



Grimstad

**Byggesaksenheten**

Hege Henriksen

Kjæråsen 88 B  
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler  
Anastasija Pejic

Saksnummer  
BYGG-26/00222  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
25.03.2026

**83/60/0/8- Kjæråsen 88B- Vedtak- Tillatelse til bruksendring- Hege Henriksen**

Eiendom (gnr/bnr/snr): 83 / 60 / 8  
Tiltakshaver: Hege Henriksen

**Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til søknad mottatt 16.03.2026.

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

Det søkes om bruksendring fra bod til soverom. Bruksendringen gjelder kun omdisponering fra tilleggsdel til hoveddel, og medfører ikke oppretting av ny boenhet. Det er ikke planlagt andre tiltak.

Eneboligen er opprinnelig fra 2014 og bruksendringen gjøres etter regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent etter 1.juli 2011.

Det fremgår av innsendte søknad at det omsøkte rommet er på ca 7 m<sup>2</sup>, og at kravene til soverom, rømningsvei og lys er ivaretatt. Det er balansert ventilasjon i rommet.



Plantegning med planlagt tiltak



Bilde av det omsøkte rommet

### Grad av utnyttning

Tiltaket påvirker ikke bygningens nåværende BYA.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Kjæråsen, P-199, vedtatt 27.08.2012.

### Tiltakshavers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Søker om bruksendring av innvendig bod på ca. 7 kvm. fra tilleggsdel til hoveddel, altså til soverom. Rommet tilfredsstillende til kravene til soverom, vindu tilfredsstillende til krav til rømningsvei og kan åpnes, det er også dør ut til stue, samt lysinnslipp er tilfredsstillende. Det er balansert ventilasjon i rommet. Det er ikke behov for fasadeendring. Leiligheten er på 49 kvm. og det er separat bod ved inngangsparti på ca. 5 kvm, der er også luke med trapp opp til loft for ekstra oppbevaring.

### Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, da tiltaket foregår innenfor boligen.

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Tiltaket

I søknaden er det omsøkt omdisponering fra bod til soverom. Det opplyses ikke om noen utvendige tiltak. Rommet 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 omsøkt bod kan tillates slik at rommet brukes som soverom, slik tiltakshaver ønsker, under forutsetning av tiltaket tilfredsstillende til kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav som kreves.

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.

### 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.

### Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

### 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 søknadspåkravende 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: 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.