



Grimstad

Byggesaksenheten

John Birger Wilhelmsen

Randulf Hansens Vei 43
4870 FEVIK

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/01028
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
07.04.2026

25/01028 - 44/234 - Randulf Hansens vei 43 - Vedtak - Tillatelse bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mindre tilbygg og utvidelse av terrasse over garasje - John Birger Wilhelmsen

Eiendom (gnr/bnr): 44 / 234
Tiltakshaver: John Birger Wilhelmsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav a) og § 21-4, tillatelse bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mindre tilbygg og utvidelse av terrasse over garasje. Det vises til komplett søknad mottatt 28.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplan bestemmelser om utnyttelses grad.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- alle sikkerhetsmessige og andre relevante krav i tekniske forskrifter (TEK 17) er fulgt i forbindelse med bruksendringen, utvidelse av veranda og tilbygg med soverom.
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt komplett søknad om innvendig bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, et mindre tilbygg av soverom/kontor og utvidelse av veranda over garasje 01.04.2026. I denne konkrete saken dreier det seg om å få etter godkjent mindre endringer gjort i forbindelse med ombygninger utført i 2005.

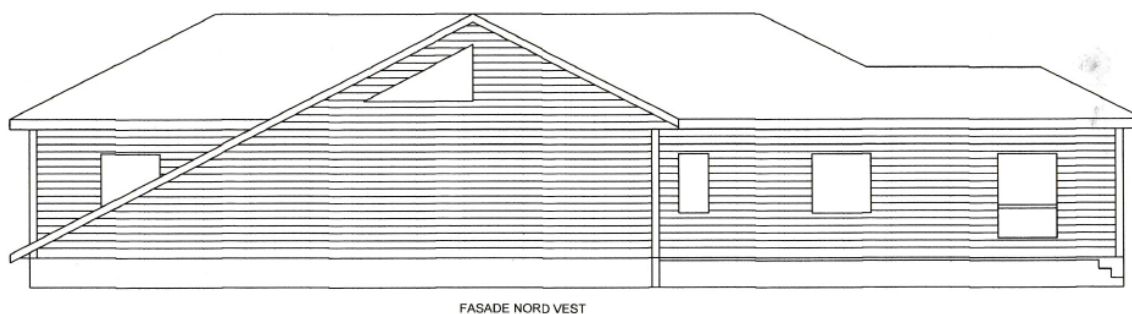
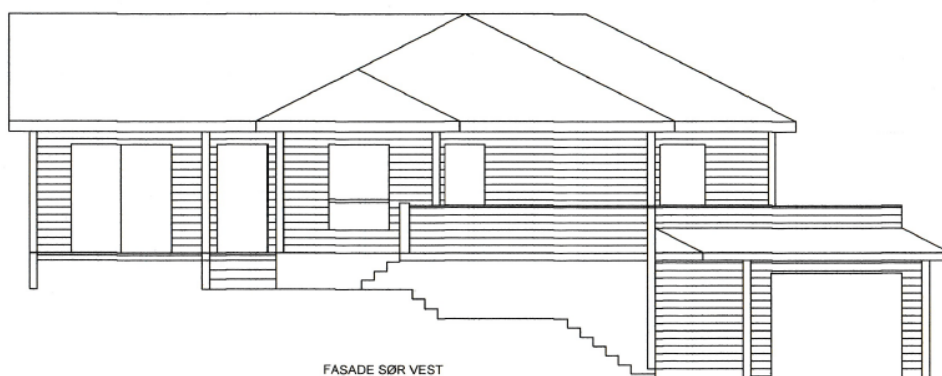
Rom som ønskes endret til fra boder til soverom er vist på tegning under. Utvendige endringer medføre en økning av BYA med 15,2m² og BRA med ca 8,1m² for tilbygg i u.etc. Total BYA for eiendommen etter tiltak er oppgitt å være 318m². Tiltakene ligger mer enn 4m fra eiendomsgrenser og tiltakene er plassert i sin helhet innafor byggegrense i reguleringsplan.

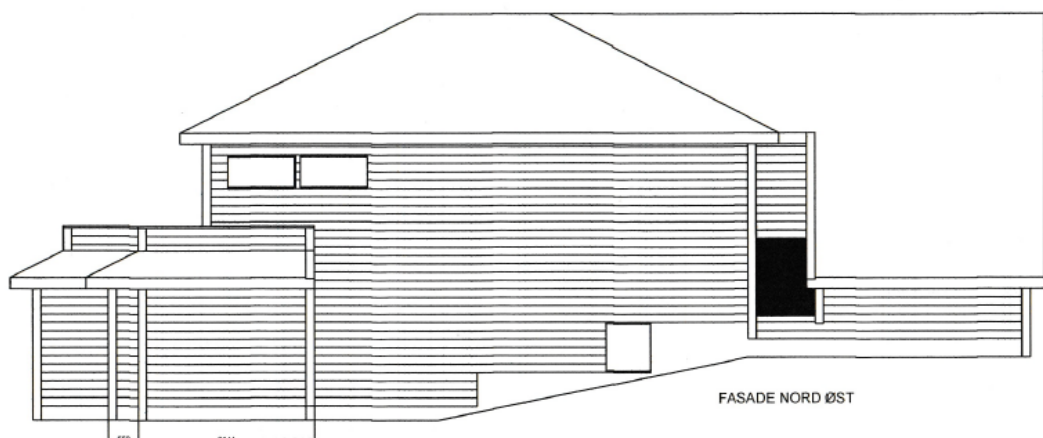
Eneboligen er opprinnelig antatt fra ca 1986 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Tiltakshaver har redegjort for at vinduer tilfredsstillers krav til rømning og rommene har tilfredsstillende takhøyde. Viser til tegninger.

Tiltaket utfordrer utnyttelsesgrad i reguleringsplan og er derfor avhengig av dispensasjon for å få tillatelse. Se vurdering under.

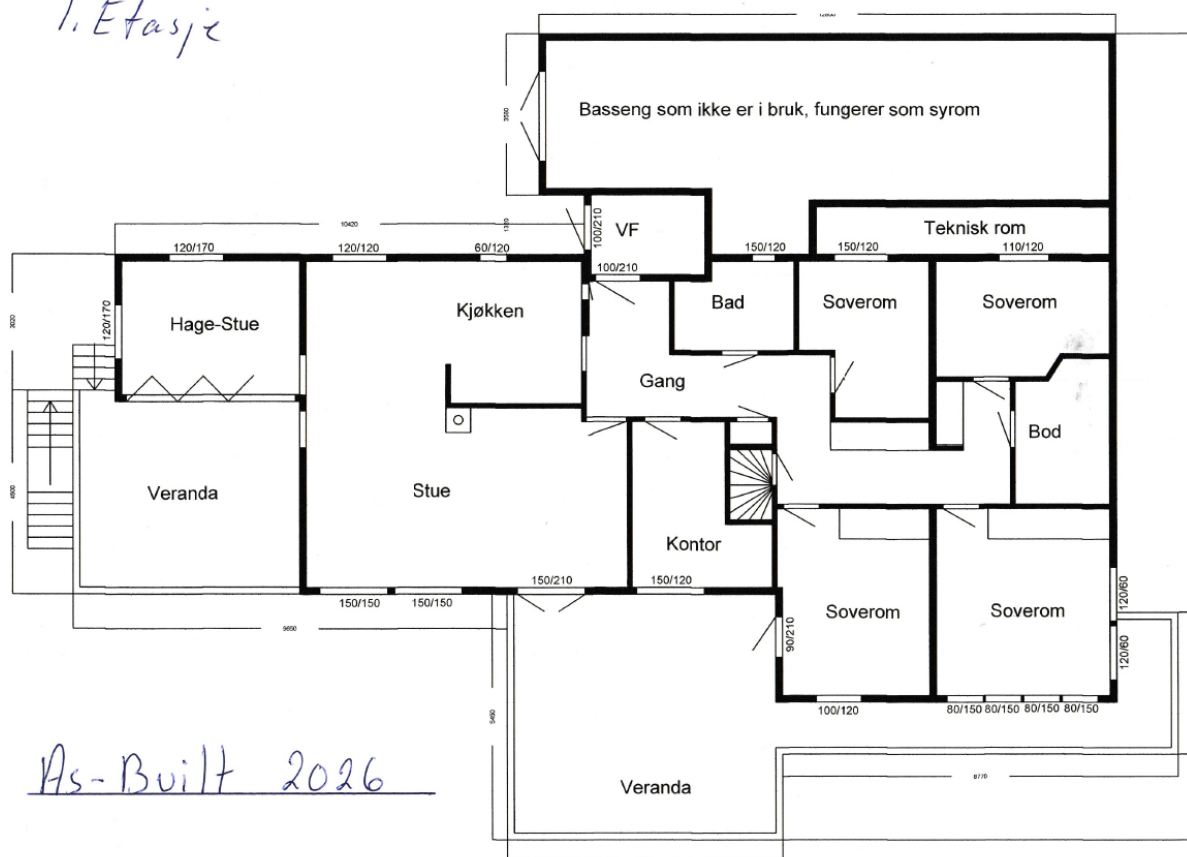
Tegninger (med dagens situasjon 2026):





Plantegning (med dagens situasjon 2026):

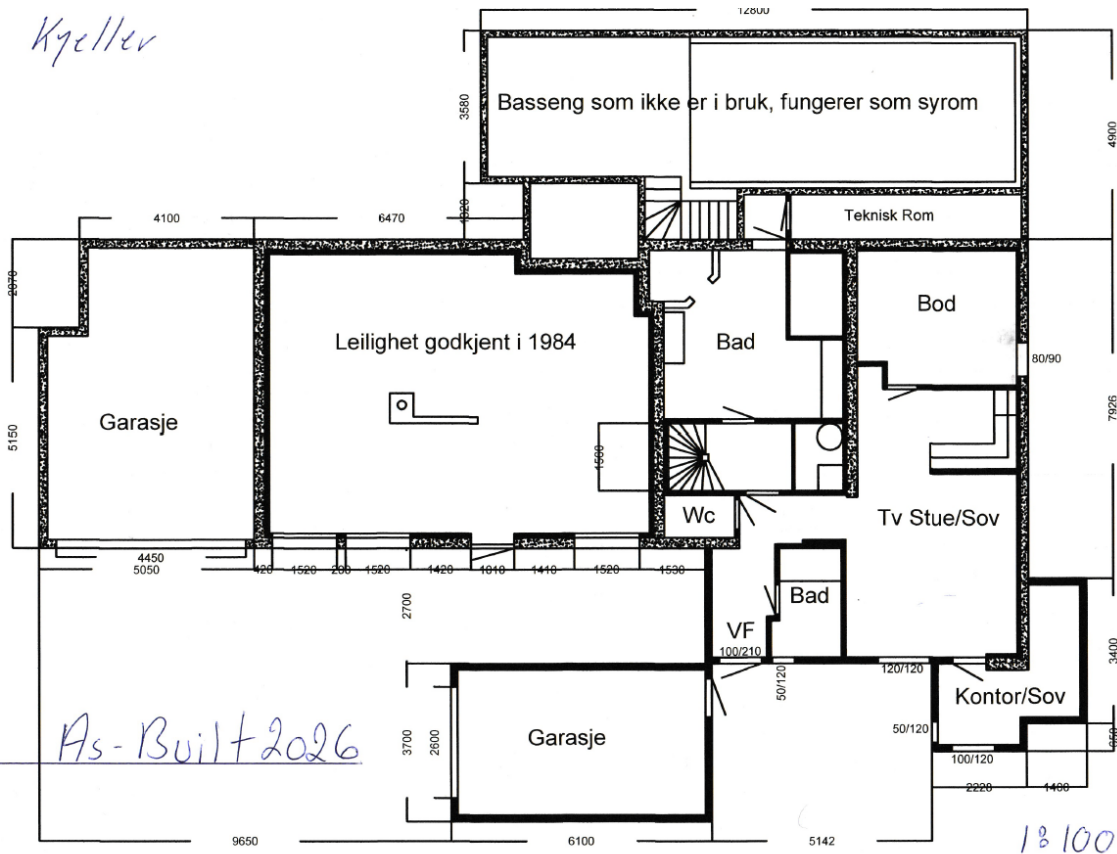
1. Etasje



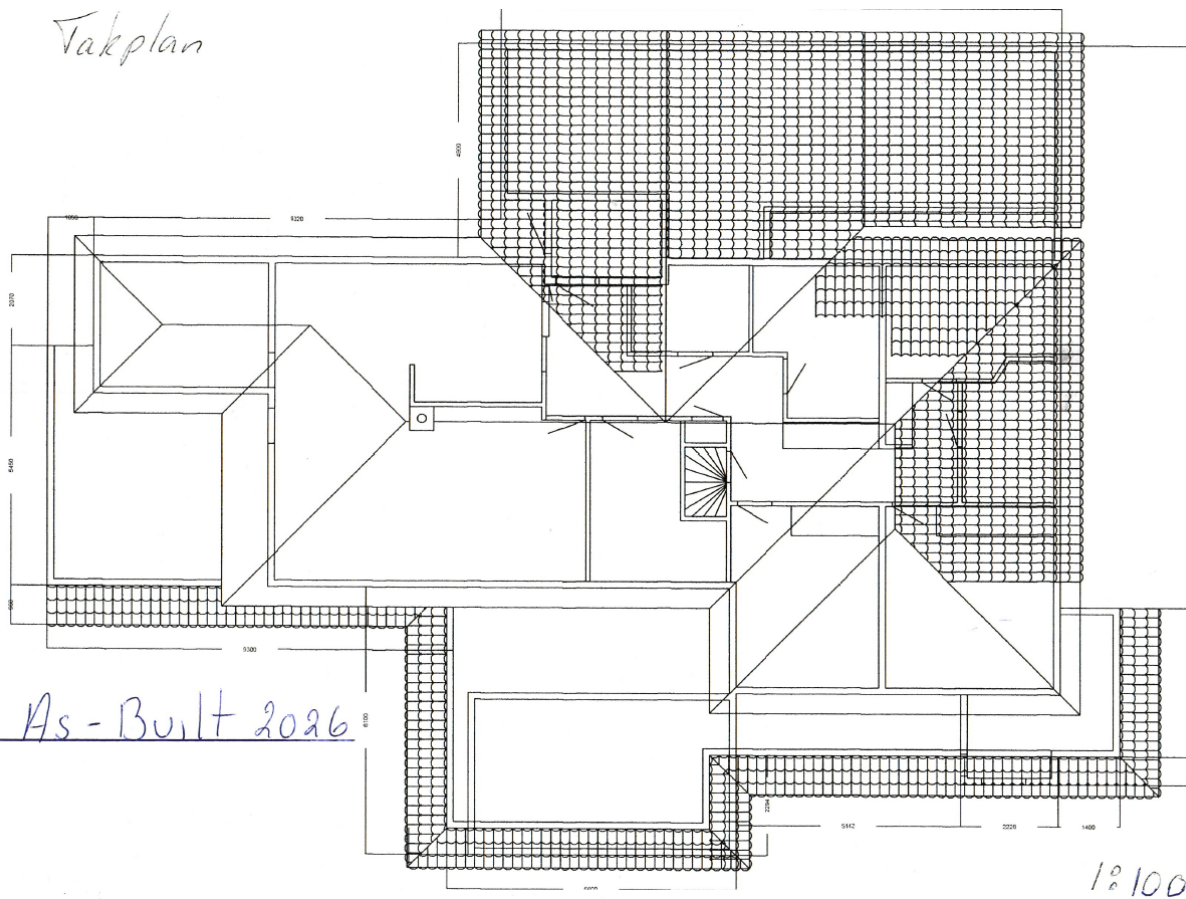
As-Built 2026

1:100

Kjeller



Takplan



Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 38,9%-BYA. Tillatt grad av utnytting i henhold til arealplan er 0,20%-BYA.

Eksisterende arealer for enebolig er 291,3 m².

Endringer for veranda utgjør 15m² BYA

Totalt BYA for eiendommen etter tiltak er 306.3m²

I tillegg er det ført opp en mindre utvendig frittliggende bod 11,75 m² BYA.

Utnyttelsesgraden for eiendommen blir 318m² BYA / 817.3m² (tomt) =38,9%

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Klevli. Ikraftsatt, 22.08.1983

Eiendommen ligger i område A1.

Utdrag fra reguleringsplan:

§ 2. Boligområde A 1

a. Område skal nyttes til boliger med tilhørende uthus (garasje o.l.) Boligene skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

b. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,20. Fradeling av flere nye tomter, evt. endring av tomtegrenser og oppføring av nye boliger kan bare skje etter revidert tomte- og bebyggelsesplan som vedtas av bygningsrådet for hele område A 1. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, felles atkomstveger og atkomst til felles lekeareal i felt A

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

*«Det søkes om bruksendring av disponibelt rom i boligens 1 etasje gjøres om til soverom. 2 vinduer vil fungere som rømningsvei. Disse har størrelse 80*150 og er sidehengslet.*

I kjelleretasjen søkes det om bruksendring av bassengrom til syrom. Videre ønske innvendige rom i tilbygg godkjent 13.04.1989(ref116/89) omgjort fra disponible rom til tv-stue/sov, bad og wc. Rømningsveier er godt ivarettatt med vinduer ut på bakkenivå.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Boligen har blitt oppgradert/bygget på i flere omganger slik at den tillatte utnyttelsesgraden er overskredet. Søknader for de forskjellige byggetrinnene er sendt inn og blitt godkjent av kommunen.

Endringene ble ikke tegnet inn på nytt i 2005 og ble sett på som uten betydning for naboer rundt. (gjelder garasjen foran huset)

I tillegg er det ikke sendt inn søknad om et lite rom i kjelleren på 8,1 m² BRA, som også ble bygget i 2005. Dette rommet ønskes benyttet som soverom/kontor. Utvidelse av veranda gir en økning i BYA på 15 m².

Hensynet bak regelen:

Etter min vurdering tilsesetter ikke tiltaket hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad i vesentlig grad. Bebyggelsen er tilpasset eksisterende omgivelser med hensyn til høyde, volum og plassering, og fremstår ikke dominerende i nabolaget. Tiltaket medføre i litengrad ulemper for naboer når det gjelder innsyn, skygge eller redusert bokvalitet.

- *Naboer har ikke bemerkninger til overskridelsen som ble oppført i 2005.*
- *Området endres ikke visuelt.*
- *Det får ingen skyggevirksomheter for naboer.*
- *Ingen påvirkning/ulempe for trafikk avvikling.*

Fordeler vs ulemper

- *Veranda langs fasaden forenkler vindusvask*
- *Det er laget hull i veranda for å gjøre snøbrøyting enklere.*
- *Kan ikke se at tiltaket gir noen ulemper.*

Konsekvens for omgivelsene:

- *Avstand til naboer grense er fortsatt 4m*
- *Nabovarsling og fasadetegninger er sendt til samtlige naboer*
- *Etter min mening fremstår huset som estetisk penere etter endringer.*

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

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 kan tillates som omsøkt og rommene kan benyttes til boligformål, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav i tekniskforskrift (TEK17) som kreves i forbindelse med bruksendringen.

Ansvarlig søker har redegjort i søknaden for at rommen har tilfredsstillende takhøyde og rømningsvinduer i tråd med TEK17. I tillegg er det mulig med rømning via ytterdør og/eller via adkomst til boligens 1.etg og u.etg. Rømningsveier og sikkerheten i vurderes å være godt i varetatt og innenfor kraven kravene i TEK.

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.

Da utnyttelses grad i gjeldene reguleringsplan utfordres er tiltaket avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan. Viser til vurdering under.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med utnyttelsesgrad i reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt

inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Dispensasjon fra utnyttelsesgrad

I denne konkrete saken dreier det seg om å få etter godkjent mindre endringer gjort i forbindelse med ombygninger utført i 2005. I all hovedsak dreier det seg om innvendige bruksendringer av rom, godkjenne et mindre tilbygg i boligens underetasje og utvidelse/endringer av en veranda. Endringene medføre økt BYA for eiendommen på ca 15m² BYA. Eiendommen er utbygd godt over tillat utnyttelsesgraden for eiendommen som er 20% i gjeldende reguleringsplan. Det søkes derfor dispensasjon for de siste utvidelsene. Totalt er eiendommen med omsøkte tiltak bebygd med BYA på 318 m² som utgjør en utnyttelsesgrad på 38%.

Det er tidligere gitt aksept for utvidelser utover hva reguleringsplan legger opp til i forbindelse med tiltak utført i 1989 og i 2005. Reguleringsplan er eldre (fra 1983) og vurderes å være lite tilpasset dagens behov og forventninger til utnyttelse av en tomt. Tiltakene i denne konkrete saken vurderes som godt tilpasset og har gitt boligen et estetisk løft. Utvendige endringer er vurdert å være godt tilpasset eksisterende bolig og omgivelser med hensyn til høyder og volum. Byggesaksenheten vurderer at tiltaket i litengrad medfører ulemper for naboer når det gjelder innsyn, skygge eller hvordan tiltaket påvirker redusert bokvalitet for dem. Tiltakene ligger i god avstand til vei og kan ikke se at trafikksituasjonen i nabolaget endres i negativ retning av å gi tillatelse.

Det bør tas med i vurderingen at reguleringsplanen er gammel og kan vurderes å ikke lenger være tilpasset dagens krav/ønsker/behov for utnyttelse av eiendommen. I eldre planer var det mer vanlig med større tomter og lavere utnyttelsesgrad enn hva som er normalt i dag. Knapphet på sentrale tomter og behov for å føre opp flere boliger gjør at nyere planer som hovedregel ville akseptert en høyere utnyttelse og annen utforming av bygninger enn hva gjeldende plan for eiendommen legger opp til.

Med bakgrunn i overnevnte vurderer Byggesaksenheten at bestemmelsene det søkes dispensasjon i fra tilsettes, men ikke vesentlig.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Tiltaket som er omsøkt vurderes å ikke endre områdets karakter, eller påvirke naboer i negativ retning.

Byggesaksenheten vurderer at det kan sees på som en fordel at tiltakene det nå søkes om, er godt tilpasset eksisterende bolig og har arkitektonisk utforming gir eneboligen en bedre utforming. Byggesaksenheten deler derfor ansvarlig søkers syn at det arkitektoniske uttrykke ikke representerer et vesentlig avvik fra den etablerte byggeskikken i nærområdet.

Tiltakene gjør det blant annet enklere for huseier å vedlikeholde hovedetasjen utvendig. Videre får boligen forbedret utearealer ved at verandaen utvides.

Tiltaket vurderes å ikke gi ulemper for naboer i form av økt innsyn, skygge, eller at tiltaket gi negative visuelle effekter for nabolaget. Med bakgrunn i søknaden er det i denne konkrete saken vurdert at det ikke er negative konsekvenser ved å gi tillatelse som gjør seg gjelden med styrke.

Nabomerknader og uttalelser:

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

«Kan»-skjønnnet:

Da vurderingen er at reguleringsplanen bestemmelser for utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er flere fordeler enn ulemper ved å gi tillatelse, er de kumulative vilkårene til stede for å gi dispensasjon.

Kommunen har da adgang til å utøve fritt skjønn for å vurdere om dispensasjon bør innvilges når de kumulative vilkårene er til stede. I denne saken foreligger flere tungtveiende positive forhold som taler for dispensasjon som kommer frem i vurderingene over. Det vurderes som positivt at ingen av naboene som er varslet om tiltaket har merknader i saken.

Byggesaksenheten kan ikke se at denne mindre endringer vil skape presedens da det alt er tillate tiltak innenfor planområdet utover hva reguleringsplanen legger opp til. Videre vurderes tiltakene i denne saken å ikke gi negative ringvirkninger for området.

Byggesaksenheten innvilger dispensasjon som omsøkt og viser til begrunnelsen over.

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.

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.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Mindre tilbygg under 15 kvm kr. 4.140, -

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

Bruksendring og utvidelse av veranda kr. 12.420, -

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad kr. 17.000, -

Total kr. 33.560, -

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

Fredrik Melgaard
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 Statsforvalteren 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, jf. 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.