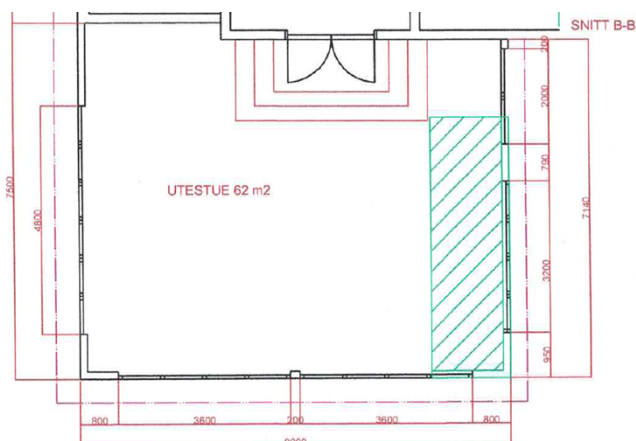
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Da deler av tiltaket ligger utenfor eiendommens byggegrense, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra byggegrense. Se vurdering i eget punkt.

Nye fasader med endringer:



Plan utvidelse av hagestue (skravert):



Grad av utnyttning

Ansvarlig søker har ikke klart å regne ut en nøyaktig beregning av BYA for verken eksisterende bygningsmasse eller for nye tiltak. Byggesaksenheten har vurderer at tiltakene samlet sette etter oppføring likevel er godt innenfor maksimal tillat utnyttelse for tomten. Tiltakene er derfor vurdert å ikke utfordre gjeldene utnyttelsesgrad for eiendommen som er satt til 25% TU i plankartet.

Antatt BYA for eksisterende bygningsmasse er:

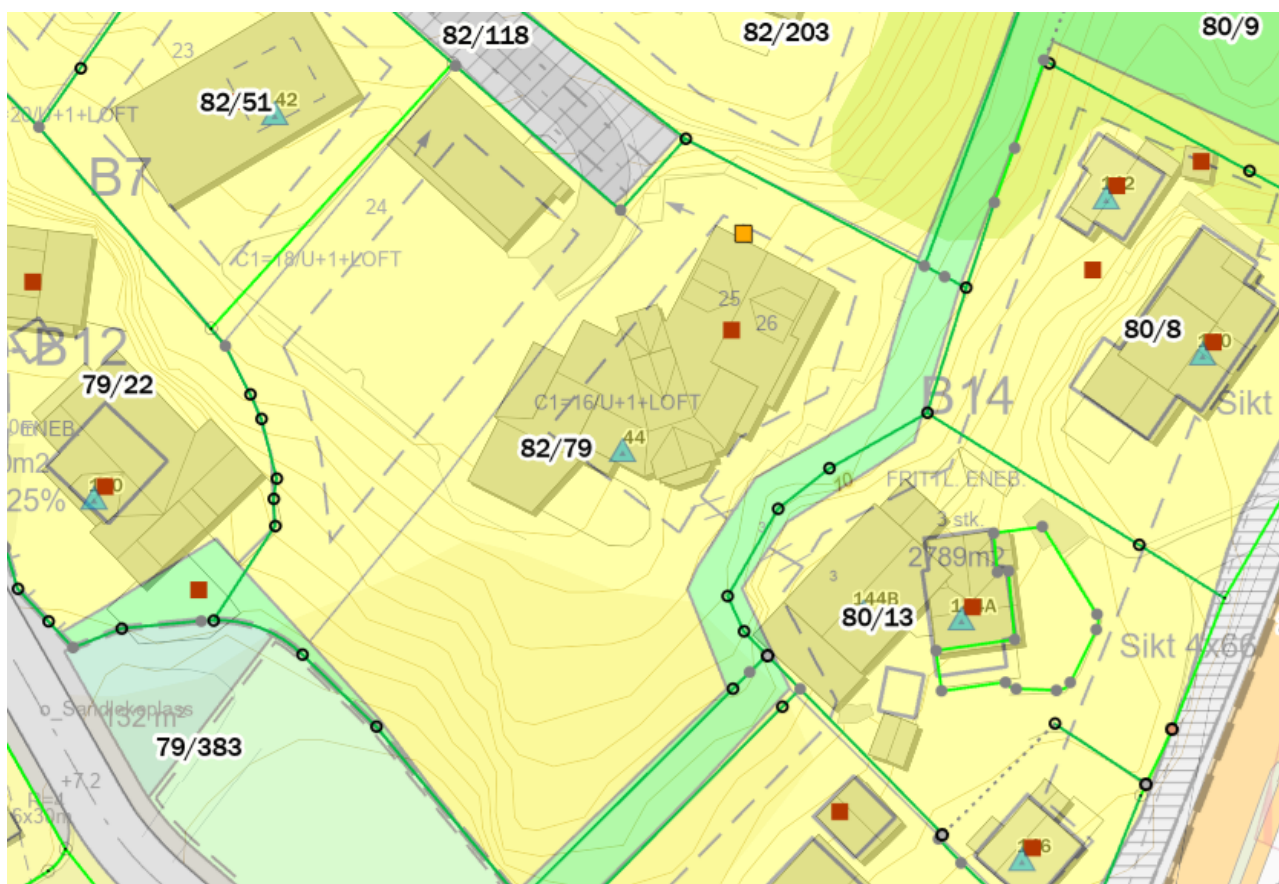
Enebolig er beregnet til ca 355m² BYA og garasje er beregnet til ca 97m² BYA. Maksimalt tillat BYA er beregnet til 601,5m².

Nytt tiltak med utvidelse av hagestue øker BYA med ca 9m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for HOLVIGASVINGEN.

Planidentifikasjon: 33. Ikraftsatt 25.06.2007. Eneboligen ligger i felt B7.



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om å endre takvinkel fra opprinnelig godkjent på 15 grader til reguleringsbestemmelsene krav til 27 grader takvinkel. Dette medfører at vi kommer lengre opp på taket på huset, og unngår forbindelse med skjøter av takstoler over utestue. Med hensyn på forannevnte løftes vinduer i front 0,9m over ferdig gulv, og mere avpasset til bygget. Er også ønsket å utvide hagestue med tilbygg på 9m² BYA og 8m² BRA. Videre søkes det om div fasadeendringer hvor flere vinduer endrer størrelse og plassering.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Viser i sin helhet til innsendt søknad.

Nabovarsel

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

Merknad fra Gooseveien 144A/B, gnr. 80 bnr. 13:

Nabo er bekymret for at utvidelse samt omsøkte endringer vil medføre økt støy og innsyn til deres eiendom. Deres bolig ligger på fremsiden av tiltaket ca. 6-7m lavere i terrenget. Videre bemerkes det at nabo opplyser at de ikke har fått tilstrekkelig informasjon om tiltaket i forbindelse med nabovarslingen. Om søknaden innvilges bes det om at det settes vilkår til skjerming mot nabo med beplantning/skjermvegg eller lignende settes opp mot Gooseveien 144.

Viser til innsendt merknad for ytterligere opplysninger.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

«Tiltaket som søkes endret er av mindre karakter, og vi kan ikke se at dette skulle medføre til noe mer sjenanse for naboen, enn tilfelle er i dag. Det er jo anlagt friområde/tursti tett inntil deres bolig, og det må jo medføre til mer innsyn og lydproblemer, enn utvidelsen som omsøkes her, som ligger langt fra deres bolig.

Utestuen ligger i et vindutsatt område, og betegnes som et uteområde med muligheter for å trekke dører igjen når det står på som verst. Vinterstid vil det bli benyttet til oppbevaring av utemøbler etc. Videre ser vi at deres tilbygg til bolig bare ligger ca. 35 cm fra tiltakshavers eiendom.»

Viser til innsendt kommentar for ytterligere opplysninger.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om endring av gitt tillatelse. Tiltakshaver ønsker å gjøre noen fasadeendringer som medføre at vinduer får noen mindre justeringer i størrelse og plassering. Videre søkes det om å endre takvinkel fra godkjenning på 15 grader for hagestue til 27 grader. I forbindelse med ombygning av hagestuen søkes det om å øke arealet for denne med 9 m² BYA.

Tiltaket vurderes å være godt tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Slik Byggesaksenheten vurderer tiltaket skiller ikke tiltaket seg vesentlig fra andre tiltak på eiendommer i nærheten med tanke på størrelse eller utforming.

Bygningsmyndigheten vurderes saken til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet.

Byggesaksenheten ønsker å presisere at tidligere saksbehandling av tiltak på eiendommen ikke er førende for behandling av denne konkrete saken. At ansvarlig søker opplever regelverket som strengt er dessverre ikke noe byggesaksenheten kan ta hensyn til. Tiltaket er ikke tråd med gjeldene plan og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon for å få tillatelse. Eventuelle tidligere vurdering i andre byggesaker vil ikke bli tillagt vekt i denne saksbehandlingen. At det i sin tid ble gitt tillatelse for å benytte 3 tomter til en større bolig via dispensasjon endrer ikke hva

reguleringsplan legger opp til. Det vil si at alle søknader som ikke er i tråd med plan vil utløse krav om dispensasjon. Omsøkte endringer vurderes å være i tråd med plan med unntak av at tilbygget går utover byggegrense i reguleringsplan. Se vurdering i eget punkt.

Om man ønsker å unngå framtidig dispensasjoner fra blant annet byggegrense er eneste mulighet for å unngå dispensasjoner, å gjennomføre en mindre reguleringsendring av gjeldene plan slik at forholdene som ikke er i overenstemmelse med gjeldende reguleringsplan blir rettet opp i. Frem til dette eventuelt er gjennomført en planendring, vil alle tiltak som ikke er i tråd med gjeldende plan utløse krav til dispensasjon uavhengig av hva det er gitt tillatelser til i tidligere saker. En dispensasjon gjelder kun for den konkrete søknaden dispensasjonen er fremmet i forbindelse med.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med gjeldende byggegrense i reguleringsplan for eiendommen 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. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Det må foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak byggegrense i en reguleringsplan er blant annet bestemmelsen utformet for å sikre at man har definert rammer for hvor man kan sette opp eneboliger innenfor planområdet. Å ha en samordnet forståelse for hvordan et område skal utnyttes gir forutsigbarhet for alle som ønsker å bebygge eiendommene sine innenfor planområdet. En reguleringsplan kan derfor være et godt styringsverktøy som gir forutsigbart og likebehandling for alle innenfor samme planområde. Naboer vil innenfor samme område kjenne til forutsetningene i reguleringsplanen slik at man vet hvilke, tiltak, volumer og utforming man kan forvente at blir oppført på omkringliggende naboeiendommer.

Byggegrense

Omsøkt utvidelse av hagestue plasseres utenfor byggegrensen som er satt opp i reguleringsplan. I denne konkrete saken er det tale om en mindre utvidelse som medfører en økning av BYA på ca 9m² og økningen vurderes å være av mindre omfang sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse på eiendommen. Byggesaksenheten vurderer derfor at det er begrenset hvilken betydning tiltaket får for omgivelsene og naboer ut over alt godkjente tiltak.

Tiltakene ligger godt inne på egen tomt med god avstand til naboene rundt. Det kan vanskelig vurderes at en mindre utvidelse vil endre forhold med tanke på støy, innsyn, sol osv. for omkringliggende naboer. Eneboligen ligger innerst i gata på en høyde og tiltaket er blant annet derfor vurdert å være lite til sjenanse for omgivelsene.

Byggesaksenheten vurderer at reguleringsbestemmelsene det dispenseres ifra ikke blir vesentlig tilsidesatt med omsøkte tiltak med bakgrunn i overnevnte.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Det vurderes som en fordel at tiltakshaver tilpasser tilbygget til eksisterende bolig på en god måte og slik at tilbygget fremstår står som en mer helhetlig del av eksisterende bolig enn dagens godkjente situasjon hvor takvinkelen ikke er i tråd med plan. En arkitektonisk forbedring er en fordel i seg selv. Etter Byggesaksenhetens skjønn vurderes det at tiltaket ikke påvirke innsyn, utsikt eller solforhold for berørte naboer.

Byggesaksenheten vurderer som en ulempe at reguleringsplanen ikke endres slik at man får oppdatert plangrunnlaget i tråd med tiltakshavers ønsker. Over tid har det blitt gitt flere dispensasjoner for tiltak på eiendommen, noe som vurderes som uheldig. Samtidig vil kan det oppfattes som urimelig å tvinge igjennom en reguleringsendring med de kostnader og mer omfattende planprosess som kreves ved et mindre tiltak som her omsøkt.

Samlet sett vurderer Byggesaksenheten at fordelene i denne konkrete saken veier tyngre enn ulempene.

Vurdering av nabo merknader:

Nabo som har merknad til tiltaket hadde ingen innvendinger i forbindelse med de to foregående vedtakene som omhandler delvis de samme forholdene. I denne omgang søkes det om mindre justeringer av alt gitt tillatelse.

Naboen ligger på ned siden av boligen som nå ønskes utvidet og det er en høyde forskjell på ca.6-7m ned til nabo. Det kan derfor vanskelig vurderes at naboen av nå blir skadeilden av mindre endring av gitt tillatelse. Situasjonen for dem er vurdert som lik for gjennomføring av allerede innvilget tillatelser. Merknaden tas derfor ikke til følge.

Tiltakshaver oppfordres likevel til å gå i dialog med nabo for å se på en felles løsning for skjerming mellom eiendommene. Byggesaksenheten pålegger ikke tiltakshaver en slik skjerming som vilkår til tillatelsen.

«Kan»-skjønnnet:

Da vurderingen i denne konkrete saken er at byggegrensen i reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er flere fordeler enn ulemper ved å gi tillatelse, er de kumulative vilkårene til stede for å gi dispensasjon.

Kommunen har da adgang til å utøve fritt skjønn ved vurderingen av om dispensasjon bør innvilges eller ikke, når de kumulative vilkårene er til stede. I denne saken foreligger flere tungtveiende positive forhold som taler for dispensasjon.

I denne konkrete saken er tre bolig tomter slått sammen til oppføring av en enebolig for flere år tilbake. Reguleringsplanen ble ikke endret og problemstillingen dukker derfor opp i forbindelse med ønske om endringer av eiendommen.

Tiltaket vurderes også å være i samsvar med reguleringsplan ut over overskridelsen av byggegrensen og endringer ligger et godt stykke inne på egen eiendom. En tillatelse til endring av gitt tillatelse vil ikke etter Byggningsmyndighetens vurdering forverre ikke forhold knyttet til støy og

innsyn for naboeiendommene. Bygningsmyndigheten deler ikke naboens vurderinger og ser derfor bort fra merknaden.

Byggesaksenheten konkluderer videre med at tiltaket ikke innebærer vesentlige endringer i eiendommens bruk.

Risiko for presedens anses ikke å foreligge, da tiltaket ligger innenfor etablert praksis og det finnes eksempler på tilsvarende tillatelser i nærområdet og på egen eiendom. Tiltaket skiller seg verken i omfang eller utforming fra sammenlignbare saker, og det vil derfor være urimelig å behandle dette annerledes.

Konklusjon:

Da det i denne konkrete saken kun dreier seg om mindre endring og forbedring av eiendommen, vurderer Byggesaksenheten at det er fravær av negative konsekvenser som gjør seg gjeldene med styrke.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak byggegrensen 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 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 19.11.2025, 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.

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

Mindre tilbygg under 15 kvm	kr. 4.140, -
-----------------------------	--------------

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

Fasadeendring/endring av takkonstruksjon	kr. 12.420, -
--	---------------

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

Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
------------------------	---------------

Totalt kr. 33.560, -

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. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Andre Bråten
Andreas Narten Ugland
GK Matrikkel
Hege Løvheim

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.