



Grimstad

Byggesaksenheten

DAGFIN SKAAR AS
Nora Næssén
Postboks 2523
4678 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00318
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
07.05.2026

200/1430 - Tønnevoldsgate 26 - vedtak - tillatelse til bruksendring, fasadeendring, innvendig ombygging, terrengjustering og støttemur, samt oppføring av sykkelbod - Studentsamskipnaden i Agder

Eiendom (gnr/bnr): 200 / 1430
Ansvarlig søker: DAGFIN SKAAR AS
Tiltakshaver: STUDENTSAMSKIPNADEN I AGDER

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) c) og d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring, fasadeendring, innvendig ombygging, terrengjustering og støttemur, samt oppføring av sykkelbod. Det vises til søknad mottatt 14.04.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at

- Uteareal og inngangsparti til sokkeletasjen oppfyller krav til universell utforming i TEK17.
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Søknaden

Dagfin Skaar AS søker på vegne av Studentsamskipnaden i Agder å gjøre diverse endringer på studentboligene i Tønnevoldsgate 26. Det søkes om å bruke og endre sykkelboder i sokkeletasjen for å tillate 4 nye leiligheter. Arbeidet innebærer justering av brannskiller og oppdatering av ventilasjonsanlegg til de nye leilighetene. De nye leilighetene inneholder bad, soverom og stue og kjøkken i ett, og har BRA på ca 30 kvm (totalt ca 120 kvm ekstra BRA). En av leilighetene skal være universelt utformet. Sokkeletasjen inneholder allerede flere hybelleiligheter, og har en himlingshøyde på 2,4m. For å oppfylle krav til dagslys blir det gjort mindre fasadeendringer i sokkeletasjen. Utenfor leilighetene skal det etableres markterrasser, som krever terrengendringer og en støttemur for å holde på masser og tilpasse nye gangveier. Som følge av endringene i hovedbygningen søkes det også om å etablere en ny frittstående sykkelbod sør-øst på tomten.

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

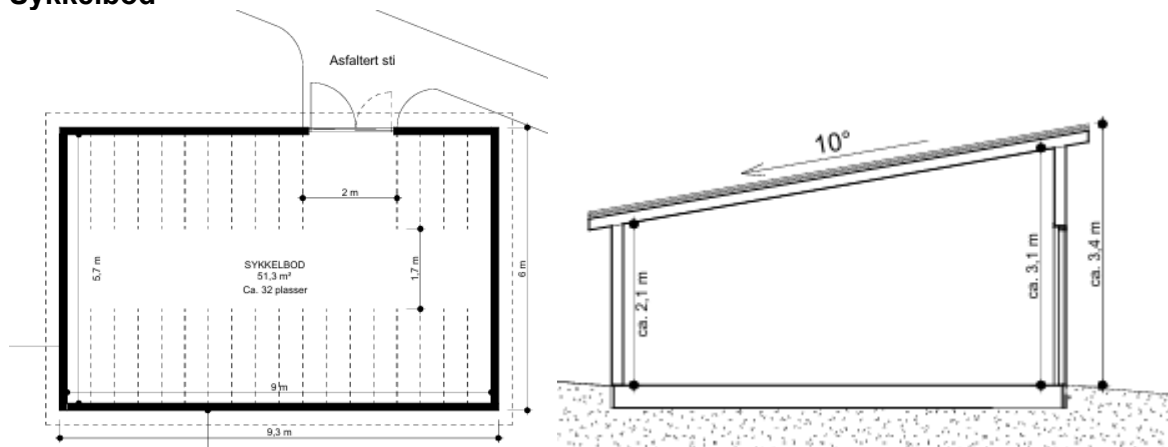
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Sykkelboden har en BYA på ca 55 kvm og utformes med pulttak med en takvinkel på 10° og toppgesimshøyde på 3,4m over terreng. Sykkelboden har ca 32 sykkelparkeringsplasser.

Ansvarlig søker opplyser om at inngangsparti og interne kommunikasjonsveier utformes med terskelfrie, skrådd eller avfaset terskel løsninger. Det etableres 1 ny HC-parkeringsplass på eksisterende parkeringsplass, og gangsti mellom parkeringsplass og hovedinngangsdør til sokkeletasje blir asfaltert og tilpasset i henhold til TEK17.



Sykkelbod



Grad av utnyttning

Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er $u=1,0$. Når u beskrives i veiledere som tillatt BRA, vil BRA øke med 120 kvm. Totalt BRA for tomten er ikke oppgitt. BYA øker med 58 kvm, hvor total BYA for tomten blir 1533 kvm. Tomtearealet er 4011 kvm.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Tønnevoldsgate-Skaregrømsveien, P-64 vedtatt 27.12.1974.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Henviser til følgebrev og supplerende informasjon i sin helhet.

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.

Tiltaket innebærer å tilpasse en av leilighetene i sokkeletasjen til krav til universell utforming. Dette utløser krav om HC-parkeringsplass, utforming av adkomst til hovedinngang, utforming av inngangsparti og interne forbindelser mellom leiligheten, utgangsdør og eventuelle andre fellesareal som vaskeri etc. Dette inkluderer blant annet krav til dekker og repos, merking av farefelt på gulv og glassfelt, døråpnere, terskler og kontrast mellom materialer.

Krav satt i TEK17, særlig i kapittel 8 og 12, må oppfylles.

Plassering av HC-parkering er noe lengre unna hovedinngang enn TEK17 anbefaler, men løsning i sammenheng med asfalterte veier og riktig fall i adkomster vurderes til å være tilstrekkelige.

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 14.04.2026, 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 1 HC-parkeringsplass. Grunnet mangel på heis i bygget må parkeringsplassen plasseres i henhold til krav i TEK17, mellom 20-50 m fra nærmeste inngang. Tilkomst, inkludert asfalterte stier, må opprettholde krav til stigning, bredde, dekke og repos.

Konklusjon

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

Vilkår for tillatelsen er at uteareal tilpasses universell utforming, inkludert HC-parkering og tilkomst til hovedetasje i sokkeletasjen. Inngang til sokkeletasje samt interne kommunikasjonsveier mellom leiligheten, hovedinngang og eventuelle andre fellesarealer. Det henvises til TEK17 for full liste med krav.

Behandlingsgebyr

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

Frittstående bygning og ombygging annet med bruksareal 50-70 kvm. kr. 15.525, -

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

Bruksendring kr. 12.420, -

Totalt kr. 27.945, -

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
STUDENTSAMSKIPNADEN I AGDER

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.