



Grimstad

Torgeir Thorsen

Trålumbakken 8
4870 FEVIK

Vår saksbehandler Anastasija Pejic	Saksnummer BYGG-26/00113 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 26.02.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

44/139- Lia 100- Vedtak- Tillatelse til bruksendring- Torgeir Thorsen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 44 / 139 / 0 / 0
Tiltakshaver: Torgeir Thorsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d og § 21-4, tillatelse til bruksendring. Det vises til søknad mottatt 10.02.2026.

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.

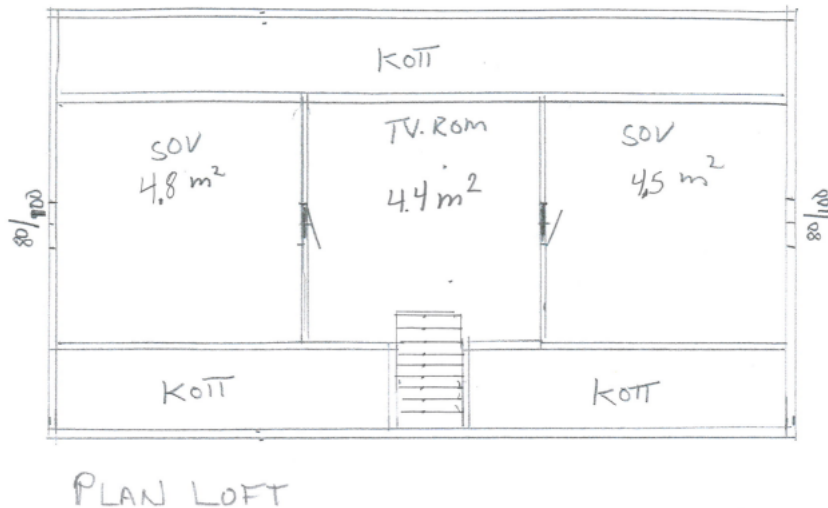
Fakta

Søknaden

Det søkes om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Eksisterende boder på loft søkes omdisponert til soverom og loftstue. Tiltaket gjelder kun innvendig bruksendring innenfor eksisterende boenhet. Boligen er oppført i 1958.

Det fremgår av søknaden at rommene oppfyller krav til romhøyde for varig opphold ved bruksendring i eksisterende bolig, der minimum 2,0 m kan godkjennes. Loftet innredes med to soverom, plassert på hver side av loftstuen, hvor trapp fra første etasje kommer opp. Hvert soverom har eget vindu dimensjonert som rømningsvindu.

Tiltaket medfører ingen endringer i bærende konstruksjoner, ingen fasadeendringer og ingen endring i BRA.



Grad av utnyttning

Tiltaket påvirker ikke bygningens nåværende BYA. I henhold til kommuneplanens bestemmelser er det fastsatt at samlet BYA for bebyggelsen ikke skal overstige 225 m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF gjennom kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

REDEGJØRELSE:

Det søkes om å omgjøre loft fra tilleggsdel til hovedel.

Loftet skal inneholde 2 soverom og loftstue.

Rommene oppfyller krav til romhøyde for rom for varig opphold ved bruksendring i eksisterende bolig, jf. veiledning til TEK17 § 12-7, der minimum 2,0 m kan aksepteres.

Rømningsvei og dagslys

Loftet innredes med to soverom, plassert på hver side av loftstue hvor trapp fra 1. etasje kommer opp. Hvert soverom har eget vindu dimensjonert som rømningsvindu, jf. TEK17 § 11-12.

Krav til dagslys er ivaretatt gjennom vindu i hvert soverom, jf. TEK17 § 13-7, og preakseptert løsning for bruksendring i eksisterende bolig.

Rømningsvei er ivaretatt:

Direkte fra hvert soverom via godkjent rømningsvindu til det fri, og via dør til loftstue og videre gjennom intern trapp ned til 1. etasje med rømning til det fri.

Ventilasjon og inneklima

Ventilasjon løses med åpningsbart vindu i hvert soverom kombinert med vegg-/spalteventil, i tråd med preakseptert løsning for eksisterende bygg, jf. TEK17 § 13-2.

Brannsikkerhet

Loftsarealet inngår i boligens branncelle. Boligen har røykvarslere, og loftet omfattes av boligens brannsikkerhetsløsning. Rømningsforhold er ivaretatt i samsvar med TEK17 kapittel 11.

Tiltaket medfører ingen endringer av bærende konstruksjoner, ingen fasadeendringer og ingen utvidelse av byggets areal.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Det er ikke opplyst om noen utvendige endringer, da tiltaket gjelder kun innvendig bruksendring.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

I søknaden er det omsøkt omdisponering av loft til to soverom og TV stue. Det opplyses om at tiltaket gjelder kun innvendig bruksendring innenfor eksisterende boenhet. Rommene oppfyller krav til romhøyde for rom for varig opphold, og rømningsvei og dagslys er ivaretatt. Bruksendringen kan tillates som omsøkt.

Tiltaket skal gjennomføres innenfor eksisterende boligbygg og medfører ingen økning i bebyggd areal eller bruksareal. Det er ikke i strid med tidligere godkjent utbygging. Hensynene som lå til grunn for tidligere innvilget dispensasjon gjør seg fortsatt gjeldende. Tiltaket krever derfor ikke ny dispensasjon fra LNF-formålet. 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.

Nabovarsel

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket ikke er nabovarslet, da det ikke er planlagt noen utvendige tiltak. Bygningsmyndigheten er enig i at slik varsling kan unnlates, jf. pbl. § 21-3 andre ledd, når interessene til naboer/gjenboere ikke, eller i liten grad, blir berørt av omsøkt tiltak.

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.

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 Bygningssmyndigheten 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. 12.420,-

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

Anastasija Pejic
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:

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.