



Grimstad

Byggesaksenheten

Finn-Cato Andersen

Toraldåsen 2
4886 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00208
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.05.2026

25/00208 - 86/42 - Toraldåsen 2 - Vedtak - Bruksendring av loft på garasje fra tilleggsdel til hoveddel - Finn-Cato Andersen

Eiendom (gnr/bnr): 86 / 42
Tiltakshaver: Finn-Cato Andersen

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 a) og § 21-4, tillatelse til ombygning/bruksendring av garasjeloft til rom for varigopphold. Det vises til komplett søknad mottatt 04.05.2026.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan punkt 2.9.1 som omhandler at garasjer ikke kan inneholde rom for varig opphold/beboelse.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. §31-4 unntak fra takhøyde i Teknisk forskrift (TEK17).

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at:

- Byggesaksenheten forutsetter at alle sikkerhetsmessige og andre relevante krav i tekniske forskrifter er fulgt i forbindelse med innlemming underetasjen i boligen/bruksendringen med unntak av krav til takhøyde.
- at det ikke tillates å legge inn vann/avløp i bygget slik at bruken kan endres til hybel/utleie leilighet.
- at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

Historikk

Det ble gitt tillatelse til oppføring av garasje 24.05.2013 i sak 365/13 inkludert dispensasjon for mønehøyde. Det ble satt vilkår til dispensasjonen om at garasjeloftet ikke skal innredes til oppholdsrom/rom for varigopphold som er i tråd med reguleringbestemmelsene.

Søknaden

Det søkes om ombygning/bruksendring av loft over garasje fra bod til hoveddel. Rommet er tenkt brukt til oppholdsrom/soverom. Det legges ikke inn vann/avløp i garasjen.

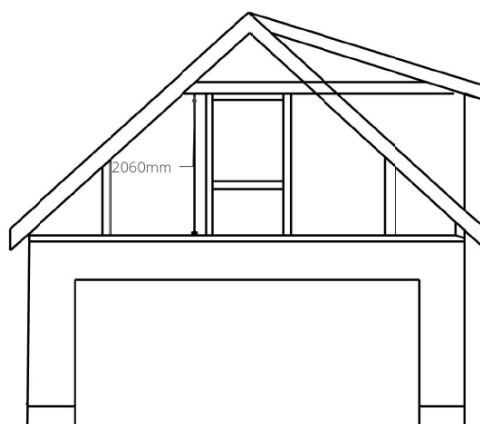
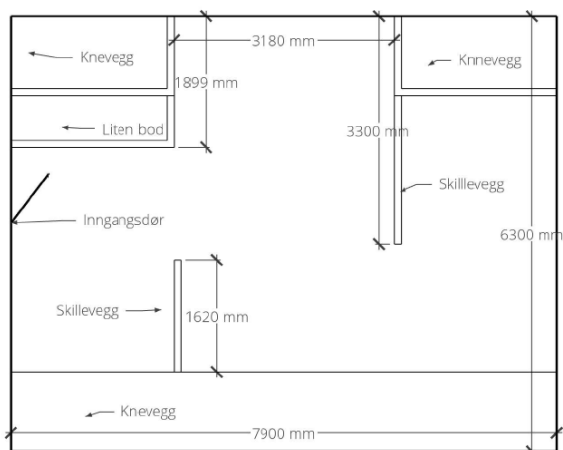
Rommet har et målbart areal på 29m² BRA. Tiltaket medføre ingen utvendige endringer.

Da tiltaket er i strid med reguleringsplan er søknaden avhengig av dispensasjon fra bruk av loftet i garasje til rom for varigopphold. Se dispensasjons vurdering i eget punkt.

Tegninger:



Plan/snitt:



Situasjonskart:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir som før. BRA for eiendommen økes med 29 m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Myråsen.

Planidentifikasjon: 52. Ikraftsatt, 16.12.1999.

Relevant bestemmelse fra planen:

2.9.1 «Garasjen skal ha samme takvinkel som bolighuset. Beboelsesrom kan ikke innredes i garasjen eller deler av garasjen.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for søknaden

Veieier, Grimstad kommune, er nabovarslet:

Vedlagt følger gjenpart av ny nabovarsling, inkludert Grimstad kommune som veieier på grunn av dispensasjonssøknad.

Beregning av arealet på loft:

Målbart bruksareal etter figur 3-3 i grad av utnyttning er 29 m². Se vedlegg.

Vann og avløp i bygget:

Vi skal ikke føre inn vann og avløp i bygget og søker derfor ikke om dette.

Sammendrag

Vi håper bygningsmyndighetene ser at bruksendringen og dispensasjonsvurderingene styrker søknaden og at en kan gi tillatelse som omsøkt.

Ansvarlig søkers redegjørelse for unntak fra TEK

Bruksendringen medfører at dagens krav til Teknisk forskrift gjør seg gjeldende.

Plan- og bygningsloven § 31-4 gir kommunen adgang til å gi helt eller delvis unntak fra gjeldende krav.

Bygningen er oppført rundt 2013 og vil derfor ikke være direkte påvirket av forenklingen som ble gjort i 2016 for bygninger oppført før 2011, men en må likevel kunne legge til grunn intensjonen med denne endringen. Bygningen har ingen vernestatus. Type, formål og plassering er angitt i innsendt søknad. Vi søker om varig endring. Bygningen er oppført etter TEK10 og har god teknisk tilstand. Vi søker om unntak fra etasjehøyde fra 240 cm til 206 cm.

Når det gjelder fordeler og ulemper gjengitt i punkt b og c, viser vi til fordelsvurderingen i dispensasjonssøknaden. Denne vurderingen vil også være gjeldende her. Vi kan også legge til grunn at avviket er svært lite og vil gjelde kun for det arealet av rommet som er avgrenset med horisontal himling.

Vi viser til TEK17 § 12-7 d og tilhørende veiledning:

Preaksepterte ytelser

1. Deler av et rom for varig opphold med horisontal himling kan ha høyde på minimum 2,2 m derdette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
2. Deler av et rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2 meter.

Ovenstående vurderinger viser at unntak fra tekniske krav til romhøyde er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen for å innrede til beboelse.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-1 søker vi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §2.9.1. Beboelsesrom kan ikke innredes i garasjen eller i del av garasjen.

Mulighet for å oppnå dispensasjon er beskrevet i pbl § 19-2. Hensynet bak bestemmelsene og hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Dessuten må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen

Vi har ikke funnet noen planbeskrivelse som beskriver bakgrunnen for bestemmelsen, men vi legger til grunn at hensynet bak bestemmelsene primært er knyttet til sikkerhet, helse, brannvern og arealplanlegging. Rommet er ment brukt til kombinert kontor og oppholdsrom og sporadisk overnatting, men vil ikke inneholde alle hovedfunksjoner for beboelse. Sikkerhet, helse, brannkrav og arealplanlegging er ivare tatt for den omsøkte bruksendringen. Hensynet bak bestemmelsene blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelsvurdering

Eiendommen er bebygget med godkjent enebolig og garasje. Den omsøkte endringen kan gjennomføres innenfor bebygde og godkjente arealer og høyder, dvs. det vil ikke føre til ny nedbygging eller endring av størrelse eller utforming. Dette gir således en stor fordel i arealutnyttelse. Selv om tiltaket ikke innebærer ny boenhet, må en kunne tilegne tiltaket å ha en fortetningsfordel, noe som er både et nasjonalt og lokalt mål. Intensjonen med dette er også gjenspeilet i nasjonale forenklinger i tekniske krav og pbl § 31-4, nettopp for å tilrettelegge for slike tiltak.

Det finnes ingen klare ulemper ved tiltaket, mens det er funnet klare fordeler ved å gi dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse i pbl § 1-1

Vi har lest formålsbestemmelsen og vurderer det dithen at en dispensasjon som omsøkt på ingen måte skulle tilsi at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Sammendrag

Ovenstående vurderinger viser at lovens krav til å kunne gi dispensasjon er innfridd. Vi håper bygningsmyndighetene ser at bruksendringen og dispensasjonsvurderingene styrker søknaden og at en kan gi tillatelse som omsøkt.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om ombygning/bruksendring av garasjeloft fra bod til rom for varigopphold. Rommet er tenkt brukt til oppholdsrom og sporadisk overnatting, og søkes derfor godkjent som soverom.

Bygningsmyndigheten vurderer at rømningsveier og lysinnslipp til loftet er ivarettatt og tekniske krav som utløses ved gjennomføringen av tiltaket lar seg utføre på en enkel måte med unntak av kravet til takhøyde i TEK. Det er søkt unntak fra denne bestemmelsen. Se vurdering i eget punkt.

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.

Byggesaksenheten har ingen innvendinger til tiltaket utværet at bruken er i strid med reguleringsplan. Da reguleringsplan legger opp til at slik bruk ikke er tillatt søkes det dispensasjon fra bestemmelsen. Se vurdering i eget punkt.

Unntak fra Teknisk forskrift (TEK17) for takhøyde

Ombygning og bruksendring av garasjeloft utløser krav til at Byggt teknisk forskrift (TEK 17) oppfylles fullt ut. Ved tiltak på eksisterende bygninger kan det av og til være vanskelig å oppfylle alle kravene i TEK17. Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom de vurderer at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf PBL §31-4.

I dette tilfelle dreier deg seg om å benytte et rom på loftet av en eksisterende garasje oppført etter reglene i TEK10. Søker opplyser at det søkes unntak for krav til takhøyde da loftet i dag har en takhøyde på ca 206cm. Tiltakshaver har redegjort for at bygget i dag holder en normal teknisk standard og generelle krav i byggt teknisk forskrift er løst på en god måte. Krav som ikke er i tråd med TEK17 utover takhøyde legges til grunn at gjennomføres fullt ut.

Det vil være uforholdsmessig kostbart for tiltakshaver å endre værende konstruksjoner for å oppfylle kravet til takhøyde. Dette vil også være negativt med tanka på miljøhensyn/gjenbruk av bygningsmassen å kreve ombygning av et bygg som alt tilfredsstiller godt på vei flere av kravene forskriften er ment å ivareta.

Et av formålet med at plan og bygningsloven legger opp til at det er mulig å søke fritak fra tekniske krav, er blant annet å legge til rette for å gjøre det enklere å få tillatelse til tiltak. Videre vil det i mange tilfeller ved å søke unntak fra byggt teknisk forskrift gi en mer effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Samtidig vil også unntak fra teknisk forskrift bidra til større grad av gjenbruk og samtidig gi bygninger lengre levetid, noe som er viktig av miljø- og gjenbrukshensyn.

Krav som skal ivareta personers liv og helse, som konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og fare mot flom og skred, skal kommunen være svært tilbakeholdne med å gi unntak fra. I denne konkrete saken opplyser søker at sikkerheten i bygget er ivarettatt og det søkes heller ikke fravik fra kravene i teknisk forskrift som omhandler overnevnte.

Slik Byggesaksenheten vurderer dette konkrete tilfellet er det redegjort for at bygget alt har en tilfredsstillende standard. Det opplyses at bygget vil brukes til ekstra overnatting når det er behov for det og kun blir sporadisk brukt. Byggesaksenheten vurderer at det i denne konkrete saken er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø og kunne gi delvis unntak fra byggt teknisk forskrift som omsøkt.

Det gis fritak fra byggt teknisk forskrift som omsøkt for takhøyde satt til ca 206cm.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med 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.

Hensynet bak bestemmelsene i en reguleringsplan er blant annet utformet for å sikre at man har definert rammer for hva som kan tillates oppført innenfor planområdet. Å ha en samordnet forståelse for hvordan et område skal utnyttes gir forutsigbarhet for alle som ønsker å bebygge eiendommene sine innenfor planområdet. Ulike hjemmelshaver har de samme forutsetningene for hva som kan gjøres inne for samme planområdet. Reguleringsplanen kan være et godt styringsverktøy som gir forutsigbart og likebehandling for alle innenfor samme planområde. Videre vil naboer innenfor samme område også kjenne til forutsetningene i reguleringsplanen slik at man vet hvilke, tiltak, volumer og utforming man kan forvente at blir oppført på omkringliggende naboeiendommer.

Reguleringsplanen legger føringer for at det ikke skal innredes rom for varig opphold i garasjer.

Det bør også tas med i vurderingen at reguleringsplanen er gammel og kan vurderes å ikke lenger være tilpasset dagens krav/ønsker/behov for utnyttelse av eiendommen. Endrede behov vil legge føringer for å akseptere en annen utforming av bygninger enn hva gjeldende plan for eiendommen la opp til da den ble vedtatt i 1999. I denne konkrete saken legger Byggesaksenheten til grunn at bestemmelsen ble opprett med tanke på at det ikke skulle legges til rette for ekstra utleieboliger i garasjer innenfor planområdet og at det ikke nødvendigvis var en tanke om at å ha en tv-stue eller gjesterom i tilknytning til garasjen er kontroversielt.

Byggesaksenheten vurderer at bestemmelsen det dispenseres ifra tilsidesettes, men ikke vesentlig.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges.

I denne konkrete saken er det flere forhold som vurderes å være positivt ved å gi tillatelse:

- Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse uten utvendige og/eller synlige endringer.
- Den omsøkte endringen kan gjennomføres innenfor bebygde og godkjente arealer og høyder, dvs. det vil ikke føre til ny nedbygging eller endring av størrelse eller utforming.
- Selv om tiltaket ikke innebærer ny boenhet, må en kunne tilegne tiltaket å ha en fortetningsfordel, noe som er både et nasjonalt og lokalt mål.

Byggesaksenheten vurderer at det er fravær av ulemper som gjøre seg gjelden med styrke. Likevel bør det tas med at en ulempe kan være at flere ønsker en tilsvarende bruk av sine garasjer innenfor planområdet. Vedtaket kan potensielt føre til fare for presedens slik at det vil bli vil innvilges flere dispensasjoner innenfor planområdet. Slike endringer bør gjøres igjennom en planendring, men en plan endring kan medfører uforholdsmessige høye kostander og saksbehandlingstid sett opp imot tiltakets omfang.

Byggesaksenheten vurderer at det er overvekta av fordeler i vurderingen og at disse veier tyngre enn eventuelle ulemper.

Kan skjønnset:

Da vurderingen er at reguleringsbestemmelsene 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 adgang til å utøve fritt skjønn ved vurderingen av om dispensasjon bør innvilges når de kumulative vilkårene er til stede. I denne saken foreligger flere tungtveiende positive forhold som taler for dispensasjon.

Tiltaket vurderes å være i lite kontroversielt og slik bygningsmyndigheten legger til grunn at forbudet mot rom for varig opphold trolig har sitt opphav i at det ikke er ønskelig med hybler i garasjer innenfor planområdet. Da det her kun gjelder å legge til rette for gjenbruk av en eksisterende bygning som kan benyttes til sporadisk overnatting for gjester og tv/stue vurderes det som lite kontroversielt å gi tillatelse.

Byggesaksenheten vurderer videre at tiltaket ikke innebærer endringer i eiendommens bruk eller forhold som borerør nabber i negativ retning. Tiltaket skiller seg verken i omfang eller utforming fra sammenlignbare saker, og det vil derfor være urimelig å behandle dette annerledes.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene. Dispensasjon fra bestemmelser om at det ikke kan innredes rom for varig opphold i garasjen innvilges 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 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

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

Bruksendring/Fravik fra TEK	kr. 12.420, -
-----------------------------	---------------

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

Søknad om dispensasjon	kr. 17.000, -
------------------------	---------------

Totalt kr 29.420, -

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

Fredrik Melgaard

Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel