



Grimstad

Byggesaksenheten

Stav Arkitekter Sør AS
Lars Johannes Brons
Audnedalsveien 4379
4529 BYREMO

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00570
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
02.07.2026

74/170 - Stølekilen 24 - vedtak - ny fritidsbolig - Nina og Marcus Johansson

Eiendom (gnr/bnr):	74 / 170
Ansvarlig søker:	Stav Arkitekter Sør AS
Tiltakshaver:	Marcus Karl Wilhelm Johansson

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig. Det vises til søknad mottatt 23.06.2026.

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

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av fritidsbolig som del av reguleringsplanen for Stølekilen. Fritidsboligen er plassert innenfor regulert byggegrense og bygges i en L-form, med BRA på 120 kvm. Kotehøyde for planert tomt er 12,5 moh. Tiltaket er planlagt på én flate, med asymmetrisk saltak hvor gesimshøyde er 2,9 m over bakkeplan og mønehøyde er 4,5 m over bakkeplan.

Fritidsboligen inneholder 4 soverom, 2 bad, vaskerom, gang, stue og kjøkken. Innvendig himlingshøyde er minimum 2,23 m i alle rom.

I tillegg til boligen planlegges det 2 stk gruslagte parkeringsplasser og en større platting på bakkeplan i direkte tilknytning til boligen.

BYA for tiltaket er 137,9 kvm.

§3.4 Byggehøyder F1-F5:

Tabell 1 angir maks kote for mønehøyder. Maks kote for gesims er 1 meter lavere enn maks kote for mønehøyder. Høyde fra overkant ferdig innvendig gulv til møne skal ikke overstige 5,5 meter. Høyde målt fra opprinnelig/naturlig terreng til overkant ferdig innvendig gulv for bebyggelse skal ikke overstige 1,2 m. Dersom plassering av bebyggelse medfører at høyde på overkant ferdig innvendig gulv over opprinnelig/naturlig terreng overstiger 1,2 meter skal bebyggelsen avtrappes og tilpasses terreng.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

På vegne av tiltakshaver Marcus Karl Wilhelm Johansson søker Eiken Hytter AS om tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eiendom gnr. 74 bnr. 170, Stølekilen 24 i Grimstad kommune. Tiltaket omfatter oppføring av ny fritidsbolig i en etasje innenfor regulert byggeområde F2 i detaljregulering for Stølekilen. Eiendommen er ferdig opparbeidet, og tiltaket er prosjektert med hensyn til ferdig planert tomt. Fritidsboligen oppføres med saltak og hvit fasade i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser.

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. Kommunen har derfor ingen vesentlige merknader til søknaden.

Flere tomter innenfor reguleringsplanen er allerede bebyggt, som antyder at rekkefølgekrav er oppnådd.

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 23.06.2026, 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 2 stk 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,-

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
Marcus Karl Wilhelm Johansson

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.