



Grimstad

Byggesaksenheten

Nils Michael Hortemo

J. M. Uglands Vei 7
4878 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-25/00139
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
20.03.2025

25/00139 - 16/61 - J. M. Uglands vei 7 - Vedtak - Bruksendring av rom i uthus - Nils Michael - Hortemo

Eiendom (gnr/bnr): 16 / 61
Tiltakshaver: Nils Michael Hortemo

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring av rom uthus fra tilleggsdel til hoveddel. Rommet benyttes til vaskerom og oppholdsrom. Det vises til søknad mottatt 12.02.2025.

Byggesaksenheten forutsetter at alle sikkerhetsmessige og andre relevante krav i tekniske forskrifter som utløses med bruksendring er fulgt.

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

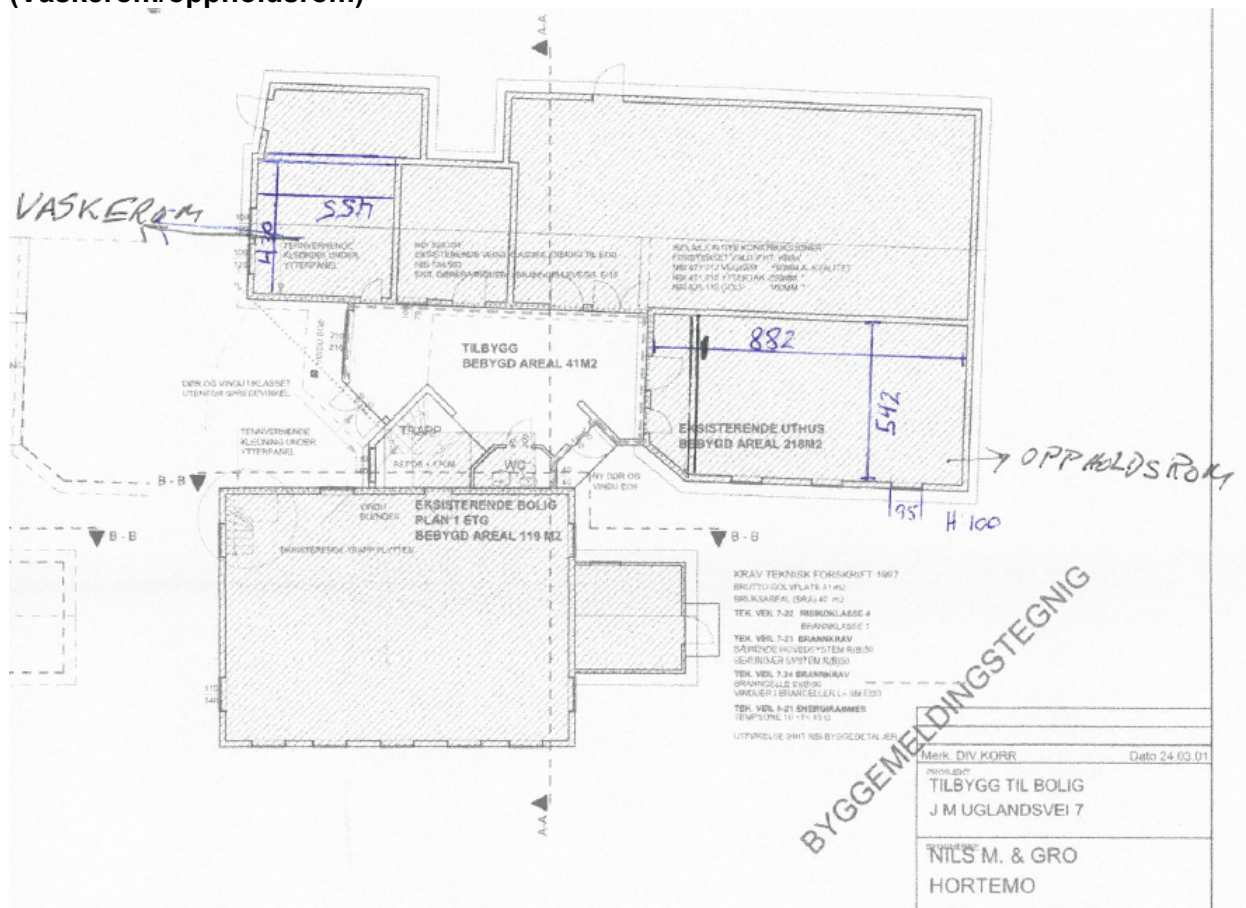
Søknaden

Det søkes om å bruksendre rom i uthus fra tilleggsdel til hoveddel. Et av rommene skal benyttes til vaskerom og et av rommene benyttes til oppholdsrom.

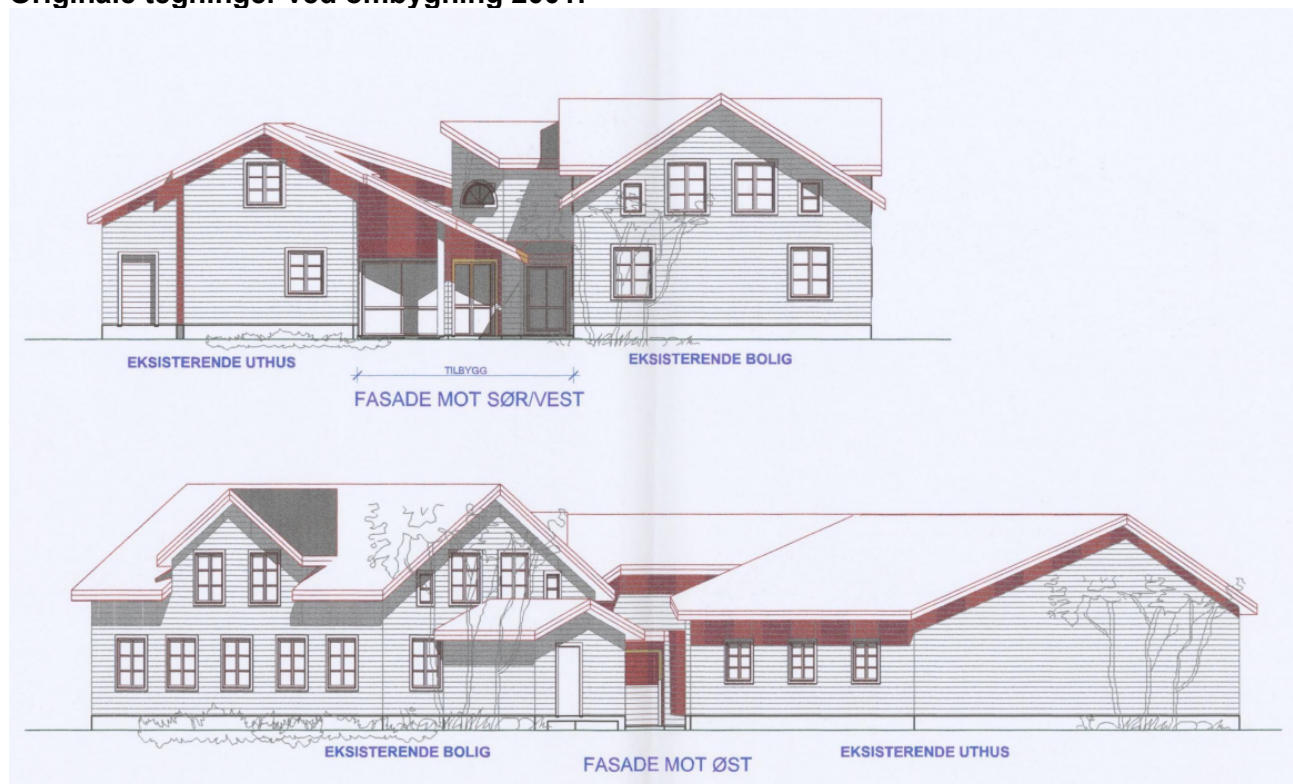
Uthuset er bygget sammen med eneboligen via en stor hall/gang i 2001. Gangen og fasader ble i sin tid brannprosjektert og det ble truffet tiltak i bygningen når disse ble bygget sammen. Blant annet ble det i «mellom» gangen brannsikkert med vegger, vinduer og dører etter Ei30/B30 krav i Tek 97.

Vaskerommet får et areal på ca 18,7m² BRA og oppholdsrommet får et areal på ca 46m² BRA. Vinduer i uthuset er oppgitt å ha utvendige mål på 95*100cm og tilfredsstiller kravene til rømningsvei i TEK 17.

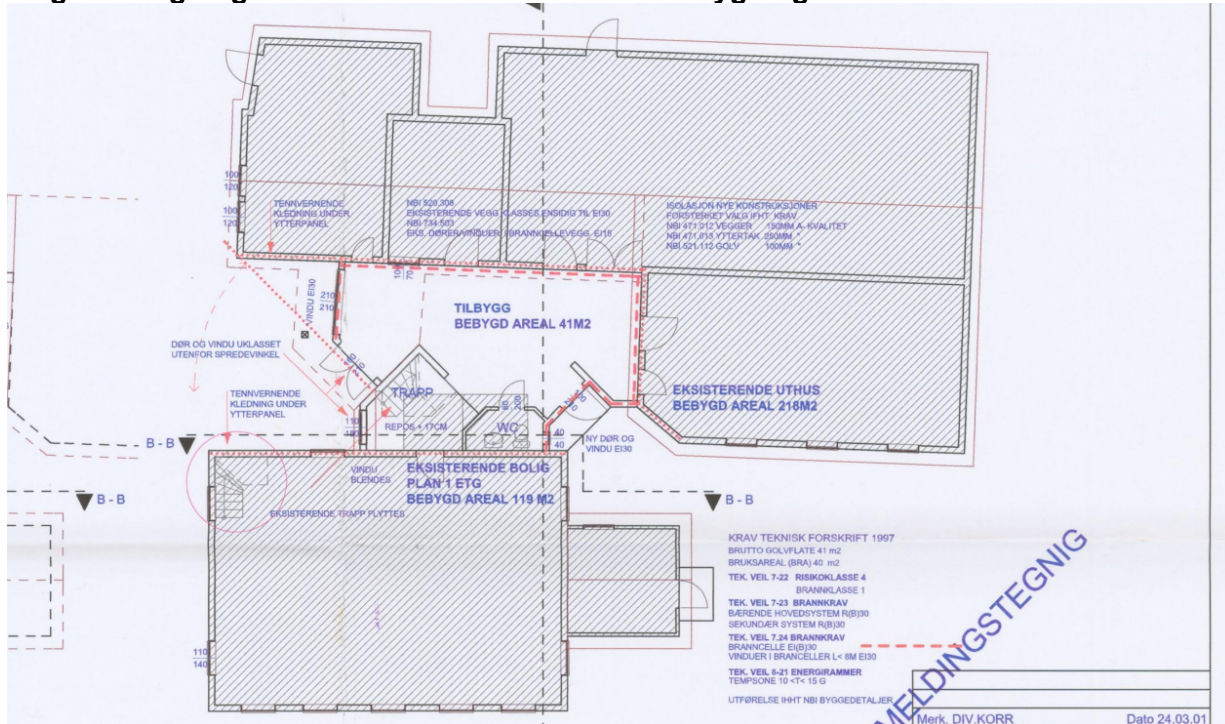
**Plantegning som viser rommene som ønskes endret:
(Vaskerom/oppholdsrom)**



Originale tegninger ved ombygning 2001:



Originale tegninger som viser brannskille ved ombygning 2001:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir som før tiltaket da bruksendringen ikke medfører økning i BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Viser til byggesøknad fra 2001. I forbindelse med tilbygget måtte vi flytte vaskerom til uthus. Samtidig reparerte vi det gamle fjøset i uthuset, med skifte av innvendig tak og gulv på grunn lekkasje og råte. 3 vinduer ble også byttet i samme størrelse som opprinnelige. Etter det har "fjøset" blitt brukt som oppholdsrom uten at vi har søkt om bruksendring. Vi har sett på dette som reparasjon/vedlikehold, uten tanke på at vi kanskje måtte søke om bruksendring både for "fjøs" og vaskerom. Dette ble oppdaget ved verditakst i forbindelse med planlagt overdragelse til vår yngste datter.»

Uttalelser fra annen myndighet, Grimstad brann og redning

«Sånn jeg forstår er det opprinnelig etablert brannskille mellom bolig og uthus. Dersom de nå omsøkte to rommene brukes som en del av boligen burde de i utgangspunktet ligge i samme branncelle som boligen eller i egne brannceller med skille mot uthus delen. Rom med forskjellig bruk eller brannbelastning skal i utgangspunktet være egne brannceller.

Samtidig kan man jo tenke seg at f. eks. et kontor fint kan ligge i samme branncelle som uthuset fordi man kan se det som en naturlig del av det å drive gården.»

Byggningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Byggningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan. Byggningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader

til tiltaket. Bruksendring av rom i uthus kan tillates som omsøkt. Omsøkte rom bruksendres til vaskerom og oppholdsrom. Det forutsettes at nødvendige krav for rom til varig opphold i teknisk forskrift er fulgt og ivarettatt med bruksendringen/ombygningen, det innebærer også eventuelle nødvendige brannsikringstiltak ihht til teknisk forskrift.

Det forutsettes at brannsikringstiltak i forbindelse med tilbygg av mellomgang er gjennomført som vist i tegninger fra 2001 og at dette brannskille opprettholdes i forbindelse med bruksendringen, eventuelt forbedres. Det vil si at vegg og dører inn til uthuset må opprettholde gjeldene krav til brannsikring i Teknisk forskrift. Innerdører og skillevegger med brann motstand B30 og vegger som eventuelt endres må ikke medføre at brannskillet mellom bygningene blir redusert eller forringet.

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 dreier seg om innvendig bruksendring av 2 rom. Det er vurdert av at tiltaket ikke berører naboer og tiltakshaver har derfor med hjemmel i pbl. § 21-3, unnlatt nabovarsling, da det ansees at naboers interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket.

Tiltaket er ikke synlig for omgivelsene og endring ingen utvendige fasader. Byggesaksenheten deler tiltakshaver syn og vurderer at det nabovarsling i dette konkrete tilfellet kan unnlates med hjemmel i pbl. § 21-3.

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

kr. 12.000, -

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

Fredrik Melgaard
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 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.