



Grimstad

Byggesaksenheten

BYGGETEGNING AS

Blåknappveien 9
4823 NEDENES

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00244
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
06.05.2025

25/00244 - 82/282 - Kallandsheia 54 - Vedtak - Tillatelse for oppføring av enebolig med integrert garasje - Silje Elise Ingvorsen Nomedal

Eiendom (gnr/bnr): 82 / 282
Ansvarlig søker: BYGGETEGNING AS
Tiltakshaver: Silje Elise Ingvorsen Nomedal

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til enebolig med integrert garasje. Det vises til søknad komplett mottatt 10.04.2025.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune mottok komplett søknad for oppføring av enebolig med integrert garasje 10.04.2025. Eneboligen oppføres i moderne arkitektur over 3 etasjer. Tiltaket er vurdert å være i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Eneboligen er prosjektert med en høyde på 8,87m målt fra topp gulv i nederste etasje. Boligen får et BYA på 119m² som utgjør 23%BYA. Totalt BRA er beregnet til 205m². 1.etg har et BRA for boligen på 60 m². I tillegg kommer BRA på 30m² for garasjen og 5,9m² BRA for utvendig bod. I 2.etg er det beregnet BRA på 96m². I 3.etg er det beregnet BRA på 49m².

Tiltaket ligger innenfor byggegrensen som gjelder for eiendommen. Kotehøyde for topp gulv i 1.etg er satt til 34,7moh og kotehøyde for topp utvendig bygg er satt til 43,57moh.

Eneboligen prosjekteres med en parkeringsplass i garasje og det legges til rette for gjesteparkering på tomta. Avkjørsel er plasseres i tråd med utkjøring fra eiendommen i gjeldende reguleringsplan.

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

Tegninger:



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest

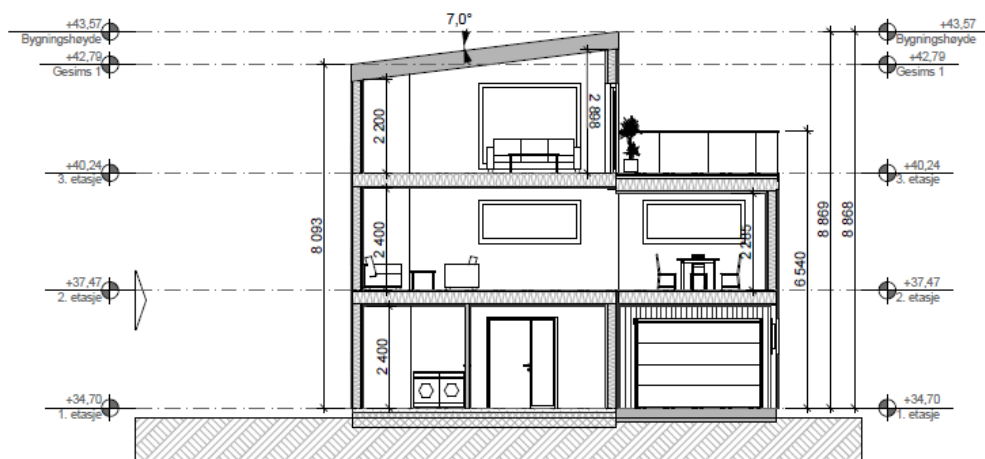


1:100 Fasade Nord

Prosjekt: Kallandsheia 54	Kontroll prosjekt: Sign.: ØL Kontroll:
Tilaleiher: Silje Elise og John Håvard Nomedal	Om./Rev./Føler: 82/282
Prosjektleder: Byggetegning AS Biltemagnum 9 4023 Nodeland	Byggetegning as Tegning • Skisse • 3D-modellering
© Alle rettigheter tilhører utvender for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 07.01.25
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: 1:100

Prosjekt: Kallandsheia 54	Kontroll prosjekt: Sign.: ØL Kontroll:
Tilaleiher: Silje Elise og John Håvard Nomedal	Om./Rev./Føler: 82/282
Prosjektleder: Byggetegning AS Biltemagnum 9 4023 Nodeland	Byggetegning as Tegning • Skisse • 3D-modellering
© Alle rettigheter tilhører utvender for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 07.01.25
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: 1:100

Snitt:



Situasjonsplan:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 23%-BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 30%-BYA.

Gjeldende plangrunnlag

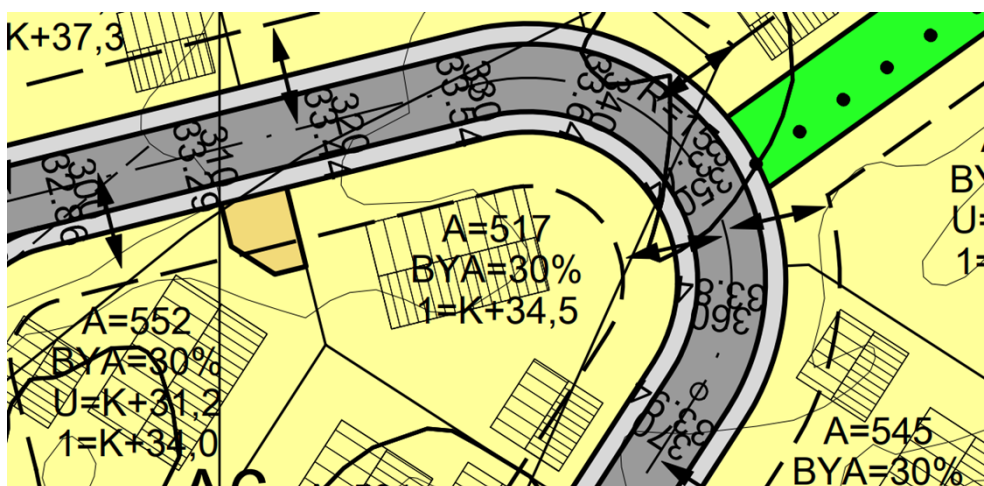
Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom for Kallandsheia Boligområde.

Planidentifikasjon: 180. Ikraftsatt, 29.11.2010.

Relevant bestemmelse fra planen:

3.7 Høyde innvendig gulv i 1. etasje og evt. underetasje for boligene er angitt plankartet. Bebyggelse angitt med U må ha underetasje for å ta opp høydeforskjellene på tomte. Angitte høyder kan fravikes med +/- 0,5 meter for å tilpasse plasseringen best mulig til terrenget.

Mønehøyden (bygningshøyde) skal ikke overstige 9 m over laveste gulvplan i bygningen, med følgende unntak:



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes med dette tillatelse til tiltak om å bygge ny enebolig (Se vedlegg). Boligen består av 3 etasjer med integrert garasje. Boligen har en moderne utforming som tilpasser seg omgivelsene på en god måte.

I reguleringsplanen er det oppgitt at tomten har 30% BYA. Tomten er ca. 517m². 30% av det blir ca. 155m² til BYA. BYA av eneboligen utgjør ca. 119m² som gir utnyttelsesgrad på ca. 23% inkl 1 parkering i garasje. Det er da igjen 36m² til parkering eller annet som måtte komme i fremtiden.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen "Kallandsheia Boligområde" og boligen er planlagt innenfor byggegrenser. Mønehøyde er under 9m fra ferdig gulv i 1.etg.

Det vil bli montert utvendig rømningsstige med ryggboyle ned fra 3 etg slik at kravene i TEK vil bli ivare tatt.»

Nabovarsel

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

Merknad fra 78/37, Omland:

«I følge reguleringsplanen for Kallandsheia punkt 3.7 kan høyde innvendig gulv angitt i plankartet fravikes med 0,5 m. Videre skal mønehøyde ikke overstige 9 m fra laveste gulvplan. Slik jeg «leser» tegningene er mønehøyden både for stor og huset ligger for høyt i terrenget. Mønehøyden er ikke tegnet fra laveste gulvplan i den integrerte garasjen. I tillegg har man økt høyden innvendig

gulv angitt i plankartet opp til 1 m. Ber om huset holder seg innenfor reguleringsplanens bestemmelser.»

Merknad fra 80/338, Fallås:

«Ved å bygge dette huset i 3 etasjer (9m) vil dette berøre oss svært negativt, bl.a med tanke på solforhold og utsikt. Huset blir plassert midt i byggefeltet og vil være svært ruvende og vil også påvirke solforhold til flere hus. Selv om dette er iht reguleringsplan så håper jeg dette blir tatt med i vurderingen.»

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Merknad fra 78/37, Omland:

«Garasjegulvet var riktignok lavere enn laveste gulv i bolig og gjorde at mønehøyde ble over 9m fra laveste gulv. Gulvet i garasje er nå endret slik at også dette gulvet oppfyller reguleringsplanens punkt 3.7. Dette endrer uansett ikke høyde på mønet.

Huset er ikke planlagt å ligge for høyt i terrenget. Det skal oppfylle bestemmelsene i reguleringsplanen. Muligens noe misvisende høydemål på tegninger i nabovarsel. Har endret høydemål der laveste gulv er satt til +0.

Merknad er videre ikke relevant ift. PBL»

Merknad fra 80/338, Fallås:

«Merknad er ikke relevant ift. PBL»

Relevant for begge merknader viser jeg til §21-3, 5.ledd:

"Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd."

Uttalelser fra annen myndighet

Planenheten er hørt i forbindelse med søknaden. Reguleringsplan legger opp til at maksimal høyde for bygninger i planen er 9m. Det vil si at ved oppføring av boliger med pulttak og/eller flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 9m selv om begrepet gesims ikke er benyttet i reguleringsplan.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Bygningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan. Bygningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader til tiltaket.

Da tiltaket er vurdert å være å trå med gjeldende reguleringsplan legger ikke Byggesaksenheten vekt på nabomerknader. Det forutsettes at berørte naboer er kjent reguleringsplan og hvilke føringer som gjelder for hva eiendommen kan bebygges med. Plan- og bygningsloven gir ikke adgang til å avvise eller gi avslag for tiltak som er i tråd med gjeldende plan og annet relevant regelverk/forskrifter.

Ansvarlig søker opplyser at det vil bli montert rømningsstige på fasaden fra 3.etg og ned til bakkeplan i tråd med TEK 17. Rømning fra boligen er vurdert å være i tråd med bestemmelsen i tekniskforskrift og derfor er tilfredsstillende ivarettatt.

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 11.03.2025, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkeres 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, og skal opparbeides slik de er vist. Videre er gjesteparkeringsplasser/sykkelparkering ivaretatt i oppkjørsel/på tomte.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

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

Enebolig

kr. 29.000,-

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

Fredrik Melgaard
Byggesaksenheten

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Jostein Fallås
Silje Elise Ingvorsen Nomedal
Tor Inge Omland

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.