



Grimstad

Jan Fredrik Røsjordet

Hommedalskogen 77
4886 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Magnus Heck Eide

Saksnummer
BYGG-26/00326
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
17.06.2026

Gbr 87/146 - Hommedalskogen 77 - godkjent søknad i ett trinn – utvidelse av altan

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 87 / 146 / 0 / 0
Tiltakshaver: Jan Fredrik Røsjordet

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til utvidelse av altan. Det vises til søknad mottatt 15.04.2026.

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.

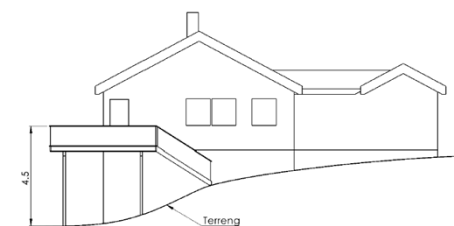
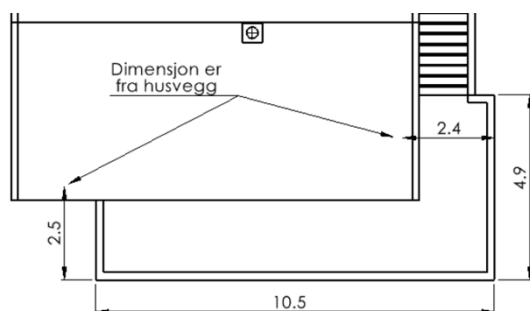
Fakta

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om ettergodkjenning av utvidelse av altan.

Det fremgår av søknaden at altanen er oppført med treverk som bærende konstruksjon og at altanen er festet til boligen.

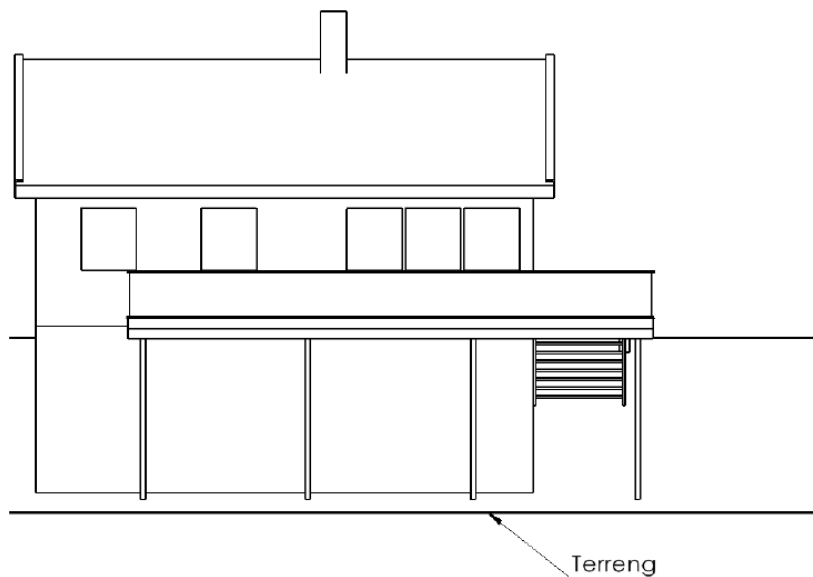
Altanen vil ha en høyde over bakken på ca. 4,5m og etter utvidelsen vil altanen ha en størrelse på ca. 32m².



Figur 2 – Sør-øst side

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



Figur 3 - Sør-vest side

Altanens avstand til nabogrense oppgis til 1,5m, og det foreligger i den forbindelse signert avstandserklæring fra aktuell nabo vedørende dette.



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir ca. 20% BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 30% BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bolig gjennom reguleringsplan for Prestegårdsskogen, P-54, vedtatt 18.12.1981.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Grimstad brann og redning, som i sin uttalelse uttaler

Vi i Grimstad brann og redning har ikke noen videre kommentarer til tiltaket.

Selv om det bare er 1,5 meter til nabo fra altan, er det jo også terrasse / altan hos nabo som er nærmest.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det fremgår av reguleringsplanens bestemmelse § 2 f) at *Reguleringsplan viser tomtedeling og bebyggelsens plassering m.v.*, og at *Bygningsrådet kan vedta mindre endringer i bebyggelsesplan for de enkelte områder innenfor rammen av den utnyttelse og de boligtyper som er angitt.*

Omsøkte altan avviker fra arealplankartet plassering av bebyggelsen. Men med bakgrunn i at planbestemmelsene åpner opp for mindre endring av bebyggelsens plassering, og det faktum at bebyggelsen er plassert i strid med plankartet, gjør at bygningsmyndigheten vurderer at altanens avvik fra plankartet ikke er et dispensasjonsforhold.

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan, og har derfor ingen vesentlige kommentarer til søknaden.

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.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

Mindre tilbygg under 15 kvm

kr. 4.140, -

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

GRIMSTAD KOMMUNE

Magnus Heck Eide

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel

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.