



Grimstad

Byggesaksenheten

POLLEN BYGG & EIENDOM AS
Niels Rasmus Kaastrup Thorbjørnsen
Kirkebakken 13
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00117
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.02.2026

55/51 - Teisendal 28 - vedtak - tillatelse til tomannsbolig og sportsboder - opparbeiding av tomt med mer - Byggmester Bjarne Tveit AS

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 51
Ansvarlig søker: POLLEN BYGG & EIENDOM AS
Tiltakshaver: BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til opparbeiding av tomt og oppføring av tomannsbolig og sportsboder. Det vises til søknad mottatt 11.02.2026.

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 gjelder oppføring av tomannsbolig med tilhørende sportsbod på planert tomt. Tomannsboligen er delt horisontalt med en boenhet i hver etasje. For å tillate trinnfri tilkomst vil tomten bli etterfylt så enheten i 2 etg er tilgjengelig via gangbro fra opparbeidet parkering. Høydeforskjellen utgjør ca 3 m, og sikres med gjerder.

BYA for tiltaket er 207 kvm, hvorav 10 kvm er sportsbod og 72 kvm er parkeringsplasser. Leilighetene har lik BRA på 92,8 kvm per enhet, med litt ulik utforming grunnet ulik inngang. Hver leilighet har 3 soverom, bad, bod, gang og stue med kjøkken i ett. Det etableres også 2 sportsboder a 5 kvm.

Boligen prosjekteres med flatt tak med topp møne/gesims 6,5 m over TLG 24,5. Høyde internt i hver etasje er 2,5 m fra ok gulv til uk dekke.

Boligen plasseres innenfor reguleringsplanens byggegrenser, men nærmere enn 4 meter fra nabotomt 55/52. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo.

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

Floor plan details:

- Soverom 1**: 13,2 m²
- Bad**: 6,4 m²
- Terrasse på bakkenivå**: 14,0 m²
- Soverom 2**: 8,4 m²
- Bod / tekn.**: 4,6 m²
- Stue / kjøkken**: 38,0 m²
- Soverom 3**: 8,4 m²
- Gang**: 10,8 m²
- Sportsbod**: 5,0 m²
- Takoverbygg**

Dimensions and other labels:

- Overall width: 7500 mm
- Overall depth: 5100 mm
- Room widths: 3800 mm, 3600 mm, 2100 mm
- Room depths: 3300 mm, 3000 mm, 2900 mm, 1300 mm
- Door types: 99/129, 99/209, 89X209, 69/199
- Other labels: Gangbro til inngang SNR. 2, Forstet til nab, Forsk.

PLAN 1. ETASJE BYA = 101,4 m² + 14,0 m² veranda + 13,7 m²
sportsbod / gangbane = 129,1 m² totalt

BRA = 92,8 m² + 5 m² sportsbod

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 31,27%. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 40%.

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Trolldalen, P-312, vedtatt

02.07.2019. Eiendommen ligger i område B5 i regulert planområde, og har en tillat topp laveste gulv (TLG) på 24,5 mov.

§2.1.2 Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Ved gjenoppbygging av eksisterende bygning etter brann e.l., gjelder bestemmelsene som for nybygg.

§2.1.3 Bygningene skal oppføres som trehusbebyggelse.

§2.1.4 Maks møne-/gesimshøyde er 8,5m målt fra TLG (Topp Laveste Gulv).

2.1.7 Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt innenfor områdene B1 – B10 og BKS1 – BKS4 er maks %-BYA= 40 %.

§2.1.10 Boligbebyggelse kan ha parkering på egen grunn eller på fellesareal/ -fellesanlegg for flere tomter tilsvarende: Boenheter over 85 m²: 2,0 plasser pr. enhet.

Rekkefølgekrav:

§5.5 Stup over 2 meter skal sikres med gjerde på minimum 1,2 meter, før nye boliger tas i bruk.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Søknad og nabovarsler gjelder oppføring av horisontaldelt tomannsbolig og sportsboder som vist på tegninger og situasjonsplan. Det søkes også om opparbeiding av tomten med murer, intern vei, parkering og terrengarbeider. Det søkes også om tilkoping til offentlig vann- og avløpsnett og avkjørsel til kommunal vei.»

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 gjeldende arealplan, og har derfor ingen vesentlige kommentarer til søknaden.

Tomten er nr 8 av 9 til å bli utbygd i område B5 i reguleringsplanen, og rekkefølgebestemmelser vurderes til å være nådd.

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, inkludert etterfylling av masser, 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 11.02.2026, 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 minimum 4 parkeringsplasser (2 per boenhet). Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist. Sykkelparkering løses i sportsbod eller i tilknytning til disse.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

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

For første boenhet kr. 30.015, -

For boenhet nr. 2 tom. nr. 5 kr. 19.665, -

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

Tomtetilpassninger kr. 12.420, -

Totalt

kr. 62.000, -

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: BYGGMESTER BJARNE TVEIT AS
GK Matrikkel
GK Tilknytning

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.