



Grimstad

Byggesaksenheten

Odd Magne Havaas

Opplandsveien 91
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00084
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
09.02.2026

7/195 - Opplandsveien 91 - vedtak - tillatelse til bruksendring av tre rom i kjelleretasje - Odd Magne Havaas

Eiendom (gnr/bnr): 7 / 195
Tiltakshaver: Odd Magne Havaas

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 a) og § 21-4, tillatelse til bruksendring av tre rom i kjelleretasje. Det vises til søknad mottatt 3.02.26.

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.

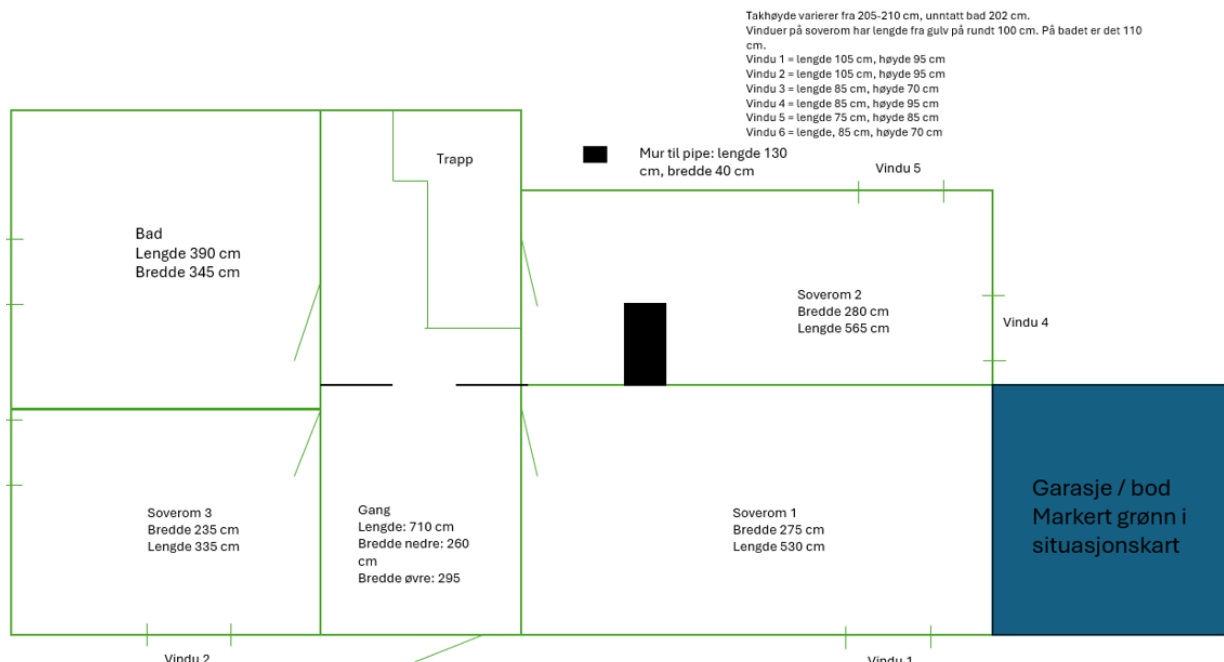
Fakta

Søknaden

Det søkes om å endre tilleggsdel til hoveddel i sokkeletasje av en enebolig. Rommenes opprinnelige bruk fremkommer ikke fra søknaden, men har i flere år blitt brukt og innredet som 3 soverom og 1 bad. Etasjen er hovedinngangen til boligen, som ble oppført i 1964. Vinduer er byttet ut for å tillate dagslys og ekstra rømningsvei, utenom hovedutgang i samme etasje.

Eneboligen er opprinnelig fra 1964 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Utnyttelsesgrad for eiendommen forblir uendret. Bad i sokkeletasjen har BRA på 13,45 kvm og de tre soverommene har BRA på totalt 31,74 kvm. Soverommene har en intern høyde på 2,1m. Bad har høyde på 2m.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Frivold, P-59, vedtatt 22.09.1982.

§2. Boligområder A1 - A16.

b) Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje i en-etasjes hus kan, hvor terrengforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes med dette om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for tre eksisterende rom i kjelleretasjen, som ønskes godkjent som soverom.

Bygningen er oppført på 1960-tallet. Rommene det søkes bruksendring for er eksisterende, og det gjennomføres ingen bygningsmessige tiltak i forbindelse med søknaden. Tiltaket medfører heller ingen fasadeendringer. Vi har fått beskjed fra byggesaksenheten at man ikke trenger nabovarsel. De aktuelle rommene har tilfredsstillende størrelse og er egnet for varig opphold. Romhøyden varierer mellom ca. 205–210 cm (bad ca. 202 cm), og eksisterende romhøyde videreføres uendret. Soverommene har eksisterende vinduer som gir dagslys, og høyde fra ferdig gulv til underkant vindu er ca. 1,0 meter. Rommene har vært benyttet som soverom over tid, og det gjøres ingen endringer av vindusstørrelser eller plassering.

Rømning skjer via gang og eksisterende trapp til hovedutgangen i bygningen.

Avstand til nabogrense er minimum 3,0 meter, jf. vedlagt situasjonskart. Tiltaket er ikke i konflikt med gjeldende reguleringsplan eller hensynssoner.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket – Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – vurderes til å være i tråd med plan.

Romhøyden som fremkommer av søknaden er 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).

Dagslysfaktor i soverom 1 er beregnet og godkjent i henhold til preaksepterte ytelser i TEK 17 § 13-7 (2).

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.

Nabovarsel

Med hjemmel i pbl. § 21-3, har Bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for nabovarsling av bruksendringen, da det ansees at deres interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket da det er internt i boligen og ikke øker bruk eller tilkomst til boligen.

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

Bruksendring

kr. 12.420,-

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: 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.