



Grimstad

Byggesaksenheten

DARAK DESIGN Dag Wirak

Solveien 33
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01121
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
09.01.2026

200/1370 - Tiurveien 12 - vedtak - bruksendring - hybel til selvstendig boenhet

Eiendom (gnr/bnr):	200 / 1370
Ansvarlig søker:	DARAK DESIGN Dag Wirak
Tiltakshaver:	Anneli Brannfjell Olsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra hybel til selvstendig boenhet. Det vises til søknad mottatt 22.11.2025, med supplerende informasjon mottatt 05.01.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at:

- Tiltaket blir godkjent og registrert av kommunalteknisk avdeling ang vann og avløp
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

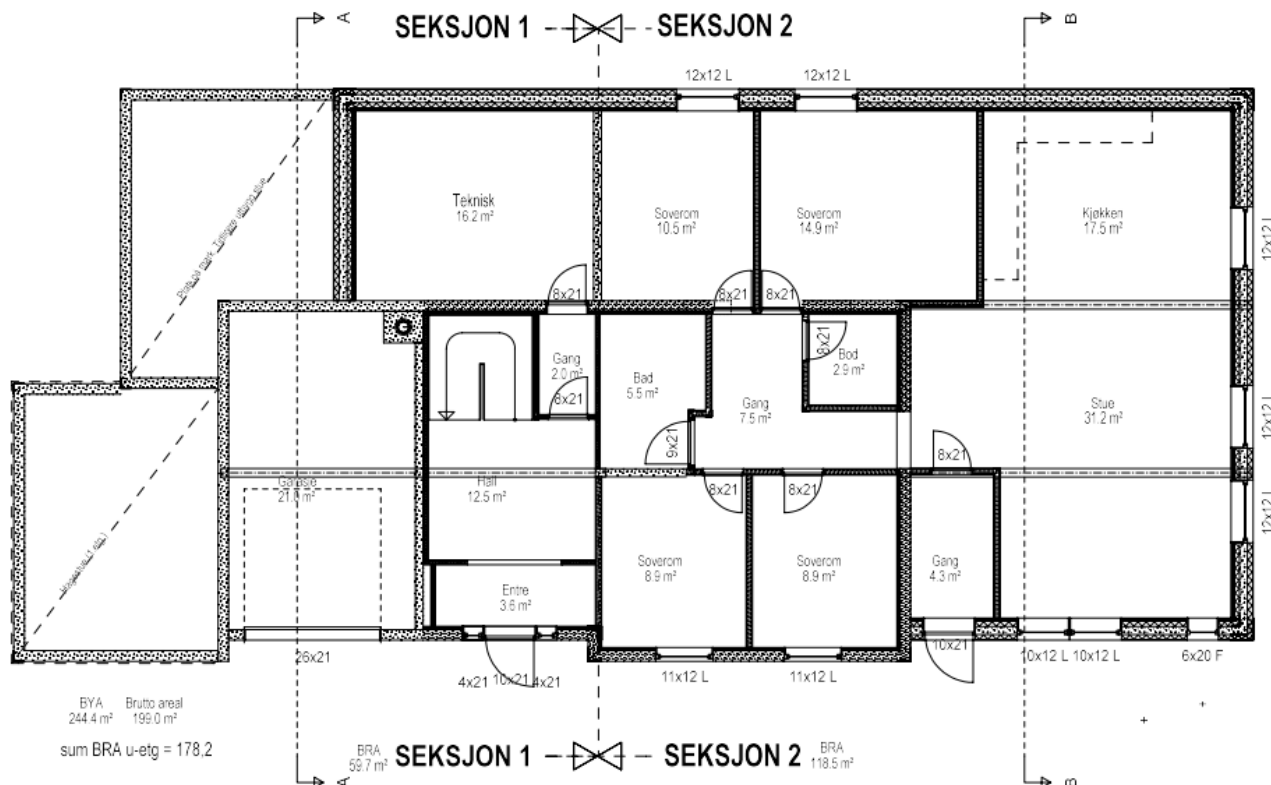
Fakta

Søknaden

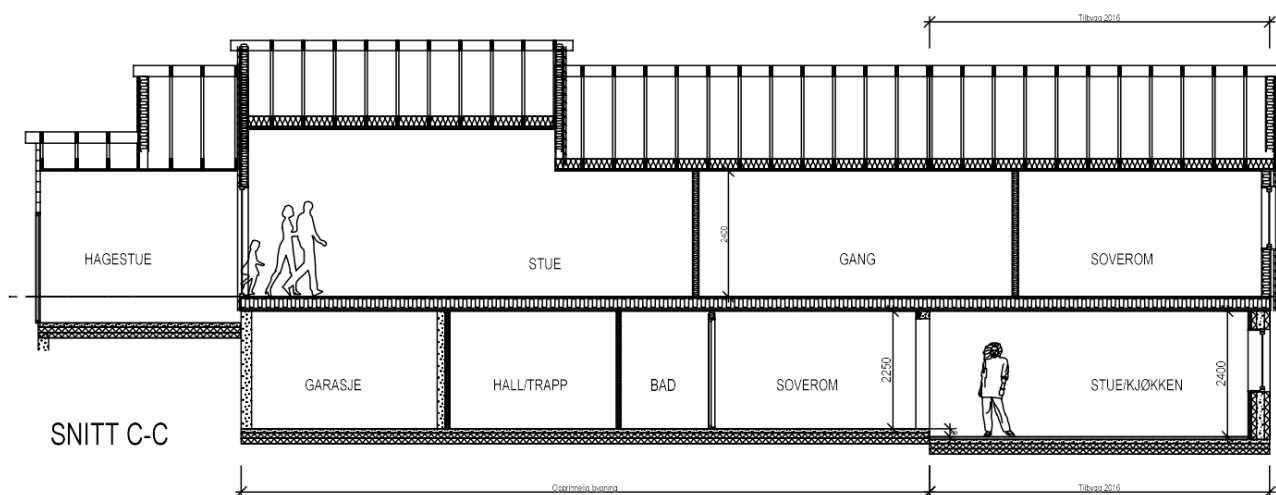
Tiltaket gjelder bruksendring av hybel i sokkeletasje til selvstendig bruksenhet. Bygget er opprinnelig fra 1970 men hadde en større ombygging med tilbygg i 2016. I den anledning ble hybel omsøkt i dette tiltaket utvidet, og gulv i tilbygget (primære oppholdsrom) av hybel ble senket for å tillate 2,4 m himlingshøyde i henhold til krav i TEK 17. Øvrige rom i leiligheten har himlingshøyde 2,25 m. Boenhetene har separate innganger, og er adskilt med brannskiller. BRA for bruksendret areal er ca 120 kvm. Boligen skal nå seksjoneres, og søknad om dette etterfølger senere.

Eneboligen er opprinnelig fra 1970 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011. Deler av hybel som ble bygget etter dette omfattes av nye regler, og ble godkjent med ferdigattest 1.06.2017 med saksnummer 17/3804.

Plan



Snitt



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir ikke endret av tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Groosåsen skoleområde, P-40 vedtatt 30.12.1980.

«§3 Områder for småhusbebyggelse. B I - B 10.

a) Disse områdene skal benyttes til frittliggende småhus i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom skal ikke overstige 0,2.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Eiendommen ble bygd ut i 2016. Den er i matrikkelen beskrevet med bygningskode "112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet".

Eiendommen skal seksjoneres og enheten i underetasjen skal endres fra å være en integrert sokkelleilighet til å bli en egen seksjon.»

Det er utført brannvurdering av sokkelhybelen utført av Tomstad AS. Rapporten, datert 21.11.2025, er vedlagt søknaden. Konklusjon i rapporten lyder:

«Ut fra befaringen og beskrivelsen har vi ingen grunn til å tro at leilighet ikke er utført på en god måte og i hht krav som er gjeldende for to separate boenheter. Krav til brannsikkerhet er ivarettatt.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket – Bruksendring fra hybel til selvstendig bruksenhet – vurderes til å være i tråd med plan.

Ved oppdeling av selvstendige boenheter kreves det at krav til TEK17 oppfylles. Romhøyden i opprinnelig del oppfyller ikke krav med en romhøyde på 2,25 m. Det er derimot ikke hensiktsmessig å pålegge endring da dette vil føre til uforholdsmessige store inngrep når fraviket er av mindre grad (15 cm). Fravik fra TEK17 i soverom (samt bad, gang og bod) tillates. Takhøyde i hoved oppholdsrom som fremkommer av søknaden er derimot i henhold til TEK17 § 12-7 (3). Det forutsettes at øvrige tekniske krav følges, derav krav til rømningsvei og størrelse på rømningsvindu (TEK17 § 11-13 (3) med tilhørende veiledning).

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 tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

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, datert 22.11.2025, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers 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.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 3 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Avkjørsel

Tiltaket utløser ikke umiddelbart endringer til avkjørsel, men ved endring må avkjørsel prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningssmyndigheten 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, -
Fravik fra TEK ved oppdeling av bolig	kr. 10.000, -
Totalt	kr. 22.000, -

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

Anne Berit Bergstad
Byggesaksbehandler/Arkitekt
GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Anneli Brannfjell Olsen
GK Matrikkel
GK Tilknytning

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, 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.