



Grimstad

Byggesaksenheten

BYGGETEGNING AS
Freddy Sjøgren Lien
Blåknappveien 9
4823 NEDENES

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00437
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
21.05.2026

80/203 - Skjærgårdsveien 26 - vedtak - tillatelse til ombygging av eksisterende tilbygg og bruksendring - Tommy Jåvold

Eiendom (gnr/bnr): 80 / 203
Ansvarlig søker: BYGGETEGNING AS
Tiltakshaver: BYGGETEGNING AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og d) og § 21-4, tillatelse til ombygging og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 15.05.2026.

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

Byggtegninger AS søker, på vegne av Tommy Jåvold, om ombygging og bruksendring ved Skjærgårdsveien 26.

Ombygging vil foregå i både 1 etasje og U etasje av boligen.

Boligen ble i 1991 påbygd med et mindre påbygg i 1 etasje mot vest. Dette inkluderte et nytt inngangsparti, med utvendig overbygg inkludert under samme takkonstruksjon. Dette ønskes nå innlemmet i bebyggelsen som isolert areal, og et nytt inngangsparti bygges på fasaden mot nord. Som følge av ombyggingen vil denne delen av boligen de inneholde vaskerom, 2 soverom og et større bad. 1 etasje vil da inneholde 3 soverom. Økt BRA vil bli ca 5 kvm.

I underetasjen blir det bygd en utleiedel. Trapp mellom etasjene blir stående, med låsbar dør internt. Etasjen er ikke bruksendret tidligere, og søkes nå endret fra tilleggsdel til hoveddel. Etasjen ble opprinnelig bygd med hovedinngang til boligen, med diverse tilleggsrom som bod og wc, samt et bruksrom betegnet som hobbyrom. Utleieleiligheten vil i ny plan få ny hovedinngang og inneholde 2 soverom, bad og stue og kjøkken i ett. Ny BRA i denne etasjen (ekskludert boder og trapp) vil da være ca 63 kvm.

Underetasjen har en himlingshøyde på 2,1 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

BYA for tomten forblir uendret av tiltaket.

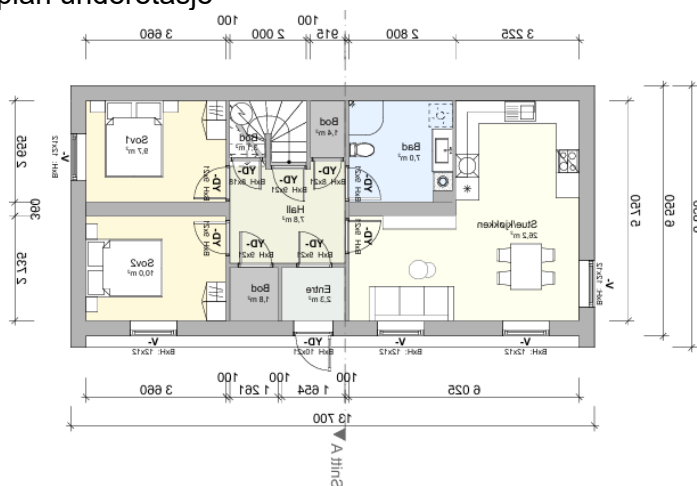
Eneboligen er opprinnelig fra 1969 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.



Ny plan 1 etasje



Ny plan underetasje



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Holvika 2, P-26, vedtatt 22.05.1969.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Boligen er oppført i 1969, med tilbygg godkjent ca. 1990—91. Det planlegges følgende:

- Ombygging av eksisterende tilbygg, hvor yttervegg flyttes slik at areal under eksisterende tak tas inn som innvendig bruksareal. Tiltaket medfører ingen økning av bebygd areal (BY A), men innebærer en fasadeendring.*
- Etablering av nytt inngangsparti med bislag.*
- Mindre justeringer av planløsning i 1. etasje.*
- Bruksendring i underetasjen med etablering av utleiedel. Det opprettes ikke ny selvstendig boenhet, da delen har intern forbindelse til hoveddel via dør og trapp.»*

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Uttalelse fra Tommy Egge ved kommunalteknisk avdeling:

«Tiltakshaver har fra før en avkjørsel. Det er kun snakk om økt trafikk fra en omsøkt utleiedel.

Eiendommen har avkjørsel fra mindre sidevei som kommer fra kommunal boligvei. Sidevei har bra sikt og litt økt trafikk vurderes ikke som et problem her.

Andre brukere av sideveien har samtykket til tiltaket under forutsetning at det ikke vil bli gateparkering på sidevei som vil kunne hindre naboenes fremkommelighet til sin tomt. Utleier må altså informere leietaker om at om flere biler skal besøke utleier må det henvises til andre godkjente parkeringsmuligheter.

Avkjørselen må utformes i henhold til kommunens veinormal. Det vises spesielt til kravene om siktlinjer.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket – ombygging og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – vurderes til å være i tråd med plan.

Romhøyden som fremkommer av søknaden er i henhold til TEK17 § 12-7 (3). Det forutsettes at øvrige tekniske krav følges, derav krav til rømningsvei og størrelse på rømningsvindu (TEK17 § 11-13 (3) med tilhørende veiledning).

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.

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 tømrerarbeid. Kompetanse baseres på innsendt skjema om egen utdanning.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 15.05.2026, 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 3 parkeringsplasser.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal. Kommunalteknisk avdeling i Grimstad Kommune har godkjent utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

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, -

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

Bruksendring kr. 12.420, -

Totalt kr. 16.560, -

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: BYGGETEGNING AS
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.