



Grimstad

Byggesaksenheten

NERLAND BYGG CONSULT  
Jan-Kåre Nerland  
Sømsveien 71  
4870 FEVIK

Vår saksbehandler  
Anne Berit Bergstad

Saksnummer  
BYGG-26/00431  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
15.05.2026

#### **74/258 - vedtak - tillatelse til 2 stk firemannsboliger med tilhørende carporter - Byggpartnere AS**

Eiendom (gnr/bnr): 74 / 258  
Ansvarlig søker: NERLAND BYGG CONSULT  
Tiltakshaver: BYGGPARTNERE AS

#### **Vedtak**

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av 2 stk firemannsbolig og tilhørende carporter. Det vises til søknad mottatt 15.05.2026.

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

Det søkes om å oppføre to stk firemannsboliger med tilhørende carporter på område BK1 i tråd med reguleringsplan. Byggenes plassering er i henhold til plassering i plankartet. Boligene er identiske, og er fordelt på 2 etasjer, med 2 boliger i hver etasje. Totalt 8 boliger, hvor hver bolig har en BRA på 72 kvm, og balkong på 8 kvm. Hver bolig inneholder 3 soverom, vaskerom/teknisk rom, bad, samt stue og kjøkken i ett. Boliger på bakkeplan er tilpasset universell utforming. Boliger i 2 etg er tilgjengelig via utvendig trapp.

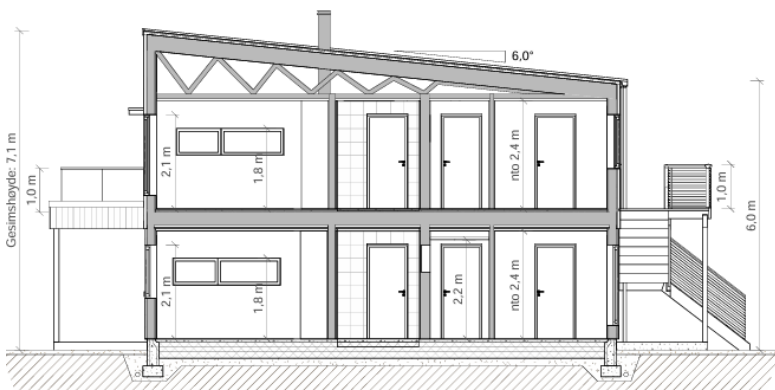
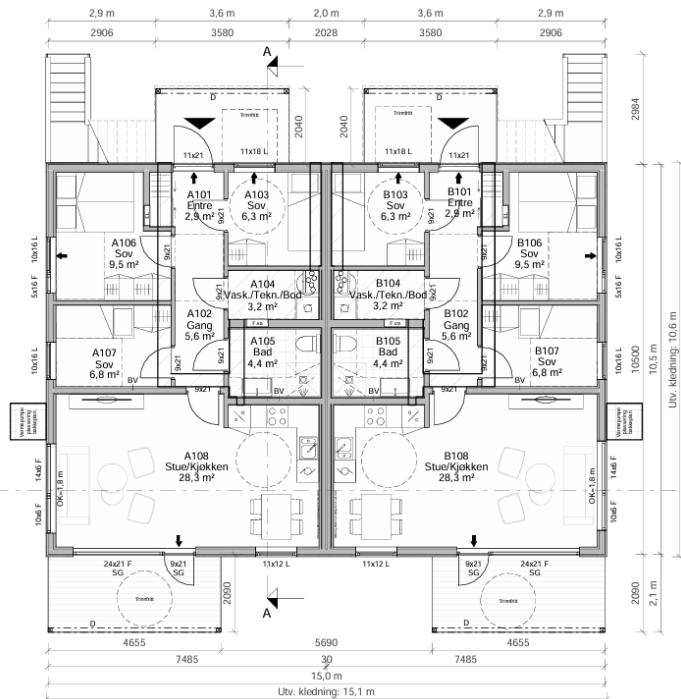
Carport er åpen konstruksjon med tak, og har 4 innelukkede og låsbare sportsboder i bakkant. Hver sportsbod er på 5 kvm.

BYA for hele tiltaket er 984,5 kvm. BYA for en firemannsbolig er 207 kvm. BYA for en carport er 104 kvm. I tillegg er det regnet inn 36 kvm fri parkering.  
BRA per etasje er 144 kvm.

Byggene bygges på kotehøyde 20 moh. Taket er utformet med pulttak, med en topp gesimshøyde på 7,1 m (28,8 moh.). Intern himlingshøyde i begge etasjer er 2,4 m.

**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**



### Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 33,42 %. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 50%

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Brunåsen/Støle, P-354, vedtatt 02.05.2025.

### Utdrag fra rekkefølgekrav:

8.1 Lekeplasser - o\_LEK1 og o\_LEK2 skal være opparbeidet før tilhørende boligbebyggelse tas i bruk.

8.5. Renovasjon - Renovasjonsanlegg skal være etablert før første nye bolig innenfor området tas i bruk.

8.6. Gang-/sykkelvei o\_GS1 Gang-/sykkelvei o\_GS1 skal være etablert før første nye bolig innenfor planområdet tas i bruk.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om to stk firemannsboliger i samme utførelse som firemannsboligene på delområde Bk8. Tilhørende carporter i samme utførelse som Bk8.

Moderne stil firemannsbolig, horisontal- og vertikaldelt.

*Carporter tilhørende hver enkelt firemannsbolig.»*

#### 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. SAK10 § 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 13.05.2026, 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 12 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er i tillegg krav om 12 sykkelparkering. Disse skal opparbeides, og merkes før tiltaket tas i bruk.

##### 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.

#### Behandlingsgebyr

Rekkehus, kjedehus, to-mannsboliger, leilighetsbygg med mer - per boenhet  
(Boenheter i samme bygg)

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| For første boenhet                                | kr. 30.015, - |
| For boenhet nr. 2 tom. nr. 5 (kr. 19.665, - x 4)  | kr. 78.660, - |
| For boenhet nr. 6 tom. nr. 10 (kr. 16.000, - x 3) | kr. 48.000, - |

#### **2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg**

Carport

|                                                                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| For de første 100 m2. (bruksareal)                                    | kr. 23.000, - |
| For de neste 101 - 500 m2 (bruksareal) pr. kvm. (kr. 200,- x 108 kvm) | kr. 21.600, - |

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| <b>Totalt</b> | <b>kr. 201.275, -</b> |
|---------------|-----------------------|

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 SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Rekkefølgekrav må være oppfylt før søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes.

#### 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: BYGGPARTNERE 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.