



Grimstad

## Byggesaksenheten

Carmen Manuela Milvard

Kleppekjærveien 41  
4885 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Anastasija Pejic	Saksnummer BYGG-26/00190 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 20.03.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

### 47/25- Kleppekjærveien 41- Vedtak- Tillatelse til bruksendring rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Carmen Manuela Milvard

Eiendom (gnr/bnr): 47 / 25  
Tiltakshaver: Carmen Manuela Milvard

#### Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 05.03.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at følgende krav ivaretas

- Der avstand fra gulvnivå til åpen vindusåpning er mer en 1m opp fra gulvet må det etableres en permanent løsning for å for å lette rømning ut igjennom vinduene, jf TEK17 §11-13. Dette kan være for eksempel fastmontert trinn eller møbel som letter rømning ut igjennom de aktuelle vinduene.
- Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.
- Det vises videre til Teknisk forskrift (TEK 17) og veileder hos Direktorat for byggekvalitet vedrørende bruksendring i eldre boliger for hvilke krav som settes til en bruksendring/ominnredning av kjeller. Byggesaksenheten forutsetter at alle sikkerhetsmessige og andre relevante krav i tekniske forskrifter er fulgt i forbindelse med innlemming av underetasjen i boligen/bruksendringen.

---

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

#### Fakta

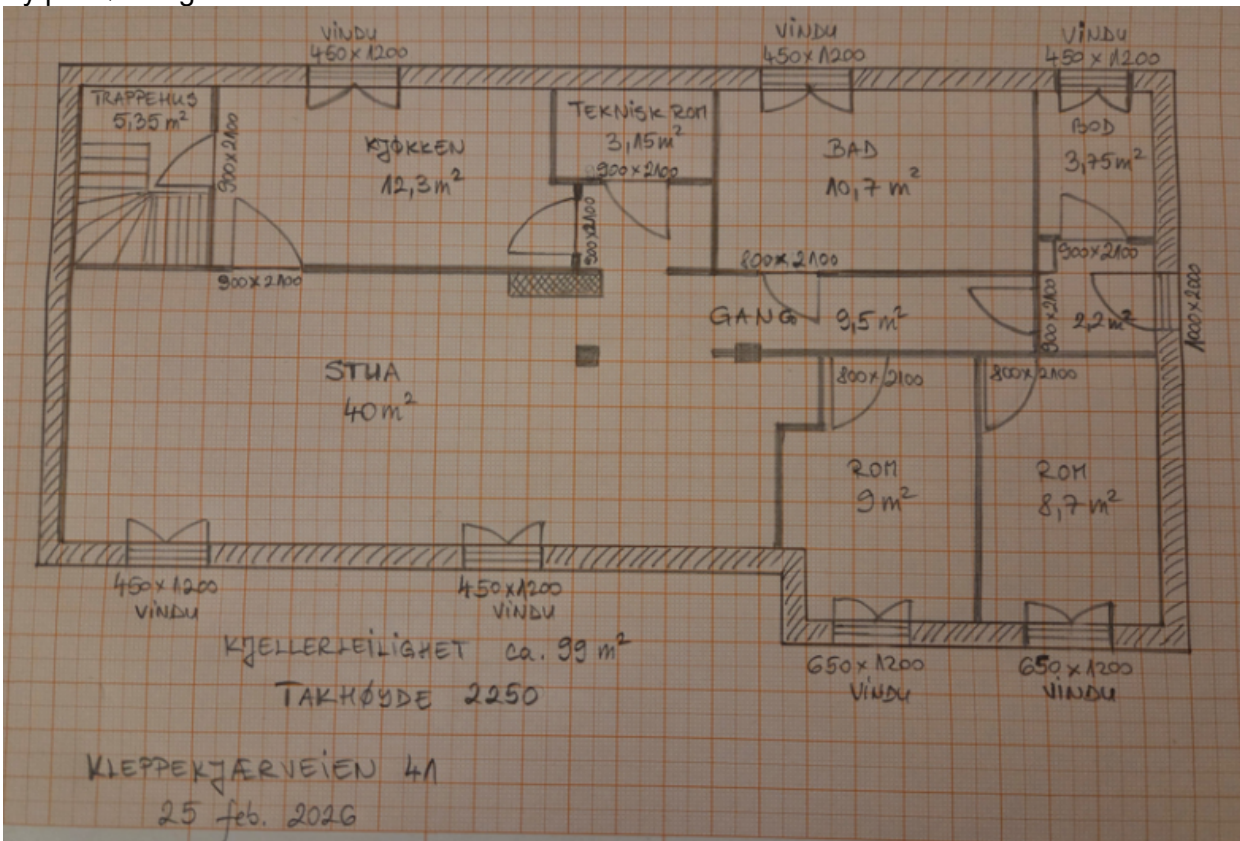
##### Søknaden

Det søkes om bruksendring fra kjellerboder til boligformål. Bruksendringen gjelder kun omdisponering fra tilleggsdel til hoveddel, og medfører ikke oppretting av ny boenhet. Det er planlagt innvendige tiltak, samt endring av alle vinduer og dører.

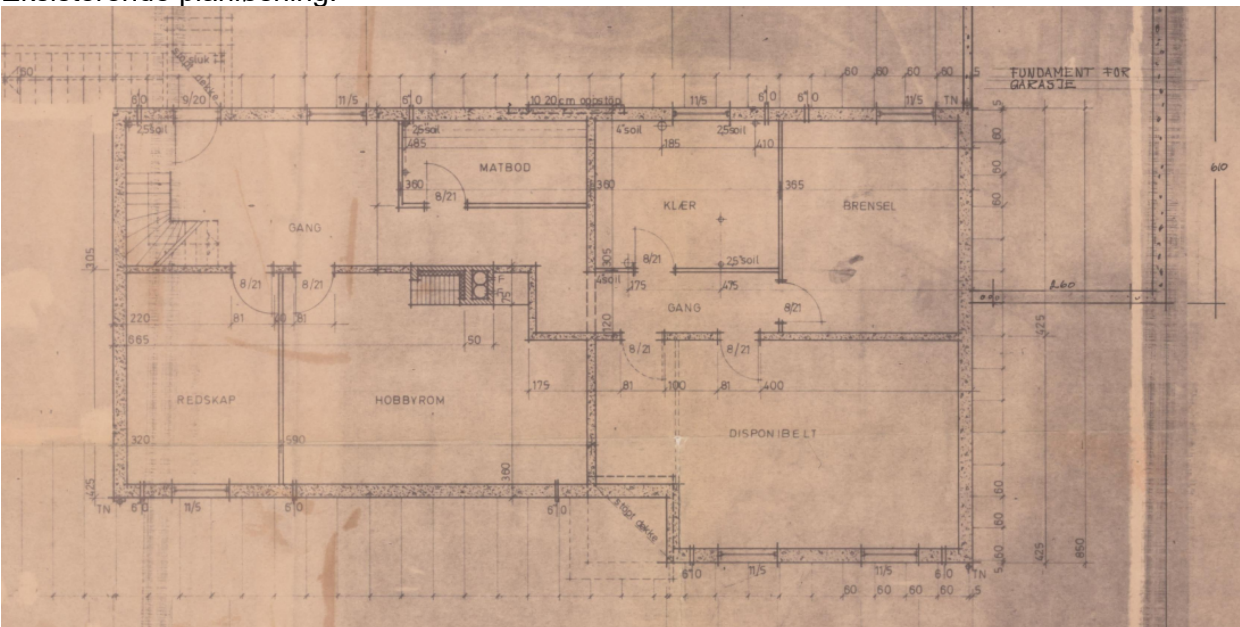
Eneboligen er opprinnelig fra 1974 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Det fremgår av innsendte tegninger at takhøyden er oppgitt å være 2,25 m. BRA for kjelleren er oppgitt å bli ca 99 m<sup>2</sup>. BYA blir uendret, og er oppgitt å være 95,7m<sup>2</sup>.

Ny planløsning:



Eksisterende planløsning:



Grad av utnyttning

Tiltaket påvirker ikke bygningens nåværende BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

## Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Oppusing av kjellerleiligheten, fjerning av vedovn , bytting av alle dører og vinduer, ny elektriske anlegg med ny sikringsskap, ny vannrør, etterisolering.

### Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Bytting av vinduer regnes som mindre tiltak som i liten grad påvirker naboenes interesser. Resten av tiltakene foregår innenfor boligen.

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Tiltaket

I søknaden er det omsøkt omdisponering fra kjeller til boligformål. Det opplyses om at tiltaket medfører diverse innvendige tiltak, og bytting av alle vinduer og dører. Rommene oppfyller krav til romhøyde for rom for varig opphold, og både rømningsvei og dagslys er ivaretatt.

Bygningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan. Bygningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader til tiltaket. Bruksendring av rom i kjeller kan tillates slik at alle rom i underetasjen kan benyttes til boligformål, slik tiltakshaver ønsker, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav som kreves i forbindelse med ombygning av kjelleren.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

#### 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

Tiltaket er ikke nabovarslet, da det ansees at naboenes interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket. Bygningsmyndigheten er enig i at slik varsling kan unnlates, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

#### 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 tilfredsstiller 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*

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.