



Grimstad

Byggesaksenheten

Agder Byggtjenester AS
Tom Erik Nersten
Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00083
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
19.03.2026

100/22 - Møretrøveien 1 - vedtak - tillatelse til bruksendring av plan 1 fra næringsareal til oppholdsrom/boligformål - Bolethe Seland

Eiendom (gnr/bnr): 100 / 22
Ansvarlig søker: Agder Byggtjenester AS
Tiltakshaver: Bolethe Seland

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a), c) og d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra næringsareal til boenheter. Det vises til informasjon mottatt 02.02.2026, og komplett søknad mottatt 12.03.2026.

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

Ansvarlig foretak søker om bruksendring i 1 etg av Møretrøveien 1. Arealet ble i 1982 søkt om ending fra bolig til næringslokale, men har ifølge søker blitt brukt som bolig av forrige eiere de siste 20-25 årene. Ny eier ønsker nå å formalisere bruken, og tilrettelegge for to utleiedeler i 1 etg. Eier bor selv i 2 etg, som siden oppføring av bygget har blitt brukt som bolig.

Endringen medfører intern ombygging og utvendig fasadeendring. For å tilrettelegge for ordentlig parkering for alle tre enheter rives eksisterende garasje, og ny frittstående garasje for 3 biler og en mindre bod bygges i bakkant av huset.

BYA for huset er ca 196 kvm. BYA for eksisterende garasje er 63,7 kvm, og ny garasje er 72 kvm. Utleiedel 1 (mot nord) har 2 soverom, bad, gang og stue med kjøkken, og en samlet BRA på 74,1. Utleiedel 2 (mot sør) har 1 soverom, bad og stue med kjøkken, med en samlet BRA på 71,8 kvm. Hver utleiedel har via dører og trapp tilgang til 2 etg, men har også to dører med utgang til det fri. Leiligheten i 1 etg har hovedadkomst via trapp på baksiden av huset (mot nord-øst).

Intern høyde i begge etasjer er ifølge vedlagt snitt 2,4m. Utvendige mål på eksisterende hovedbygg forblir uendret. Garasje har pulttak (vinkel 7°) med maks. høyde fra topp gulv til topp gesims 3 m, med laveste intern høyde på 2,1 m.

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

Fasadeendring innebærer utskifting av tre kledning som del av generelt vedlikehold, samt utskifting, omplassering og innsetting av nye vinduer for å sikre tilstrekkelige dagslysforhold og tilpasse ny planløsning. Eksisterende tak består av takplater, men tiltakshaver ønsker å bytte disse ut med takstein. Som del av utskiftingen gjøres det også forbedrende energiltak med etterisolering av yttervegger og loftskille med ca 30 cm isolasjon.

Bygget ligger tett opp mot fylkesvei 31 og lydisolerende tiltak gjøres i fasade mot vei med 3 lags vinduer. Øvrige vinduer vil ha 2 lags vindu.

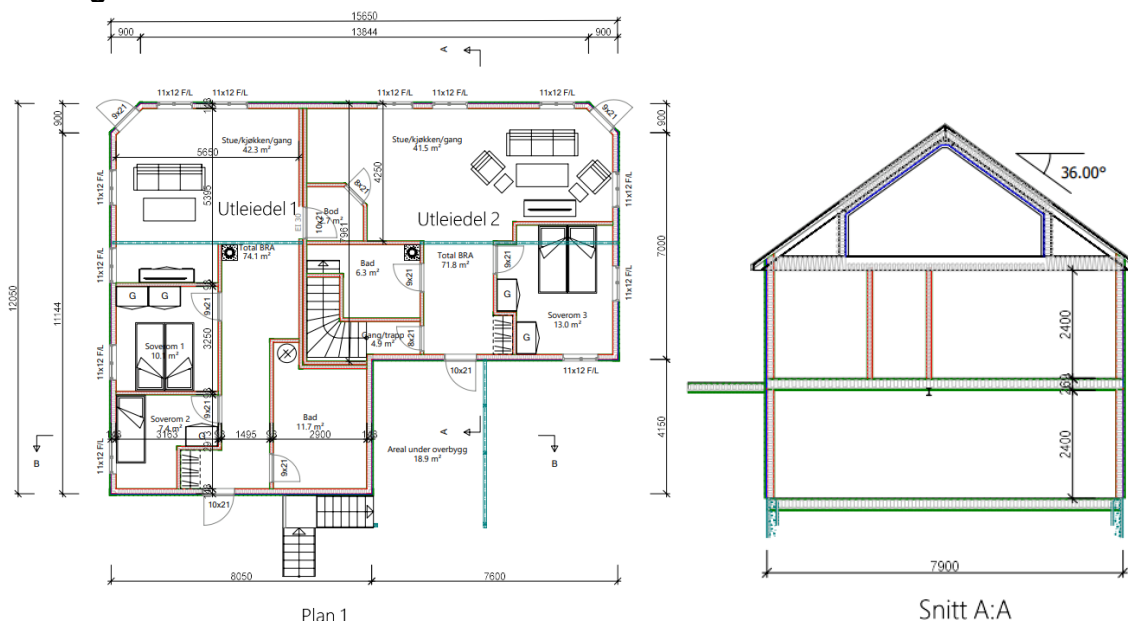
Som del av søknaden er det også søkt om endret plassering av avkjørsel, for å skape bedre oversikt og flyt med bil inn og ut av eiendommen. Tidligere avkjørsel vil bli stengt ved hjelp av mindre landskapsendringer, og ny avkjørsel plasseres ut fra ny garasje. Fylkesveien vil bli blokkert for biltrafikk mot Reddalsveien.

Det er søkt om unntak fra TEK17s krav til lyd og vibrasjoner. Opprinnelig byggeår er ukjent, men bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Situasjonsplan



Plan og snitt



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen er ikke spesifisert. BYA for tomten øker med ca 10 kvm overbygd areal i ny garasje, og det planlegges oppmerking av 3 parkeringsplasser utomhus.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Møretrømoen, P-138, vedtatt 20.06.2005. Eiendommen er markert som B1 i arealplankartet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Det vises til søknaden i sin helhet, med oppsummerende punkter hentet fra søknadsteksten:

- *Plan 1 ble i 1982 godkjent omgjort til næring/butikk.*
- *Plan 1 har likevel vært benyttet som bolig i ca. 20—25 år.*
- *Tiltakshaver søker nå om å bruksendre plan 1 fra næring tilbake til bolig, og samtidig etablere to boenheter i denne etasjen.*
- *Det søkes om fasadeendring på alle fire fasader, samt teknisk oppgradering med ny isolasjon i vegger og loftsplan (ca. 20—25 cm i vegg og 30 cm i tak).*
- *Vinduer mot vei søkes skiftet til 3 lags vinduer, mens vinduer vendt bort fra vei søkes skiftet til 2-lags vinduer.*
- *Eksisterende garasje/bod står delvis utenfor eiendomsgrense og søkes revet.*
- *Det søkes om å oppføre ny carport med bod innenfor eiendomsgrensen, BYA 72 m² hvorav 16,3 m² er bod, med pulttak 70 og høyde 3,05 m, utført med liggende trekledning tilpasset hovedvolumet.*

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkeskommunen og Samferdsel og vei i kommunaltekniske tjenester i Grimstad kommune har begge gitt tillatelse til endret avkjørsel fra tomten. Vilkår for tillatelsen vil være at fysiske tiltak blir gjort for å markere kun i avkjørsel, gjennom landskapsendringer av tidligere avkjørsel, og at avkjørsel mot Reddalsveien blokkeres med fysiske blokader.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan, og har derfor ingen vesentlige kommentarer til søknaden.

Økning av utnyttelse på tomten i form av parkeringsarealer vurderes å være av mindre art, og en formalisering av dagens praksis for parkering. Økningen vurderes derfor ikke til å utløse øvrige krav.

Landskapsendringer som medfølger stenging av tidligere avkjørsel fra tomten vurderes å være av mindre art og dermed ikke søknadspliktige. Endringene må derimot være av en slik art at avkjørselen ikke kan brukes eller forvirres med ny avkjørsel. Tomten skal kun ha en avkjørsel.

Det er vurdert at rommene tilfredsstiller kravene til funksjon og opphold og derfor er i vurdert å være i tråd med TEK i henhold til tillatte begrensninger for bygninger oppført før 2011.

Bruksendring av utleieleiligheter i 1 etg kan tillates som omsøkt og rommene kan benyttes til boligformål, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller alle kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav i tekniskforskrift (TEK17) som kreves i forbindelse med bruksendringen av loftet.

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.

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. Østlige del av tomte er markert med mindre fare for erosjonsrisiko, men området berører ikke tomtas bebyggelse.

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 02.02.2026, 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 4,5 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan i carport og direkte på mark, og skal opparbeides slik de er vist. Oppstillingsplass for sykkel løses i carport eller bod.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal. Det tillates kun en avkjørsel fra tomten.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.3 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Andre typer bygg

Garasje kr. 23.000, -

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

Bruksendring kr. 12.420, -

Endret avkjørsel kr. 12.420, -

Totalt kr. 47.840, -

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. Vedlagt søknad om ferdigattest må det foreligge tegninger eller bilder av opparbeidet landskapsendringer som opprettholder trafikksikkerhet ved avkjørsler og mot Reddalsveien.

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: Bolethe Seland
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, 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.