



Grimstad

Byggesaksenheten

Agder Byggtjenester AS

Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00054
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
02.03.2026

56/44 - Ruagerveien 47 - vedtak - tillatelse til fasadeendring og etablering av nytt våtrom i anneks - Lars Løddesøl

Eiendom (gnr/bnr):	56 / 44
Ansvarlig søker:	Agder Byggtjenester AS
Tiltakshaver:	Lars Aasulv Løddesøl

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 b), c) og d) og § 21-4, tillatelse til fasadeendring, ombygging og bruksendring av anneks. Det vises til søknad mottatt 22.01.2026.

Bygningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger for tømrerarbeid.

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

Grimstad kommune har mottatt ettrinnsøknad for ombygging, bruksendring og fasadeendring på eksisterende anneks. Annekset ligger i bakkant av en fritidseiendom som også inneholder eksisterende fritidsbolig. Annekset brukes i dag som bod og overnatting på sommerhalvåret, og er ikke vinterisolert. Endringene innebærer å etterisolere annekset og bygge inn areal for utvendig bod for å tillate 2 soverom og et bad. Planendringen medfører fasadeendring for å tillate tilstrekkelig lys og trinnfri inngang. Eksisterende dører på sør-fasade blir erstattet med vinduer, og ny dør og vindu blir plassert i øst og nord-fasade.

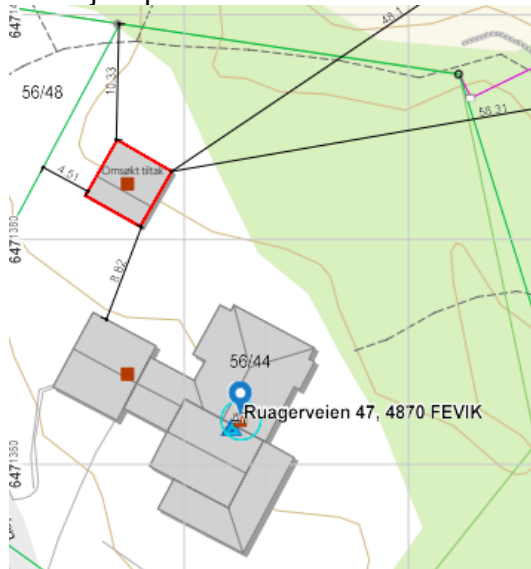
BYA for tiltaket er 27,1 kvm, og total BRA er 24,5 kvm. Tak forblir uendret og er saltak, med lavere høyde mot nord. Mønehøyde er 3,7 m fra internt gulv, med en intern brukshøyde på 2,4m. Plan er markert med brystningslinje hvor intern høyde er under 1,9m.

Det er innhentet tillatelse fra kommunaltekniske tjenester for oppgradering av tomtens vann og avløpsanlegg.

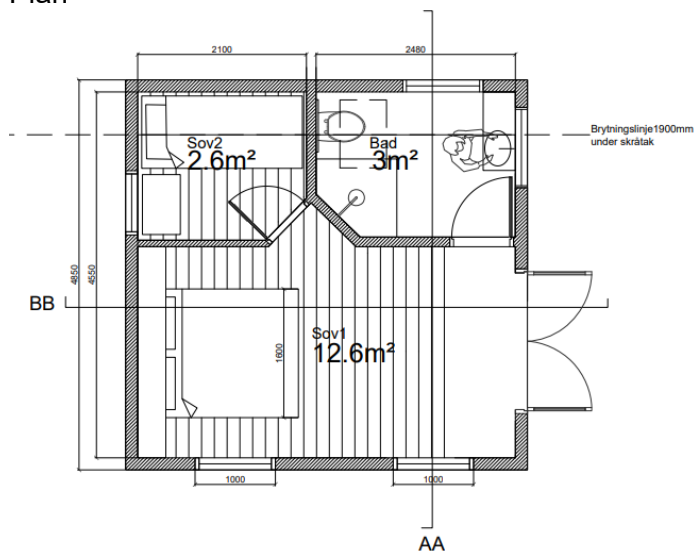
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

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

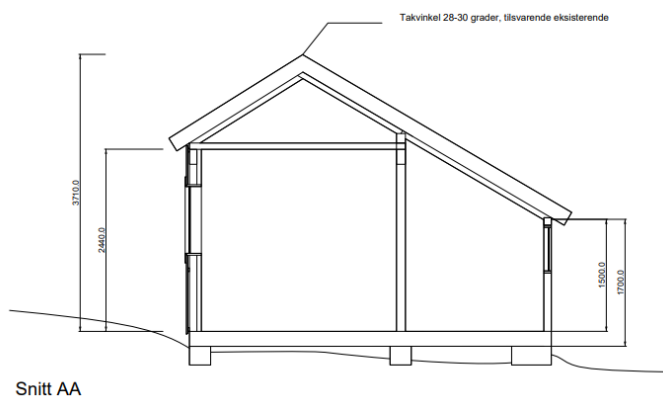
Situasjonsplan



Plan



Snitt



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen er ikke spesifisert. BYA forblir uendret fra dagens situasjon.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune, vedtatt 27.10.2020. Tomten ligger også i 100-metersbeltet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknaden i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Saken ble sendt til Statsforvalteren for uttalelse 28.01 med 4 ukers frist. Det er ikke mottatt merknader på tiltaket.

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.

Tiltaket medfører fasadeendringer til eksisterende bebyggelse og tiltaket vurderes å være unntatt krav om dispensasjonssøknad.

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. Annekset endres i liten grad, og utskifting av vinduer og dør står i stil med eksisterende situasjon og lokal byggeskikk.

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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for tømrerarbeid for hele tiltaket. Viser til underskrevet søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger med dokumentasjon om egen utdanning og faglig utdannet medhjelper.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 22.01.2026, 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.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Bruks- og fasadeendring kr. 12.420, -

2.5 Godkjenning av ansvarsrett (PBL2008 Kap 22 og 23)

Søknad om personlig godkjenning kr. 6.003, -

Totalt

kr. 18.423, -

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Lars Aasulv Løddesøl

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.