



Grimstad

Byggesaksenheten

AGDER BOLIGBYGGING AS

Veverigata 12
4514 MANDAL

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00495
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.06.2026

81/83 - Morholtlien B 1.5 - vedtak - tillatelse til 6-mannsbolig - Agder Bolig AS

Eiendom (gnr/bnr): 81 / 83
Ansvarlig søker: AGDER BOLIGBYGGING AS
Tiltakshaver: AGDER BOLIG AS

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, rammetillatelse for 6-mannsbolig. Det vises til søknad mottatt 02.06.2026.

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

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

Fakta

Historikk

Det er allerede gitt rammetillatelse for 8-mannsbolig i tråd med plan på samme tomt i vedtak BYGG-25/01116-3 datert 08.12.2025

Rammesøknaden

Agder Boligbygging AS søker om å oppføre en 6-mannsbolig med tilhørende parkering og carport på tomt B1.5 på Morholtlien. Boligen plasseres på samme tomt som 8-mannsbolig med allerede gitt tillatelse. Carport med sportsbod plasseres innerst i adkomstvei f_V1.3 på tomt fp2.

6-mannsboligen er fordelt på to etasjer, med 3 leiligheter i hver etasje. Første etasje har trinnfri adkomst og leilighetene er utformet for å oppfylle krav til tilgjengelige boenheter. Hver leilighet har en BRA på 80 kvm. Hver leilighet inneholder 3 soverom, bad, gang og stue og kjøkken i ett, samt platting eller terrasse/balkong på ca. 10 kvm. Boligen har saltak over hver leilighet, med en gesimshøyde på 6,1 m og en mønehøyde på 6,8 m. Minimum himlingshøyde i hver leilighet er 2,6 m.

BYA for 6-mannsboligen er 328 kvm. På samme tomt som 6-mannsboligen etableres det to parkeringsplasser og en HC-parkering, samt sykkelparkering. BYA for diverse oppstillingsplasser er 72 kvm.

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

Carport plasseres på en egen tomt innerst i felles vei, i tilknytning til carport for 8-mannsboligen. BYA for carporter er 133,8 kvm.



Grad av utnyttning

Samlet BYA på område B 1.5 er 908,54 og gir en utnyttelse på 46,6%.

Grad av utnyttning i henhold til arealplan er 60%. Tomteareal: 1949 kvm. BYA 8 mannsbolig: 580 kvm. BYA 6-mannsbolig: 328,5 kvm.

Samlet BYA på område f_P3 er 442 m². %-BYA for tomt for parkering er ikke oppgitt i reguleringsplan.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål og parkeringshus/anlegg gjennom reguleringsplan for Morholtlien område B1 og del av B3, P-283, vedtatt 18.06.2018.

Plangrunnlaget sier at minst 30 % av boenhetene innenfor området skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet i teknisk forskrift.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Tiltaket gjelder søknad om rammetillatelse av 1 stk. 6 manns bolig på område B 1.5 samt frittliggende carport med bod på område f_P2.

Viser forøvrig til tidligere søknad i ett trinn for gjeldene 8 manns bolig på samme område.

Denne søknaden gjelder kun søknad om rammetillatelse til oppføring av 6 manns bolig med tilhørende carport. Men for å vise til en helhetlig plan på området er det markert inn tidligere søkt tiltak på situasjonskart. Dette er også hensyntatt i grad av utnyttelse for delfeltet.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

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.

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 9 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist. 6 av plassene løses i carport, og 1 parkeringsplass er HC-parkering.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Avfall

Krav ved nybygg over BRA 300m² og riving over 100m² eller 10 tonn, jfr. TEK 17 § 9-5. Godkjenning av tiltaket er betinget av at det foreligger avfallsplan og at sluttrapport innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

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

6-mannsbolig

For første boenhet kr. 30.015, -

For boenhet nr. 2 tom. nr. 5 (kr. 19.665, - x4) kr. 78.660, -

For boenhet nr. 6 tom. nr. 10 (kr. 16.000, - x1) kr. 16.000, -

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,- x33,8) kr. 6.760, -

Totalt **kr. 154.435, -**

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, 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: AGDER BOLIG 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.