



Grimstad

LINDGREN GEIR H GALTELAND
LINDGREN GEIR H GALTELAND
Lauvåsen 66
4870 FEVIK

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
BYGG-26/00284
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
29.04.2026

45/19/0/0 - Lauvåsen 66 - Vedtak- bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 45 / 19 / 0 / 0
Tiltakshaver: LINDGREN GEIR H GALTELAND

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 første ledd bokstav a) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller, samt godkjenning av oppdatert planløsning med bygningsmessige endringer. Det vises til søknad mottatt 07.04.2026.

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 er søkt om bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel ved etablering/godkjenning av soverom og oppholdsrom i eksisterende bolig. Det er videre søkt om godkjenning av oppdatert planløsning i kjeller.

Tiltakshaver opplyser at eksisterende planløsning ikke samsvarer fullt ut med tidligere godkjente tegninger, og at dette ble avdekket i forbindelse med forestående salg av eiendommen.

Det er opplyst at følgende arbeider er utført:

- flytting av én innvendig vegg
- riving av tidligere vegg og oppføring av ny vegg
- etablering av ny bærebjelke i stål
- innsetting av nytt vindu i soverom til bruk som rømningsvei

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

Det er innsendt oppdaterte tegninger og supplerende dokumentasjon, herunder statiske beregninger.

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden:

Tiltaket gjelder bruksendring og innvendige endringer i eksisterende bolig. Det skjer ingen utvidelse av byggets bebygde areal (BYA) eller bruksareal (BRA), og tiltaket medfører ingen endring av byggets plassering eller høyde.

Grad av utnyttning

Tiltaket medfører ingen endring i eiendommens grad av utnyttning (%-BYA), da tiltaket gjelder innvendig bruksendring innenfor eksisterende bygningsmasse.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommuneplan 2019-2031 vedtatt i kommunestyret, 21.10.2019

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Tiltakshaver opplyser at eksisterende planløsning i kjeller ikke fullt ut samsvarer med tidligere godkjente tegninger, og at dette ble avdekket i forbindelse med forestående salg av eiendommen. Det er derfor sendt inn oppdaterte tegninger som viser dagens faktiske planløsning.

Tiltakshaver opplyser videre at det er flyttet én innvendig vegg, etablert ny bærebjelke i stål og satt inn nytt vindu i soverom til bruk som rømningsvei.

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Omsøkte tiltak gjelder bruksendring innenfor eksisterende bolig, samt innvendige mindre endringer i kjeller. Tiltaket medfører ikke utvidelse av byggets volum eller endringer av vesentlig betydning for byggets ytre rammer.

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og opplysninger, og legger til grunn at aktuell del av kjeller kan godkjennes som hoveddel.

Det er opplyst at takhøyden i aktuelle rom er ca. 2,20 meter. Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011, angir veiledningen til TEK17 § 12-7 at romhøyde må være minimum 2,00 meter. Kommunen vurderer derfor opplyst takhøyde som tilfredsstillende.

Det er videre opplyst at rømningsvindu i soverom har størrelse ca. 109 x 109 cm, med brystningshøyde ca. 107 cm over gulv. Etter en samlet vurdering av eksisterende byggverk, vinduets størrelse og tilgjengelighet, vurderes rømningsforholdene som tilfredsstillende.

Kommunen har mottatt statisk dokumentasjon for etablert bærebjelke (HEB 200). På bakgrunn av innsendt dokumentasjon legger kommunen til grunn at bæreevne og konstruktiv sikkerhet er tilfredsstillende ivarettatt.

Det er videre lagt til grunn at rom for varig opphold har tilfredsstillende tilgang på dagslys og utsyn mot det fri.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon og kommunens samlede vurdering finner bygningsmyndigheten at tiltaket kan godkjennes.

Tiltakets plassering

Tiltaket gjelder innvendige endringer i eksisterende bygg og skal være i samsvar med innsendte tegninger.

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

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

kr. 12.420,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Ferdigstillelse

Tiltaket er opplyst å være utført. Dette vedtaket gjelder godkjenning av eksisterende forhold. Ferdigattest vurderes gjennom dette vedtaket.

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

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 i Agder 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.