



Grimstad

Byggesaksenheten

Olsenbygg Grimstad AS
Anders Thor Emanuelsen
Industriveien 15
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00057
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
30.01.2026

74/131 - Støle terrasse 32 - vedtak -tillatelse til enebolig med utleiehybel - Olsenbygg Grimstad AS

Eiendom (gnr/bnr):	74 / 131
Ansvarlig søker:	Olsenbygg Grimstad AS
Tiltakshaver:	Olsenbygg Grimstad AS

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til enebolig med utleiehybel. Det vises til søknad mottatt 23.01.2026.

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

Tiltaket innebærer å bygge en ny enebolig med utleiehybel i 1 etg og garasje. Tiltaket er plassert innenfor regulerte byggegrenser på tomten, som del av reguleringsplan for Brunåsen, Støle. Hovedboligen er fordelt over to etasjer med 5 soverom, 2 bad, og stue og kjøkken i ett. Utleiehybel har 2 soverom, 1 bad og stue/kjøkken. Enhetene har separate innganger. Stue/kjøkken i hoveddel har utgang til terrasse bygd på stolper.

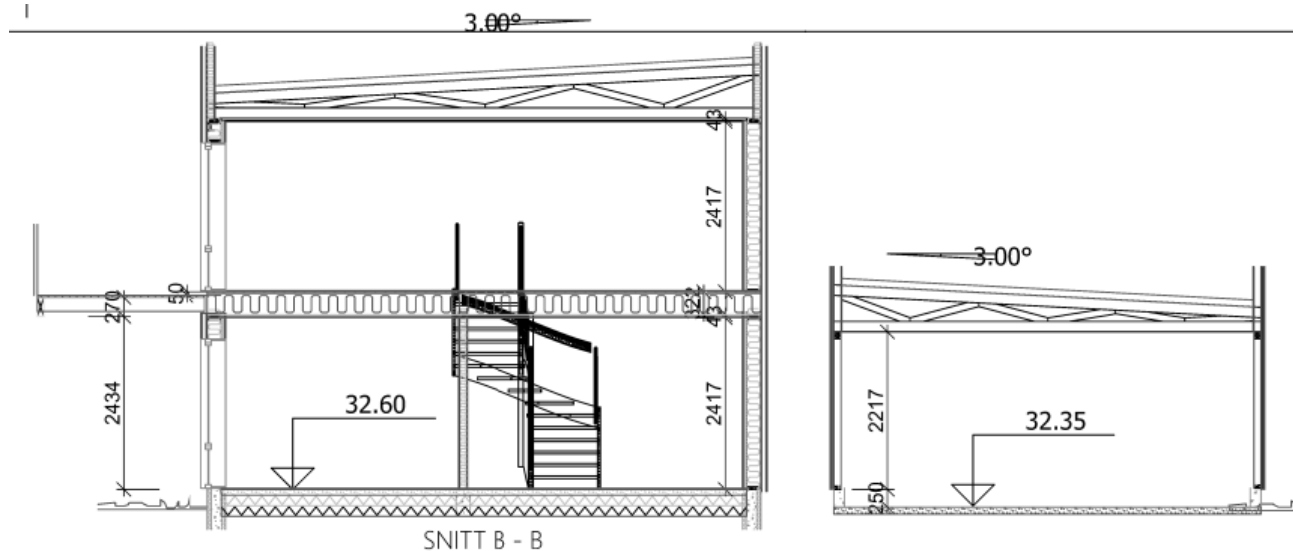
Tomtens areal er 470 kvm. Total BYA for tiltaket er 188 kvm, hvorav 105,3 kvm er bolig og 46,8 kvm er parkering. Total BRA for tiltaket er 216,2 kvm. BRA for utleiehybel er 37,9 kvm, med resterende bolig (uten garasje og utvendig overbygd areal) på BRA 147 kvm fordelt på 2 etasjer. BRA for garasje er 44,1 kvm og for overbygd areal er 24,6 kvm.

Gesimshøyde er ikke oppgitt i snitt, og heller ikke nevnt i reguleringsbestemmelser. Intern høyde i begge etasjer er 2,417 m.

Situasjonsplan



Snitt



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 32,36%. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 40%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Brunåsen, Støle, P-354, vedtatt 2.05.2023. Tomten er del av Bf8, og benevnes som tomt 18 i plan med tillat %-BYA på 40%. Rekkefølgekrav for infrastruktur må gjennomføres før ny boligbebyggelse tas i bruk. Dette gjelder også punkt 8.1 for etablering av sandlekeplass o_Lek3 for område Bf5-Bf9. Dokumentasjon må legges ved søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Enebolig med utleiehybel. Tiltak planlagt i samsvar med reguleringsplan med tilhørende

bestemmelser.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan og bygningsloven og den gjeldende reguleringsplanen og har ingen vesentlige merknader til tiltaket.

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 23.01.2026 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.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 2,5 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Avkjørsel 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

Enebolig m/sekundær boenhet	kr. 38.295, -
Frittliggende garasje, inntil 50 kvm	kr. 9.315, -
Totalt	kr. 47.610, -

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. Vilkår for tillatelse er at rekkefølgekrav for infrastruktur, gangveier og o_Lek3 satt i reguleringsplanen er oppfylt og dokumentasjon på dette er vedlagt søknad om ferdigattest.

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: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Olsenbygg Grimstad AS

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.