



Grimstad

Byggesaksenheten

ARKICON AS

Østre Strandgate 1A
4610 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00108
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.06.2026

167/14 - Kjekstadveien 62 - vedtak - tillatelse til hovedombygging av enebolig - Thomas Andersen

Eiendom (gnr/bnr): 167 / 14
Ansvarlig søker: ARKICON AS
Tiltakshaver: Thomas Christy Andersen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, rammetillatelse for hovedombygging av enebolig og etablering av mur. Det vises til søknad mottatt 09.02.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 13.03.2026.

Teknisk utvalg, i sak 26/62 fra møte avholdt 9.06.2026, gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra pbl. §1-8 for hovedombygging av enebolig og etablering av mur.

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

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

Fakta

Historikk

Tiltaket ble opprinnelig søkt inn 09.02.26 som en serie med mindre tiltak som beskrev oppretting av mur, hagestue og to mindre tilbygg til eneboligen. Tiltaket ble sendt på høring til Statsforvalteren, som i sitt brev av 23.02.26 stilte seg negativ til tiltak på tomten, og overlot beslutning om tilbygg på eneboligen til kommunen. Etter nærmere undersøkelse oppdaget saksbehandler at taket på boligen ifølge tegninger er vist 2 m høyere enn eksisterende bolig, og at tiltak med heving av tak og betydelig fasadeendring ikke var inkludert i beskrivelsen av tiltaket. Ansvarlig søker ble i et nytt brev bedt om å redegjøre skriftlig for alle planlagte tiltak, og ta stilling til Statsforvalterens opprinnelige uttalelse. I sitt tilsvarende av 17.03.26 oppklares det at hagestue blir utelatt, og at gjeldende søknad inkluderer mur og hovedombygging av enebolig med tilbygg, fasadeendring og heving av tak. Med de nye opplysningene i saken ble Statsforvalteren på nytt bedt om å gi en uttalelse, og ber i sitt svar (09.04.26) om at Grimstad kommune beslutter endelig avgjørelse, og viser til pbl. §1-8.

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

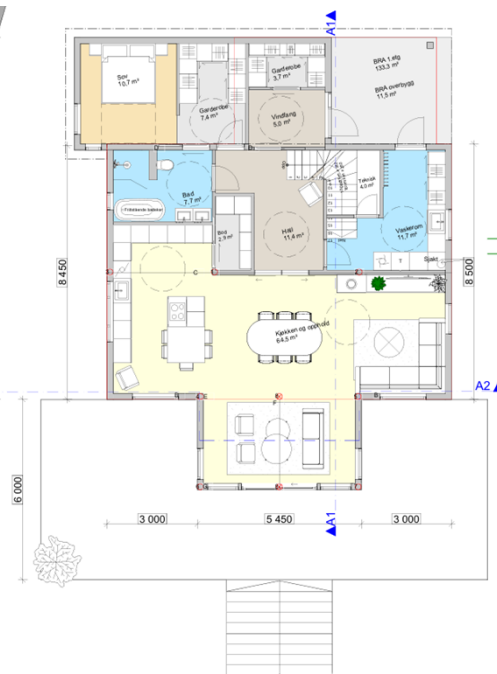
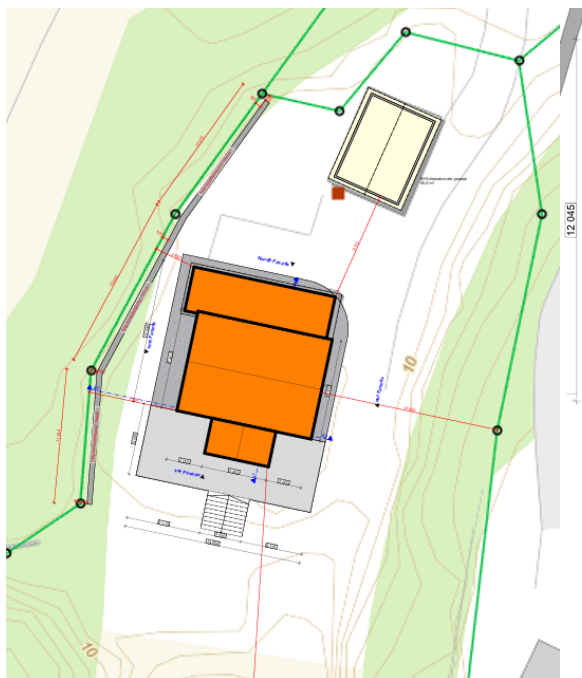
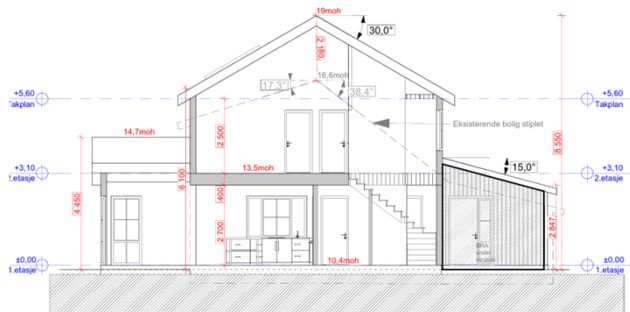
Rammesøknaden

Arkicon AS, på vegne av Thomas Andersen, søker om å gjennomføre tiltak i Kjekstadveien 62. Tiltakene innebærer å bygge en mur på deler av tomten mot vest samt flere tiltak på eksisterende enebolig på tomten. Tiltakene innebærer et nytt tilbygg mot sør/sjø, forstørrelse av eksisterende tilbygg mot nord, totalrenovering av boligen internt, utskifting og heving av tak med 2,18 m for å tillate full høyde og innredning av 2 etasje. Som et resultat av ombyggingen medfører det også en total fasadeendring, hvor også eksisterende vinduer i 1. etasje byttes ut med større vinduer.

Eksisterende tomt inneholder enebolig med terrasse, garasje og sjøbod i tilknytning til brygge. Utnyttelsesgrad er ikke gitt for eiendommen, men BYA for tomten er i dag ca 310 kvm, hvor bolig utgjør 121 kvm. BRA for boligen er oppgitt som 152 kvm. Etter ombygging vil boligen, med terrasse, ha en BYA på ca 158 kvm. Terrasse utvides også med ca 12 kvm. Total BYA for tomten vil derfor bli 360 kvm. Ny BRA for boligen er oppgitt som 249 kvm.

Taket på boligen heves med 2,18 m, med en ny mønehøyde på 8,55 m (19 moh). Taket har i dag kvist mot sør/sjøen som fjernes. Et tilbygg/utstikk bygges mot sør med en størrelse på ca 16 kvm og en høyde på 4,4 m. Begge tak har saltak i ulike retninger. Eksisterende tilbygg mot nord har i dag pulttak. I nytt tiltak rives deler av tilbygget for å tillate ny hovedinngang til huset, og utvides mot vest for å tillate ekstra soverom. Taket heves her med ca 0,8 m.

Ny planløsning inneholder 4 soverom, 2 bad, stue og oppholdsrom, loftstue, kontor, vaskerom og øvrige arealer for gang og garderobe.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommuneplan for Grimstad kommune, vedtatt 21.10.19.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Viser til vedlegg søknadsbrev 'Rammesøknad' datert 09.02.26 og 'Supplering av søknad' datert 27.02.26 i sin helhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Viser til vedlegg 'Søknad om dispensasjon – Kjekstadveien 62' i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Viser til begge uttalelser fra Statsforvalteren, ved Sigrid Lofthus Drange, datert 22.02.2026 og 09.04.26 i sin helhet, men trekker frem avsnitt fra brevet datert 09.04:

Heving av tak med 2 meter, tilbygg og tilhørende fasadeendringer på eksisterende bolig vil i sum medføre en relativt stor utvidelse av volumet på eiendommen. Vi ber vi kommunen gjøre en konkret vurdering opp mot hensynene bak byggeforbudet. Spesielt må det vurderes om omsøkte tiltak oppfyller krav i S 1-8 i plan- og bygningsloven om at det i strandsonen skal ta særlig hensyn til landskap. At omsøkte tilbygg preges av glassfasader og at eksisterende bygningsmasse på eiendommen allerede er omfattende, er forhold som også bør tas i betraktning ved en slik vurdering.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Ansvarlig søkers brev datert 27.02.26 nevner blant annet:

Tiltakshaver har merket seg Statsforvalterens vurderinger i saken, og tar uttalelsen til etterretning. På denne bakgrunn velger tiltakshaver å ikke opprettholde søknaden om utestue i den videre behandlingen av saken. Utestuen trekkes med dette fra søknaden, og nye tegninger følger vedlagt. Søknaden opprettholdes imidlertid for de øvrige omsøkte tiltakene, som gjelder tilbygg samt heving av tak med om lag 2 meter på eksisterende bolig.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

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.

Dispensasjon

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra pbl. §1-8 for hovedombygging av enebolig og etablering av mur. Viser til protokoll for vedtak og vurderinger som er gjort av TU.

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.

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

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 09.06.2026 sak 26/62.

Følgende vedtak ble fattet:

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra pbl. §1-8 for hovedombygging av enebolig og etablering av mur. Det vises til søknad mottatt 09.02.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 13.03.2026.

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Tilbygg/påbygg/ombygging bruksareal over 70 kvm kr. 20.700, -

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

Mur og terrengtilpassning kr. 12.420, -

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

dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag kr. 18.000, -

Totalt kr. 51.120, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, 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

Anne Berit Bergstad

Bygesaksbehandler/Arkitekt

Marius Raael
Enhetsleder

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Saksprotokoll TU, 09062026, Sak 26/62, GNR/B 167/14 - Kjekstadveien 62 -
vedtaksbehandling - hovedombygging og mur - Thomas Andersen

Kopimottakere: GK Matrikkel
STATSFORVALTEREN I AGDER
Thomas Christy Andersen

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.