



Grimstad

Byggesaksenheten

KVA BYGGTJENESTER AS
Øystein Aslaksen
Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00293
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.05.2026

24/366 - Vindheim 39 - vedtak - tillatelse til ny enebolig - Daniel Krath

Eiendom (gnr/bnr): 24 / 62
Ansvarlig søker: KVA BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver: Daniel Krath

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av enebolig med garasje. Det vises til søknad mottatt 8.04.2026

Bygningsmyndigheten godkjenner i medhold av SAK10 § 6-8, personlig ansvarsrett som selvbygger for innvendig tømmer- og snekkerarbeid.

Som vilkår for tillatelsen settes at

1. søknad om dyrkeplan må være innsendt før søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
2. behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

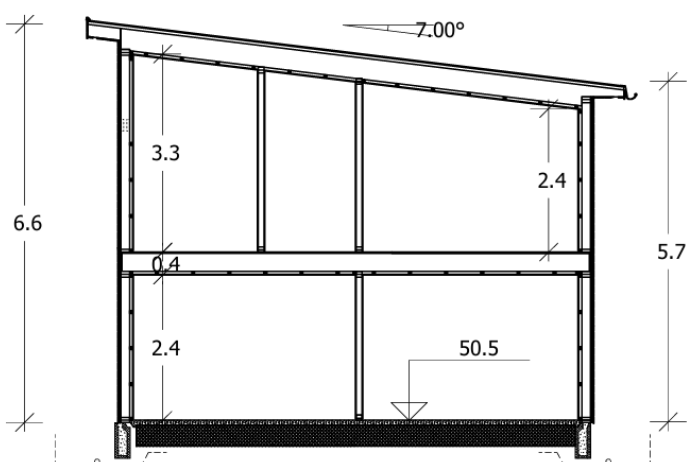
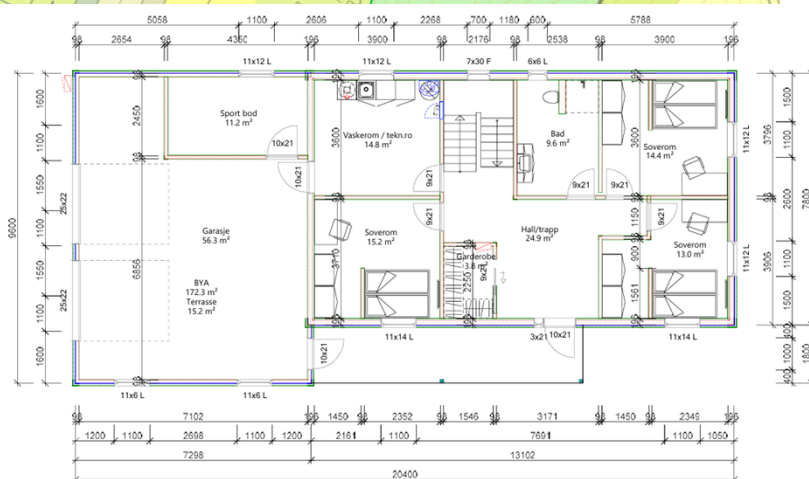
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Søknaden

Grimstad Kommune har mottatt søknad om å oppføre en ny enebolig på Vindheim 39 (tomt B1-4) innenfor reguleringsområde for Solbakken Allè. Boligen er fordelt over 2 etasjer, og inneholder en dobbel garasje i 1 etasje. Utover dette inneholder boligen 4 soverom, 2 bad og stue og kjøkken i ett, med øvrige funksjoner som vaskerom, boder og gangareal. Boligen har en hoveddel over 2 etasjer med pulttak. Øvre gesimshøyde er 6,6 m over internt gulv. Tillat høyde i reguleringsplan er 9 m over planert kotehøyde 50,2 moh. Arealet for garasjen har kun 1 etasje, og taket er utformet som terrasse. BRA for boligen er ca 204 kvm. BYA for hele tiltaket, med parkering i garasje, er 187 kvm.

Det er innhentet avstandserklæring fra 24/365 (tomt B1-2) da boligen er plassert 3 m fra nabogrense mot.



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir BYA 187 kvm. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 225 kvm.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Solbakken Allè, P-342, vedtatt 24.09.25.

Viser til planen i sin helhet, samt utfyllende rekkefølgekrav.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Søknaden gjelder oppføring av en ny enebolig på 24/62. Tiltaket er planlagt i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, Solbakken Alle.

Boligen er plassert i sin helhet innenfor de fastsatte byggegrensene i reguleringsplanen. Byggets utforming og volum er tilpasset tomtens topografi og omkringliggende bebyggelse for å sikre gode visuelle kvaliteter. I henhold til reguleringsbestemmelsene er maksimalt tillatt bebygd areal satt til 225 m² BYA. Det prosjekterte tiltaket har BYA på 187 m², og ligger dermed godt innenfor planens rammer for utnyttelse.

Adkomst og parkering

Etablering av avkjøring og adkomstvei utføres i samsvar med vedlagt situasjonsplan og reguleringsplanens avkjøringspunkter. Det er avsatt tilstrekkelig areal til parkering på egen grunn i henhold til plan. Tiltaket vurderes å være i fullt samsvar med planens intensjon hva gjelder plassering, størrelse og adkomst. Det er ikke identifisert behov for dispensasjoner fra gjeldende planverk.

Prosjekterende bekrefter at flomvei er etablert i henhold til rekkefølgebestemmelsene.»

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.

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 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.

Arkeologiske registreringer i 2021 har avdekket automatisk fredede kulturminner i området, inkludert seks kokegroper og to stolpehull. Agder fylkeskommune har gitt tillatelse til frigivelse uten krav om utgraving (vedtak 21/05495-11, 10.10.2023).

Det er utviklet en matjordplan i reguleringsplanen for å tilrettelegge for dyrkbar jord på tomten. Per gitt tillatelse er jorda flyttet og dokumentasjon tilsendt kommunen.

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.

Byggningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for innvendig tømrer og snekkerarbeid. Vurdering er gitt basert på oppgitt informasjon om egen kompetanse med medhjelper.

Ansvarlig søker opplyser i mail mottatt 6.05.26: «*tomtene er fradelt og at det er inngått avtale i byggekontrakten om at deler av utførelsen som vist i søknad utføres med ansvar som selvbygger på egen bolig. Tomtene vil bli skjøttet over til tiltakshaverne, ifølge opplysninger fra utbygger, førstkommande tirsdag 12.05.26.*»

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 8.04.26 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 parkeringsplasser. Disse er vist på plan for 1 etg i garasje, 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 Byggningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Som vilkår for tillatelsene må søknad om dyrkeplan være sendt inn før søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Behandlingsgebyr

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

Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte)

kr. 30.015, -

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. Dokumentasjon på at rekkefølgekrav satt i reguleringsplan er oppfylt må vedlegges søknad.

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: Daniel Krath
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.