



Grimstad

Byggesaksenheten

KVA BYGGTJENESTER AS

c/o Øystein Aslaksen Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-25/01135
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
27.02.2026

7/76 - Solbergåsen 12 - vedtak - rammetillatelse til diverse bruksendringer - Tor Jakob Myhre

Eiendom (gnr/bnr): 7 / 76
Ansvarlig søker: KVA BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver: Tor Jakob Myhre

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) b) d) og § 21-4, rammetillatelse for bruksendring av uthus og garasje til bolig. Det vises til søknad mottatt 27.11.2025, med supplerende informasjon mottatt 8.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF-formål.

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Fakta

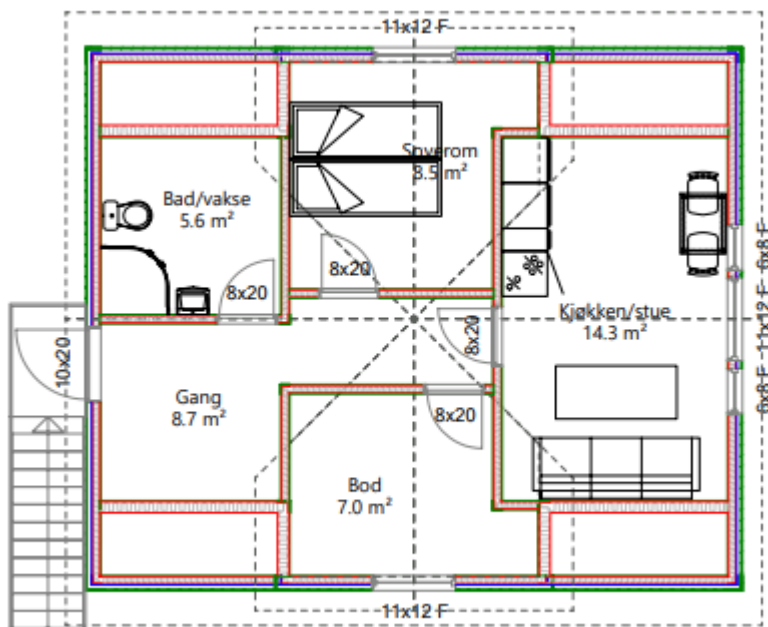
Historikk

Hovedbolig og uthus ble bygget i 1964. Bygningene ble SEFRAK registrert i 1995. I 1997 ble det gitt tillatelse til å rive eksisterende bolig og bygge nytt hus på samme grunnmur, og garasjen ble da oppført. Tidligere søknad for tiltak inkluderte ombygging og bruksendring av uthus/anneks, men dette ble trukket i en endring til søknad. Tiltaket i denne søknaden gjelder derfor kun tillatelse til ombygging og bruksendring av garasjeloft.

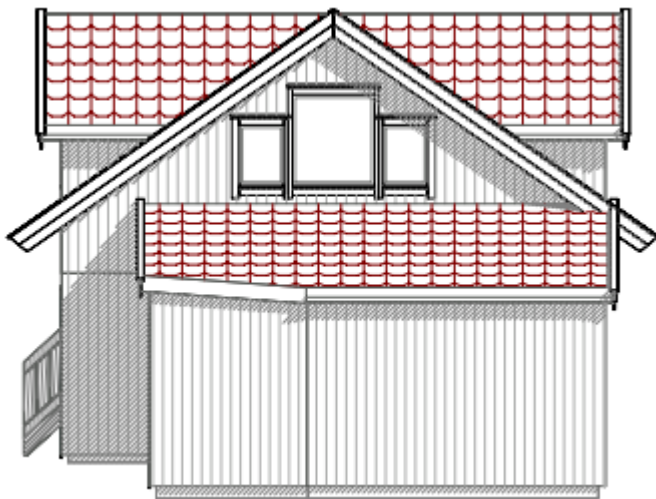
Rammesøknaden

Tiltaket gjelder ombygging og bruksendring av loft på garasje fra tilleggsdel til bolig. Boligen inneholder gang, bad, et soverom og stue med kjøkken og har separat inngang via utvendig trapp. Bruksendringen endrer ikke på BRA i etasjen. Total gulvflate er på ca 45 kvm, men BRA er ikke oppgitt. Takhøyde i større deler av etasjen er 2,2 m. Grunnet krav til TEK 17 medfører endringen to nye vinduer i fasade mot sør for å oppfylle krav til dagslys. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo på tomt 7/90 da bygget ligger nærmere enn 4 m fra eiendomsgrænse.

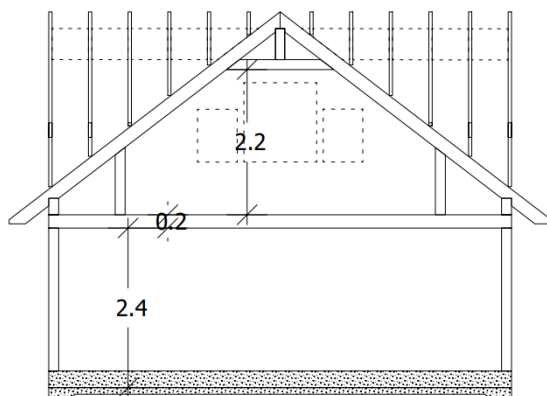
Plan 2 etg garasje



Fasade mot sør/vei



Snitt



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir uendret.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune, vedtatt 27.10.2020. Eiendommen ligger i en rekke av bolighus langs bunnen av Solbergåsen, og ble først oppført i 1964.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om bruksendring for loft garasje.

Bruksendringen er fra bod/lager til bolig. Tiltaket medfører ikke endringer av bygg utvendig.

Søknaden er for bruksendring av loft over garasje til boligformål. Søknaden omfatter ikke endringer av areal eller utvendige løsninger eller fasade-endringer.

Tiltaket ligger i LNF område og boligen har tilstrekkelig parkering på egen tomt.

Kommuneplanens bestemmelse for bygging i LNF område angir maksimalt 225m² pr tomt, dette overskrides ikke.

Boligen ligger i et område som framstår som boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Søker mener at tiltaket er i samsvar med kommuneplanen og bør kunne tillates. Bebyggelsen som nå er omsøkt som bolig ligger nærmere nabogrense mot øst enn 4m, naboer har avgitt naboerklæring for dette, erklæring er vedlagt.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

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.

Tiltaket innebærer ombygging og bruksendring av eksisterende garasjeport fra tilleggsdel til bolig. Endringen medfører en mindre fasadeendring på fasade sør, uten betydning på uttrykk av tomt eller bygg. BYA på tomten forblir uendret, og bygningsmyndigheten stiller seg positive til tiltaket.

Bruksendring/fasadeendring av garasje til boenhet tillates som omsøkt og rommene kan benyttes til boligformål, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) som kreves i forbindelse med bruksendringen av garaseloft.

Tomten ligger i område avsatt til LNF formål, og krever dispensasjon for å få tillatelse.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan 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.

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare områder avsatt for formål for landbruk, natur og friluftsliv. Tiltaket er i eksisterende garasje i et etablert boligområde med etablerte asfalterte parkeringsplasser, og endrer ikke landskapet eller eiendommens karakter. Hensynet blir ikke

tilsidesatt

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Som nevnt over er garasjen og bruksendringene i et eldre, etablert boligområde. Eiendommen er bebygd med flere bygg, i likhet med øvrige tomter langs foten av Solbergåsen. Endringen i garasjeloftet endrer ikke uteområdet på tomten, og tillegg av eventuelle ekstra biler på tomten er allerede tilrettelagt for på asfaltert parkering på tomten. Endringen fører til en minimal endring på en fasade av garasjen, men endringen er i tråd med boligformålet. Tiltaket har heller ikke påvirkning på tomtens BYA, og ulemper ansees til å ikke gjøre seg gjeldende.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak formålet ikke blir tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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 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.

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.

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 3,5 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

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 søknadsppliktige tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2

Bruksendring kr. 12.000, -

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Totalt kr. 29.000, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket

igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, 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: Tor Jakob Myhre

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.