



Grimstad

Byggesaksenheten

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Fredrik Melgaard	Saksnummer BYGG-25/01041 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 26.11.2025
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

25/01041 - 81/53 - Mollandsveien 212 - Vedtak - Tillatelse til innvendig bruksendring av hagebod til kjøkken/bad og fasadeendringer - Elisabeth og Jostein Udjus

Eiendom (gnr/bnr):	81 / 53
Ansvarlig søker:	GILJE BYGGRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver:	Jostein Udjus

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav c) og d) og § 21-4, tillatelse til ominnredning/bruksendring av hagebod samt fasadeendringer. Det vises til søknad mottatt 29.10.2025.

Byggesaksenheten legger til grunn i vedtaket at bygget ikke er godkjent for beboelse.

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 endringer av deler av hagebod. Boden ønskes bruksendret til kjøkken og bad til bruk i forbindelse med utearealer/basseng på eiendommen. I tillegg søkes det om div fasadeendringer som vist i tegninger. Blant annet settes det inne store glassfelt/skyvedør i vegg mot vest, port i vegg mot øst tas bort og gjerde gjøres noe høyere.

Opprinnelig tillatelse til oppføring av basseng, hagebod, m.m. ble gitt 05.01.2022. Ansvarlig søker har redegjort for at en vesentlig del av arbeidene ble satt i gang i god tid før tillatelsen faller bort og at tiltak ikke er innstilt innstilles i mer enn to år slik at tillatelsen fra 05.01.2022 fremdeles er gyldig.

Ansvarlig søke har redegjort for at største høyde på gjerde øker fra 1,60m til 2,35m. Gjerde er tilpasset til terrenget og varierer i høyde. Gjerde fungerer som støyskjerm mot Mollandsveien.

Endringer av tiltaket medføre følgende endringer i BYA/BRA:

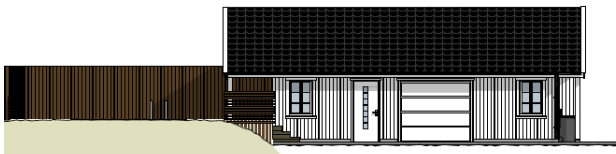
Arealoppgave:

Arealoversikt: Garsje med anneks Tidligere oppgitt arealoppgave inneholder noen feil. Dette er rettet i denne arealoppgaven				
	Lukket BRA	Åpent BRA	BYA	Åpent BYA
Før omsøkt endring	41 m ²	13 m ²	46 m ²	14 m ²
Endring	42 m ²	10 m ²	48 m ²	11 m ²

Tegninger før/etter:

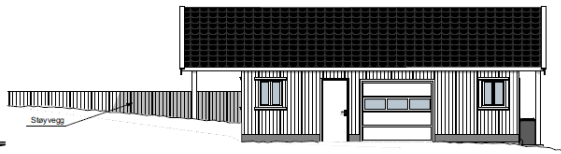
ENDRINGSSØKNAD

Fasade Sør Endring:

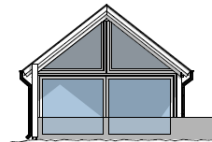


1:100 Fasade Sør

Fasade Sør Godkjent:



Fasade Vest Endring:



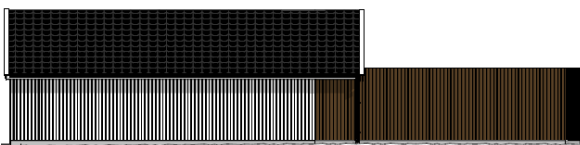
1:100 Fasade Vest

Fasade Vest Godkjent:



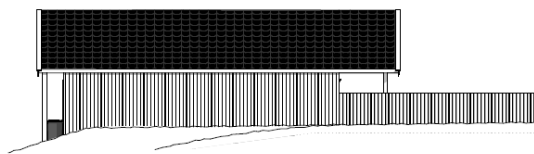
ENDRINGSSØKNAD

Fasade Nord Endring:



1:100 Fasade Nord

Fasade Nord Godkjent:

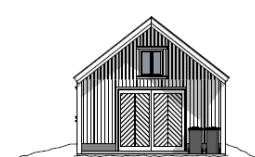


Fasade Øst Endring:



1:100 Fasade Øst

Fasade Øst Godkjent:



Grad av utnyttning

Endringen av gitt tillatelse medfører økning for grad av utnyttning med 2m² BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplanen Lien - Østerhus, P-158, vedtatt 7.6.2005.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Søknad om endring av mindre areal i hagebod fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendringer. Innvendig BRA øker med 1m² og åpent BRA reduseres med 3m². Åpent BYA reduseres med 3m² og innvendig BYA økes med 1m². Leveggen er tilpasset mot terreng og har varierende høyde. Største høyde på opprinnelig gjerde er 1,6 meter. Omsøkt gjerde får største høyde på 2,35 meter. Vinduer i fasade mot vest endres. Her settes det inn skyvedør ut mot basseng. Port i fasade mot øst tas bort.

Endringer er ikke nabovarslet da det i all hovedsak ikke berører naboer og bruksendringen gjelder innvendige endringer.

Tiltaket er påbegynt inne 3 års fristen, men ikke fullført.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, da det i all hovedsak dreier seg som bruksendringen som kun berøre innvendig bruk av hagebod. Bruken er vurdert å ikke være av interesse for naboer, da naboer er vurdert å ikke bli berørte av tiltaket.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om endret bruk fra hagebod fra deler av boden om til utekjøkken og bad til bruk i forbindelse med uteområder. Tiltaket er vurdert å være i sin helhet i samsvar med berørte arealplaner og relevant regelverk slik Byggesaksenheten vurderer tiltaket.

Byggesaksenheten ønsker å presisere at bygget ikke er godkjent eller kan benyttes til boligformål uten ytterligere søknad og tillatelse.

Tiltaket vurderes å 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.

Dispensasjon

I forbindelse med godkjenning av det opprinnelige vedtaket ble det blant annet gitt dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, og regulert byggegrense. Gitte dispensasjoner gjelder i utgangspunktet kun for vedtaket som ble fattet 05.01.2022.

I denne saken søkes det om endring av gitt tillatelse, Her er det tale om mindre fasade endringer og innvendig bruk for deler av bygget. Tiltakene vurderes å ikke endret tidligere dispensasjonsvurdering. Med den bakgrunn vurderer byggesaksenhet at omsøkt bruksendring ikke utløser krav til ny dispensasjons fra samme formål.

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.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er mottatt ved opprinnelig søknad. Endringer utløser ikke nye endringer i eksisterende gjennomføringsplan. Det er derfor ikke innsendt ny gjennomføringsplan ved denne endringssøknaden. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkeres foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

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 tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

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

Bruksendring	kr. 12.000,-
Fasadeendring	kr. 12.000,-
	<u>Totalt kr. 24.000,-</u>

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: Jostein Udjus

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.