



Grimstad

Byggesaksenheten

SYVERTSEN BYGGSERVICE
Syvertsen, Eirik
Gullknappveien 196
4820 FROLAND

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00616
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.08.2026

79/13 - Kjæråsen 81 - vedtak - tillatelse til påbygg på garasje med takterrasse - Raymond Koteng

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	79 / 13
Ansvarlig søker:	SYVERTSEN BYGGSERVICE
Tiltakshaver:	Raymond Koteng

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, tillatelse til påbygg på garasje med takterrasse. Det vises til søknad mottatt 06.07.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens punkt §3-7 om takform.

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.

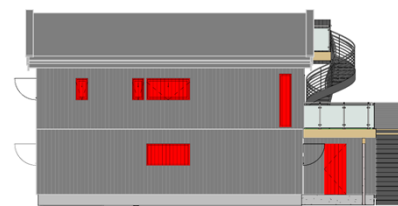
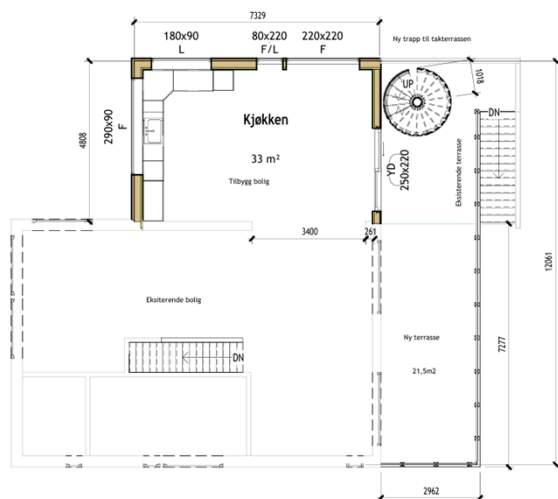
Fakta

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om påbygg og 2 nye terrasser på bolig på Kjeråsen 81. Påbygget plasseres på taket av eksisterende garasje. Garasje er i dag bygd i sammenheng med en bod, som begge er sammenbygd med bolig. Taket over garasjen brukes i dag til terrasse. Omsøkt tiltak innebærer at nytt påbygg over garasje som vil inneholde kjøkken. I forbindelse med dette rives deler av eksisterende fasade i 2 etasje for å skape sammenhengende rom internt i boligen. Over påbygget søkes det om å etablere ny takterrasse. Denne er tilgjengelig via ny trapp fra eksisterende terrasse over bod. I tillegg til arbeidet med påbygg søkes det samtidig om å bygge ny terrasse i andre etasje på boligens østfasade. Denne vil bli bygd på stolper. Påbygget tilpasser seg eksisterende etasjeskiller, og ny takterrasse vil ha lik gesims som eksisterende bolig. Eksisterende bod får ny skyvedør, men eksisterende fasade mot øst, vest og sør blir ellers stående

urørt.

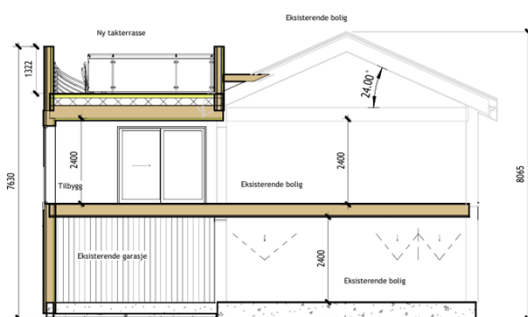
Kjøkkenet innebærer en økning i BRA på 33 kvm, med en ny total BRA på 172,2 kvm. Terrasse mot øst innebærer en økning av BYA med 21,5 kvm.



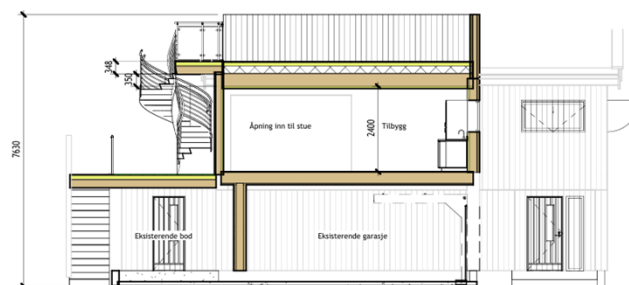
Ser
1 : 100



Øst
1 : 100



1 Snitt A - A
1 : 100



2 Snitt B - B
1 : 100

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning økes med 21,5 kvm. Ny BYA for tomten blir 153,5 kvm. Tillatt BYA for tomten er 200 kvm.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Kjæråsen, P-199, vedtatt 27.08.2012. Boligen ligger innenfor område B2.6 i reguleringsplanen.

§3.7 – (...) Alle boliger i B2- og B3-områdene skal ha takvinkel på minimum 20 grader.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Tiltaket omfatter etablering av et mindre påbygg over eksisterende garasje samt takterrasse med intern forbindelse til eksisterende bolig. (...)

Det søkes derfor samtidig om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse pkt. 3.7 i detaljreguleringsplan for Kjæråsen, da tiltaket medfører avvik fra planens krav til minimum takvinkel.

Påbygget etableres på eksisterende garasje og innebærer dermed en videreutvikling av

eksisterende bygningsmasse uten vesentlige terrenginngrep eller etablering av nye frittstående bygningsvolumer.

Etter ansvarlig søkers vurdering tilsidesettes ikke hensynene bak reguleringsbestemmelsen vesentlig, og fordelene ved dispensasjon vurderes å være klart større enn eventuelle ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Det må foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre et helhetlig og sammenhengende boliguttrykk i utbyggingsområdet. Boligene i nabolaget er to etasjers eneboliger med tilbygd garasje i 1 etasje. Boligene i B2.6 skiller seg noe fra øvrige boligtyper med at tak på garasje er flatt. I 2015 ble tomt 79/39 betegnet som område Bf for frittliggende fritidsbebyggelse omregulert til frittliggende boligbebyggelse (B2.10), og ved byggetillatelse 15.11.2016 fikk boligen tillatelse til flatt tak. Også tomt 83/47 har tidligere fått tillatelse til flatt tak. Omsøkt tiltak er av betydelig mindre omfang, og påbygget bygges på allerede flatt garasjetak. Påbygget tilpasses eksisterende form og etasjeskiller/gesims, og har ingen betydelig effekt på naboers sikt. Det ansees at bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Som nevnt over har påbygget ingen påvirkning på naboers sikt i området, og påbygget bygges lavere enn eksisterende bolig. Ny terrasse mot øst bygges også ut av syne fra naboer, og økning i BYA vil fortsatt være godt under tillatt maks BYA for tomten. Da det ikke er kommet inn merknader fra naboer, kan bygningsmyndigheten ikke se at tiltaket medfører ulemper i forhold til plan eller

tomtens omgivelser. Bygningsmyndigheten vurderer at økning av BRA innenfor eksisterende BYA er en fordel for tomteutnyttelse og boligens utforming.

Bygningsmyndigheten vurderer at det kan gis dispensasjon for tiltaket.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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.

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 ansvarsrett for Syvertsen Byggservice. Ansvarsretten er basert på innsendt svennebrev, mesterbrev og erfaring oppgitt i innsendt cv. Syvertsen Bygg er i dette prosjektet oppført som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for arkitektur og konstruksjonssikkerhet.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 04.07.2026, 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.

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

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 15-50 kvm kr. 10.143, -

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 27.143, -

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
Raymond Koteng

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.