



Grimstad

Byggesaksenheten

Q2 Arkitekter AS
Jan Knudsen
Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00380
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.05.2026

24/304 - Vindheim 17 - vedtak - tillatelse til fasadeendring - endre takløsning og oppføring/utvidelse av overbygg - Thomas Normann Andersen

Eiendom (gnr/bnr):	24 / 304
Ansvarlig søker:	Q2 Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Thomas Normann Andersen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til mindre fasadeendring og takoverbygg. Det vises til søknad mottatt 30.04.2026.

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

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

Fakta

Søknaden

Det søkes om å etablere flere takoverbygg på eiendommen, samt fasade og takendring på eksisterende isolert hagestue. Takene bygges i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Et av overbyggene er allerede bygd, og dekker deler av parkeringsarealet mellom bolig og garasje. Et annet bygges som en utvidelse av inngangsparti.

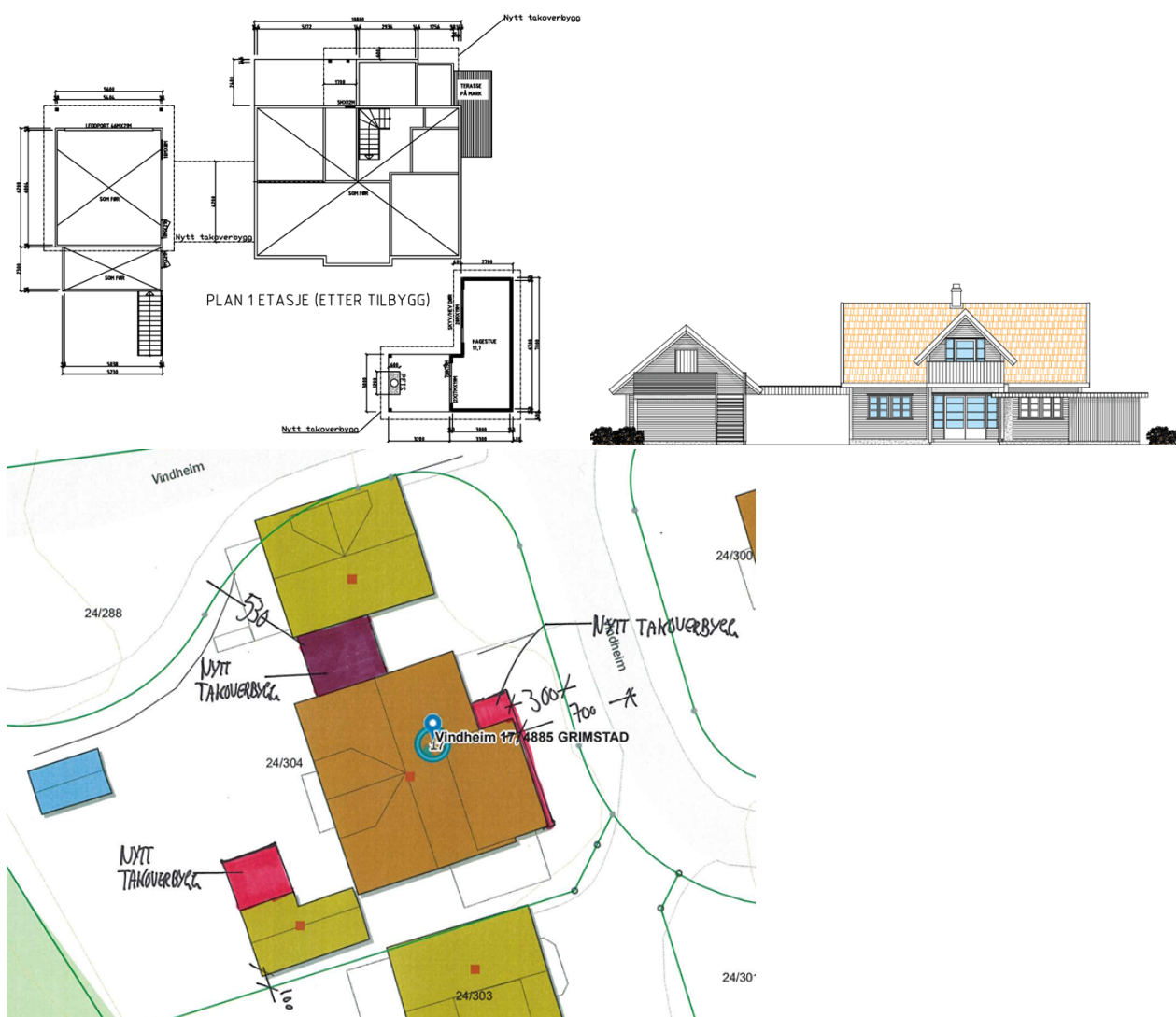
Siste overbygg er i forbindelse med isolert utestue, for å skape en overbygd uteplass. Hagestua får endret fasade, samt skifte takform fra saltak til flatt tak. Eksisterende mønehøyde er ikke oppgitt, men ny topp høyde på flatt tak blir 2,4m over oppgitt terreng. Tak over uteplassen blir en forlengelse av nytt flatt tak.

BYA for tiltaket vil totalt bli 26,2 kvm. Ny BYA for eiendommen er da 193,2 kvm. Overbygg bygges i samme høyde som eksisterende gesims på de respektive bygningsdelene.

Se situasjonsplan på neste side for oversikt.

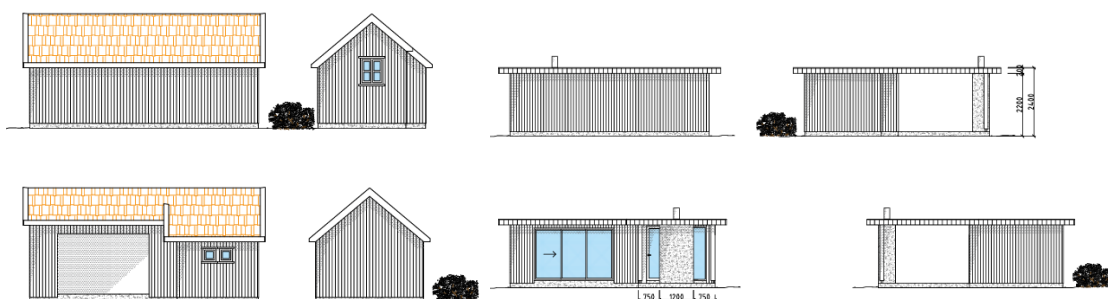
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

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



HAGESTUE FØR OMBYGGING

ISOLERT HAGESTUE ETTER OMBYGGING



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 24,9%. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 25%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for VIKHEIA, Endring omr B18, P-93, vedtatt 12.01.2005.

«§4.4 Bygningsutforming

Bygningene skal ha saltak eller avledelede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates på inntil 1/3 av takflata. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.

Bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og en utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med nabobebyggelsen. Møneretning skal være som vist på reguleringsplanen.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om å endre takløsningen på hagestua som er i hagen i dag. I tillegg utvides takløsning over en uteplass i tilknytning til hagestua. Det lages også en takløsning mellom garasjen og bolighuset, samt ved inngangen til boligen.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Reguleringsplanen spesifiserer at takform skal være saltak på alle boliger og bygg innenfor byggeområdet. Det vises derimot til tidligere tillatelse for bolig og garasje som tillater både ulike plassering og størrelse enn det vist i reguleringskartet. Det er også gitt tillatelse til isolert hagestue. Bygningsmyndigheten vurderer at de foreslåtte tiltakene er av mindre grad, og ikke vil føre til betydelig endring av boligens uttrykk mot vei eller øvrig bebyggelse. Overbygg ved parkering og hovedinngang vil fremstå som sekundære til takform på både bolig og garasje.

Videre vil endring på hagestue være av mindre betydning for omkringliggende bebyggelse, og redusere takhøyde og inntrykk fra dagens situasjon. Endring fra saltak til flatt tak på et mindre bygg som kun er synlig for nærmeste nabo vil ikke sette presedens da det nettopp er av begrenset størrelse og ikke kan sammenlignes med effekten et flatt tak vil ha på en større bolig eller garasje. Endret takform fra reguleringsbestemmelser tillates.

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.

Bygningsmyndigheten godkjenner personlig ansvarsrett som selvbygger for konstruksjonsteknikk prosjektering og tømrerarbeid. Egnethet er basert på innsendt skjema med erklæring om egen utdanning og medhjelper.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 30.04.2026, 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.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.>

Konklusjon

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

Vilkår for tillatelsene er at overbygg ikke kan endres til isolerte bygg uten ny søknad.

Behandlingsgebyr

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

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 15-50 kvm. kr. 10.143, -

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

Fasadeendring kr. 12.420, -

Totalt kr. 22.563, -

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

Thomas Normann 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.