



Grimstad

Byggesaksenheten

Q2 Arkitekter AS
Jan Knudsen
Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00468
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
17.06.2026

80/361 (tidl 80/5) - Ingen adresse - vedtak - tillatelse til bolig med hagestue og garasje - Linda Olsen

Eiendom (gnr/bnr): 80 / 5
Ansvarlig søker: Q2 Arkitekter AS
Tiltakshaver: Linda Olsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til enebolig med hagestue og garasje. Det vises til søknad mottatt 26.05.2026.

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

Historikk

Tomten er del av reguleringsplan for Støleveien fra 2018. Tomten fikk tillatelse til grovplanering, og etablering av VA-anlegg tilkoblet kommunalt anlegg i sak DELE-26/00216 datert 23.04.2026. Vedlagt søknaden var matjordplan i tråd med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Saken er søkt inn på hovedbruket, men ble sendt til oppmåling ved matrikkelenheten 06.05.2026. Søknaden ble opprinnelig søkt inn på opprinnelig gnr/bnr 80/5, men ble i løpet av saksbehandlingstiden skilt ut og har nå nummer 80/361.

Søknaden

Q2 Arkitekter, på vegne av Linda Olsen, søker om å oppføre en enebolig med hagestue og garasje. Boligen oppføres på tomt 80/361 regulert til boligformål.

Boligen har et BRA på 41 kvm, og hagestuen har et BRA på ca 15 kvm. Boligen inneholder 1 soverom, bad, bod og stue/kjøkken i ett. I tillegg bygges det en hagestue på boligens østfasade. Hagestuen inneholder peis og pipe.

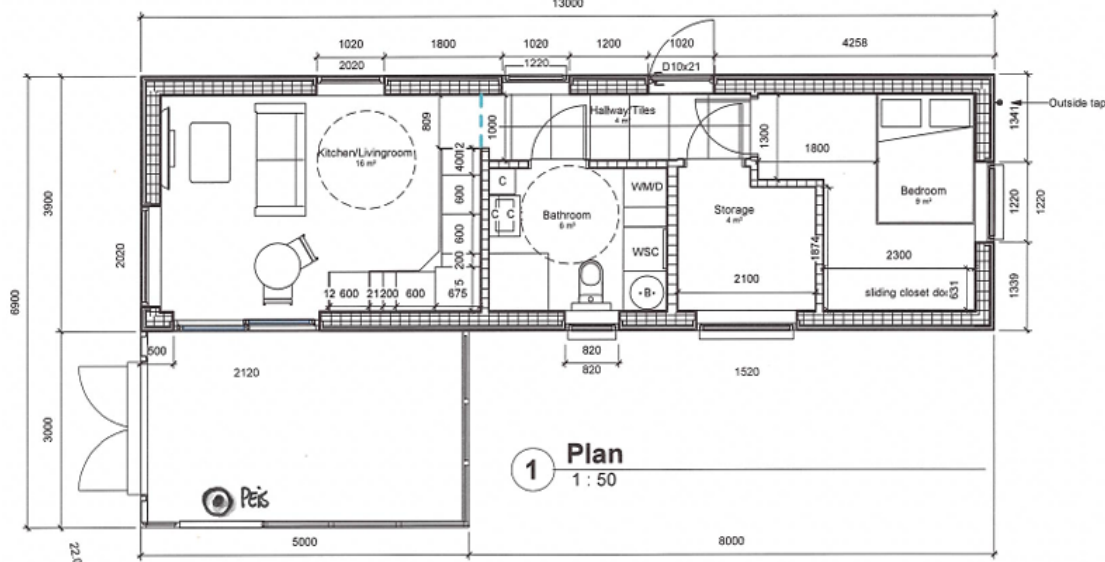
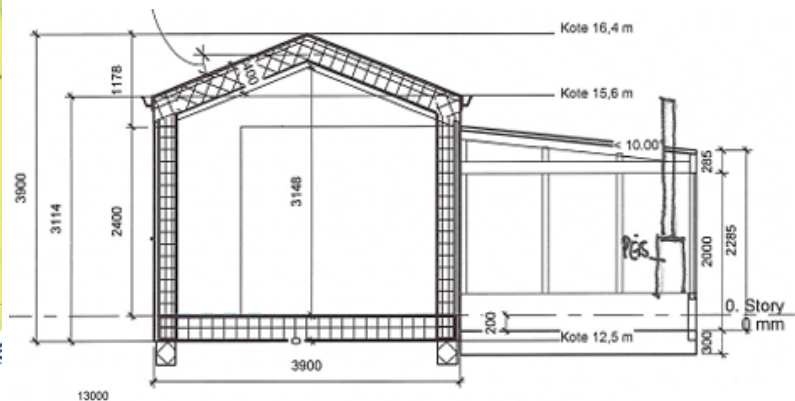
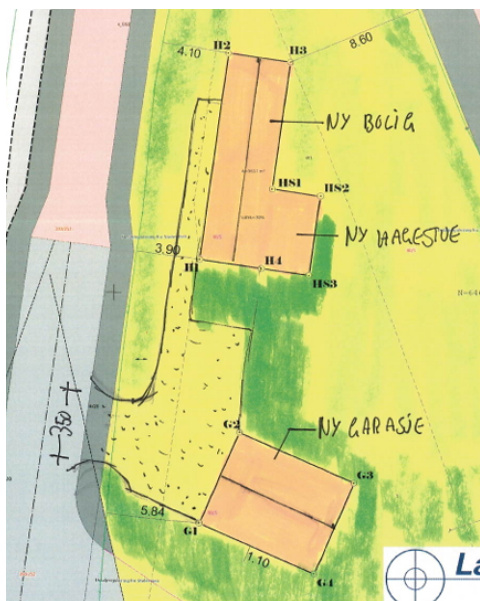
Boligen har saltak, med en gesimshøyde på 3,1 m og en mønehøyde på 3,9 m. Intern høyde i boligen er min. 2,4 m. Hagestuen har pulttak med fall fra fasade. Minste internhøyde i hagestuen er 2,2 m.

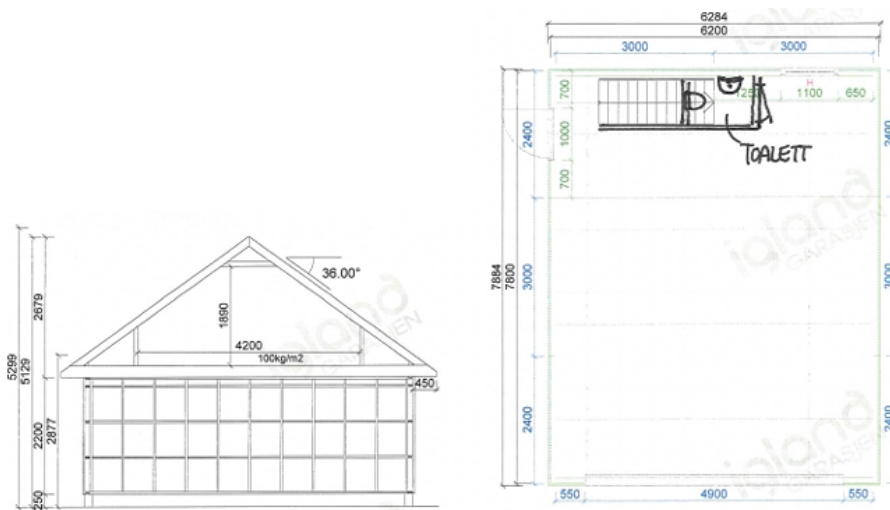
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

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

Garasjen har et BRA på 45,6 kvm. Garasjen inneholder oppstillingsplass til bil, et toalett og trapp til loft for lagring. Garasjen har saltak, med en gesimshøyde på 2,87 m, og en mønehøyde på 5,2 m. Intern høyde i 2,45 m, og loft har maks høyde 1,89 m.

BYA for bolig med hagestue er 65,7 kvm. BYA for garasje er 50 kvm. Total BYA er 115,7 kvm.





Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir %-BYA, 6,23%. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 30%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Støleveien, P-357, vedtatt 29.10.2018. Tomten er merket som Bf1 i plankartet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Søknaden gjelder oppføring av en liten enebolig med tilbygd hagestue, samt en frittliggende garasje.

Tegninger og situasjonsplan følger vedlagt.

Søknaden gjelder oppføring av et prefabrikkert bolighus. Det skal bygges til en hagestue på den ene fasaden av bolighuset. På tomten skal det også føres opp en frittliggende garasje med plass til to biler og plass tilsvarende sportbod.

I sak DELE-26/00216 er det gitt tillatelse til grovplanering av tomten, samt bygging av utvendig VA-anlegg, tilkoblet kommunalt anlegg.

Tomten er for tiden under oppmåling og matrikketføring. Vi har søkt på hovedbruket.

I forbindelse med grovplanering av tomten, er det gjort geotekniske vurderinger av grunnforholdene, og iverksatt nødvendige tiltak.»

Uttalelse fra ekstern myndighet

I tråd med rekkefølgebestemmelse punkt 5.2 har Statens vegvesen ved Agder Fylkeskommune godkjent byggeplan.

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 reguleringsplan, 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. 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 26.05.2026, 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 1,5 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

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

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

Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte)	kr. 30.015, -
Frittliggende garasje, inntil 50 kvm	kr. 9.315, -
Totalt	kr. 39.330, -

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

Anne Berit Bergstad
Byggesaksbehandler/Arkitekt
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Linda Olsen

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.