



Grimstad

Aleksander Aas

Mollandsveien 180
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Lin Li

Saksnummer
BYGG-25/00779
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.02.2026

GBR 48/156 - Lillevei 33 - vedtak - tillatelse - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 48 / 156 / 0 / 0

Tiltakshaver: Aleksander Aas

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav a) og § 21-4, tillatelse til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 13.08.2025 og supplerende opplysning mottatt 20.10.2025 og 04.11.2025.

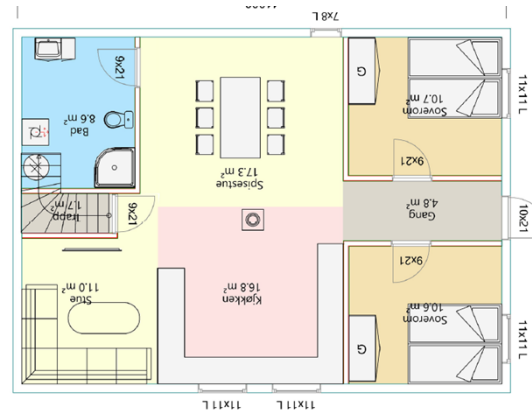
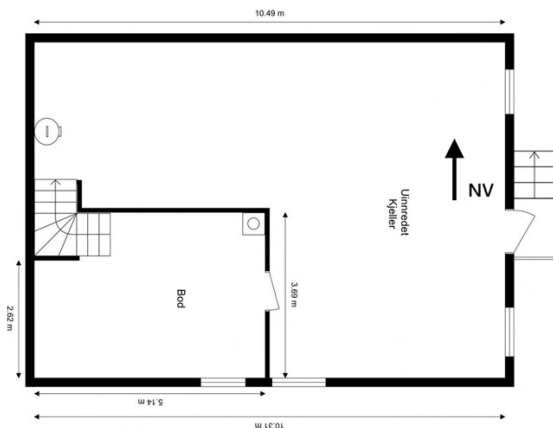
Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Søknaden

Det søkes om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Hybelen planlegges pusset opp og innredet med kjøkken, stue, og soverom, med et bruksareal (BRA) på 81,5 m². Hybelen vil knyttes til hovedetasje via trapp og vil ha egen inngang. Himlingshøyden 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

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir ikke endret på BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er anbefalt til 225 m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til formål nåværende boligbebyggelse gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Jeg søker herved om bruksendring av areal i kjeller til bolig fra tilleggsdel til hoveddel, i den hensikt å etablere en hybel i egen bolig. Tiltaket innebærer ingen utvidelse av bygningens grunnflate, men en ombygging og tilpasning av eksisterende rom slik at de tilfredsstiller krav til oppholdsrom. Hybelen vil ha tilgang til kjøkkenkrok, bad og soverom/ oppholdsrom i henhold til gjeldende krav.

Oppfyllelse av krav

Tiltaket er prosjektert slik at det ivaretar krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (TEK17), herunder:

-Takhøyde: Minst 2,2 m (målt i hoveddel av rom).

-Lys og ventilasjon: Vindu(er) som gir tilstrekkelig dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

-Rømningsvei: Minst én alternativ rømningsvei via vindu i henhold til dimensjonskrav.

-Oppvarming: Løsning for oppvarming til minst 22 °C.

-Isolasjon: Vegger, tak og gulv er isolert.

-Kjøkken/bad: Tilgang til kjøkkenkrok med kokeplate, vask og kjøleskap, samt bad med toalett, dusj/badekar og håndvask.

-Brannsikkerhet: Røykvarsler og brannslukningsutstyr installeres. Rømningsvei holdes fri.

Det søkes også om fradeling av ny boligtomt på eiendommen. Formålet med fradelingen er å etablere en selvstendig tomt for oppføring av bolig i tråd med gjeldende kommuneplan. Beskrivelse av ny tomt:

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden. Kvittering av nabovarsel ligger i saken DELE-25/00778.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Hybelen planlegges knyttet til hovedetasje via trapp, og vil få nødvendige vinduer som oppfyller krav til rømningsvei. Eneboligen det søkes for, er oppført før 2011, og tiltaket vurderes etter reglene for bruksendring i eldre bolig. Bygningsmyndigheten har ikke merknader til tiltaket.

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.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

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 parkeringsplasser. Disse skal opparbeides.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Bruksendring

kr. 12.000, -

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

Lin Li

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: 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 Fylkesmannen 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.