



Grimstad

Even Gordon Lauve

Roresanden 225
4885 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Konrad Pannier	Saksnummer BYGG-26/00182 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 04.03.2026
-------------------------------------	---	---------------	--------------------

88/463/0/0 - Vedtak - Roresanden 225 - bruksendring kjeller

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 88 / 463 / 0 / 0
Tiltakshaver: Even Gordon Lauve

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 jf. 20-1 bokstav d og § 21-4, tillatelse til Roresanden 225 - bruksendring kjeller. Det vises til søknad mottatt 03.03.2026

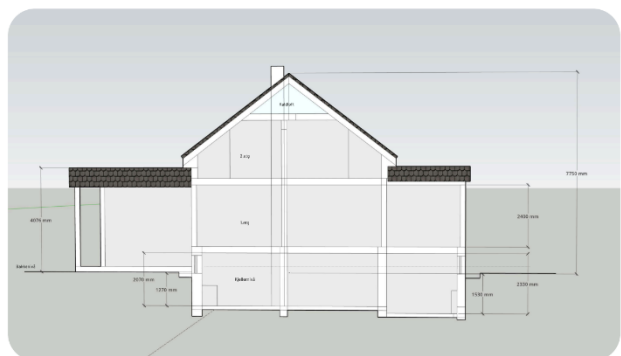
Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

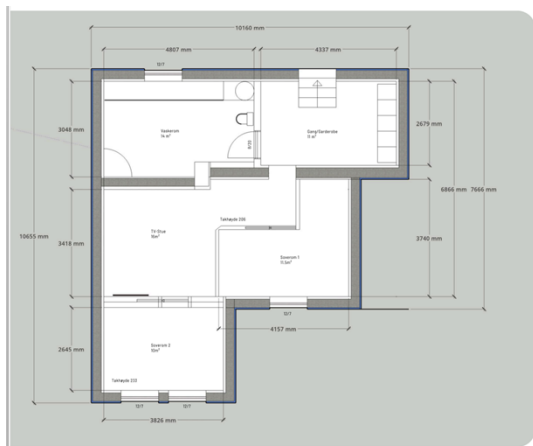
Søknaden

Deler av underetasjen i Roresanden 225 skal medføres bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som vist på plantegning og snitt i illustrasjonen til høyre og under. Nytt vindu slik at krav til rømning og daglys tilfredsstilles.



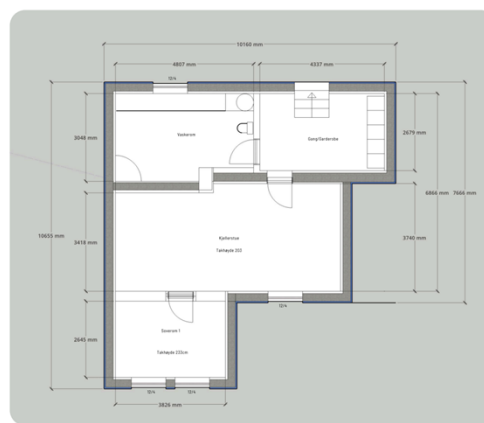
Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no



Planlagt

Plan nr. A1 Roresanden 225-88/463



Eksisterende

Plan nr. A2 Roresanden 225-88/463

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden:
Romhøyde 2,06m.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen ikke endres.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for IGLANDS FABRIKK, ROESANDEN P-56 vedtatt 24.8.1987.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«FØLGEBREV

Jeg søker om bruksendring av del av eksisterende kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Tiltaket gjelder bolig oppført i 1963. Kjelleren ønskes godkjent for varig opphold.

Det er etablert større vinduer for å tilfredsstille krav til dagslys og rømningsvei. Vinduene oppfyller krav til fri åpning for rømming. Der underkant vindu overstiger 1,0 m over gulv vil det etableres fast innvendig trinn for å oppfylle krav til rømningshøyde.

Kjelleren er drenert med ny drenerende masse utvendig, drensanlegg, knotteplast og 5 cm XPS isolasjon. Rommene er etterisolert innvendig. Kjelleren er ventilert og fuktsikret.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring av del av eksisterende kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig oppført i 1963. Tiltaket innebærer etablering av rom for varig opphold i kjeller.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende arealplan for området, og det er ikke søkt om eller behov for dispensasjon.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at krav til dagslys, og ventilasjon ivaretas som beskrevet i søknaden og legger til grunn at vinduer i soverom tilfredsstiller krav til fri åpning (høyde+ bredde) på rømningsvindu jf. TEK17 §11-13.

Takhøyden i deler av kjelleren er opplyst til 2,06 m.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet der boligen er omsøkt før 1.7.2011 kan romhøyden være minimum 2,0 m, jf. veiledning til TEK17 § 12-7.

Bygningsmyndigheten vurderer at romhøyden oppfyller dette kravet.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke varslet etter pbl. § 21-3 første ledd. Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere, jf. pbl. § 21-3 andre ledd og SAK10 § 5-2. Bygningsmyndigheten er enig i tiltakshavers vurdering at tiltaket ikke nabovarsles.

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.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

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

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-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 Fylkesmannen i Aust- og Vest-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. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.