



Grimstad

Byggesaksenheten

Rune Langås

Trolldalsveien 20
4870 FEVIK

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00370
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
28.05.2026

53/64 - Trolldalsveien 20 - Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft og i underetasje - Rune Langås

Eiendom (gnr/bnr): 53 / 64
Tiltakshaver: Rune Langås

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 a) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til komplett søknad mottatt 27.05.2026.

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

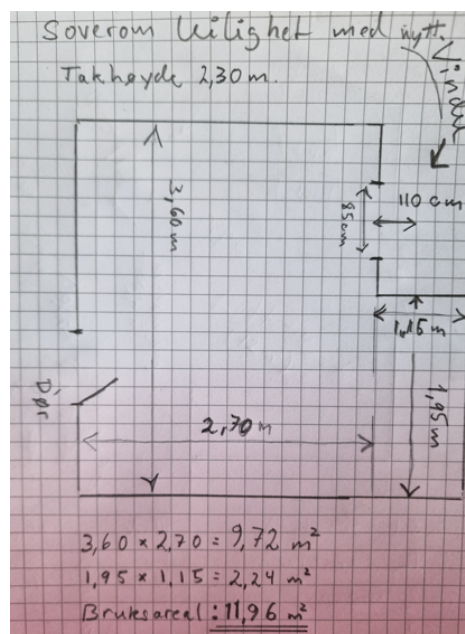
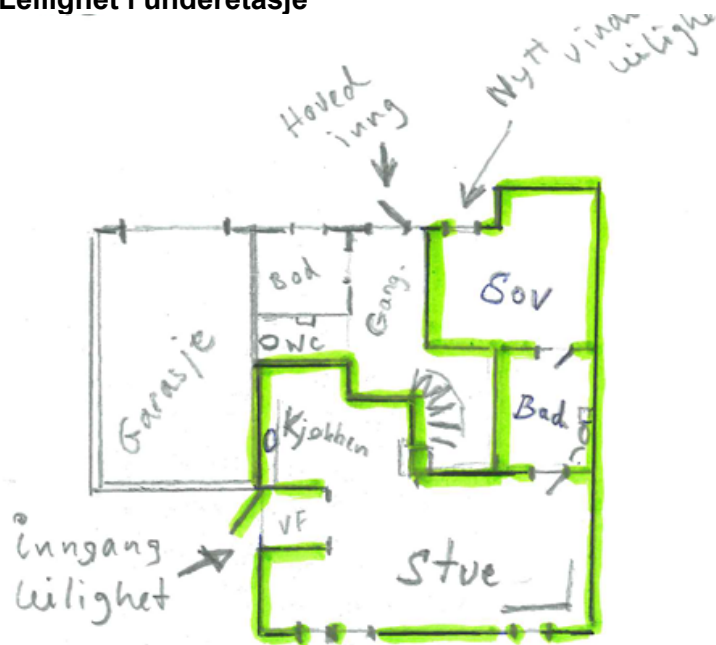
Tiltakshaver søker om etter-godkjenning av utført bruksendring i rom på loft og i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

I underetasje er det i dag en godkjent utleieleilighet registrert som selvstendig boenhet. En bod i leiligheten er endret til soverom. BRA for rommet er 11,96, men BRA for etasjen forblir uendret. I denne anledning er det også her satt inn nytt vindu, med en størrelse på h110 x b84 cm. Himlingshøyde i underetasjen er vist på originaltegninger som 2,4 m. Tiltakshaver opplyser om at høyden er 2,3m.

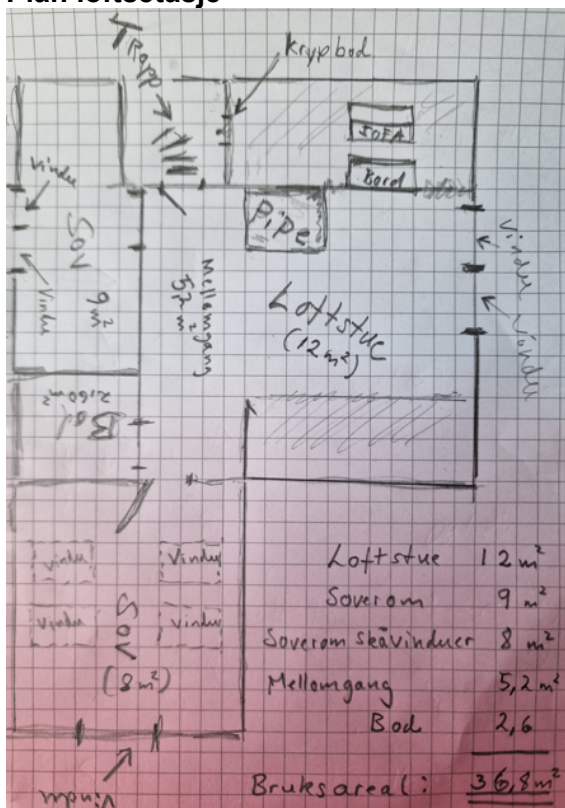
På loft er det bygd 2 soverom, en bod og en tv-stue. Trapp fra 1 etasje er videreført til loftet, og nye vinduer er satt inn i skråtak i alle bruksrom. Fra boligen ble oppført er det også vinduer i alle gavlvegger. Taket har to møneretninger, og rommene har BRA som tilfredsstillende krav til oppmålte areal satt i TEK 17. Etasjen har et målbart BRA på 36, 8 kvm. Fri takhøyde i målbart areal på loft er opplyst til å være minimum 2 m. BYA for eiendommen forblir uendret av tiltaket.

Eneboligen er opprinnelig fra 1986 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Leilighet i underetasje



Plan loftsetasje



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Fevik 2, P-121, vedtatt 14.04.1970.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Søker om bruksendring i loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Loftsetasjen består av trappegang, loftstue, to soverom og bod. På det ene soverommet er det satt inn 4 takvinduer, følgende mål: L: 110 cm x B: 47 cm. De er satt inn mellom takstolene og det anses ikke for å være gjort endring i bærende konstruksjon. Bruksendring av bod i leilighet til soverom.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, da det ansees at tiltaket ikke påvirker eller tilsidesetter naboers interesser.

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).

Tiltaket er ikke nabovarslet da det ikke anses at naboer blir påvirket av tiltaket. Endringene gjøres internt i boligen, og medfører ikke økt trafikk til eller fra boligen. Det er ikke gjort endringer mot nærmeste nabo mot øst. Nye vinduer er satt inn i fasader mot nord, vest og sør, men grunnet avstand (adskilt med blant annet hage og kjørevei) til øvrige boliger vurderes det at dette ikke vil være til sjenanse for naboer.

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.

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 og fasadeendring

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.