



Grimstad

Kristin Madshaven

Sonaåsen 3
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Anastasija Pejic	Saksnummer BYGG-26/00171 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 13.03.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

200/1730- Sonaåsen 3- Vedtak- Tillatelse til bruksendring av to rom- Kristin Madshaven

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 200 / 1730 / 0 / 0
Tiltakshaver: Kristin Madshaven

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d og § 21-4, tillatelse til bruksendring av to rom fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 27.02.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes det at:

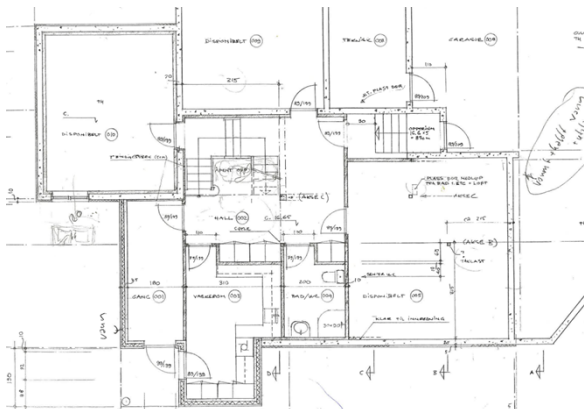
- Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.
- Dersom tiltaket skal benyttes i forbindelse med utleie, må det utføres radonmåling.

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

Fakta

Søknaden

Det søkes om bruksendring av to rom i boligen fra disponibelt rom til soverom. Rom 005 har et areal på 27,5 m² og er utstyrt med to doble vinduer med dimensjoner B: 95,5 cm x H: 55 cm. Oppgitt romhøyde er 235 cm. Rom 010 har et areal på 22,8 m² og har ett dobbeltvindu med dimensjoner B: 122 cm x H: 61 cm. Oppgitt romhøyde er 240 cm.



Rommene 005 og 010 kan ses på plantegning

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 er ikke opplyst. Tillatt grad av utnyttning i henhold til reguleringsplan er 35%-TU. Tiltaket påvirker ikke eksisterende utnyttelsesgraden.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Sonaåsen, P- 41, vedtatt 31.05.1999.

Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket

Viser til vedlagte tegning og søker om bruksendring av to rom i boligen fra disponibelt rom til soverom. Dette gjelder rom nummer 005 og 010 i husets første etasje.

Arealet i disse to rommene er 27,5 m² i 005 og 22,8 m² i 010.

Med hensyn til lys er det to doble vinduer i 005 som måler B: 95,5 x H: 55 cm og ett dobbelt vindu i 010 som måler B:122 xH:61 cm.

Takhøyden i rommene er 005: 235 cm og 010: 240 cm.

Merk at begge disse rommene er i husets 1. etasje, det er ikke kjellerplan.

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 bruksendring av to disponible rom til soverom. Rommene oppfyller krav til romhøyde for rom for varig opphold, og rømningsvei og dagslys er ivaretatt. Bruksendringen kan tillates som omsøkt.

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 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

Tiltaket er ikke 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 Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.4 Alle andre søknadspåklagte 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.