



Grimstad

Byggesaksenheten

Tomstad AS
Svein Erik Jakobsen Tomstad
Storgaten 33
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-26/00423
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
21.07.2026

26/00423 - 51/48 - Jordene 16 - Vedtak - Rammetillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Arne Øksenberg

Eiendom (gnr/bnr): 51 / 48

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d) og § 21-4, rammetillatelse for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til komplett søknad mottatt 09.07.2026.

Byggesaksenheten forutsetter at alle sikkerhetsmessige og andre relevante krav i tekniske forskrifter er fulgt i forbindelse med innlemming underetasjen i boligen/bruksendringen.

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

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

Fakta

Rammesøknaden

Grimstad kommune mottok komplett rammesøknad for bruksendring av rom i kjeller 09.07.2026 fra tilleggsdel til hoveddel. Kjeller består i dag for det meste består av boder og vaskerom. Flere av rommene ønskes nå omgjort til oppholdsrom slik at det etableres stue og soverom for bruk sammen med hovedetasjen. Det søkes ikke om etablering av ny boenhet. Viser til vedlagt planløsning. BRA for kjelleren er oppgitt å bli 145m². BYA blir uendret. Takhøyden for underetasjen er oppgitt å være ca 2,25m.

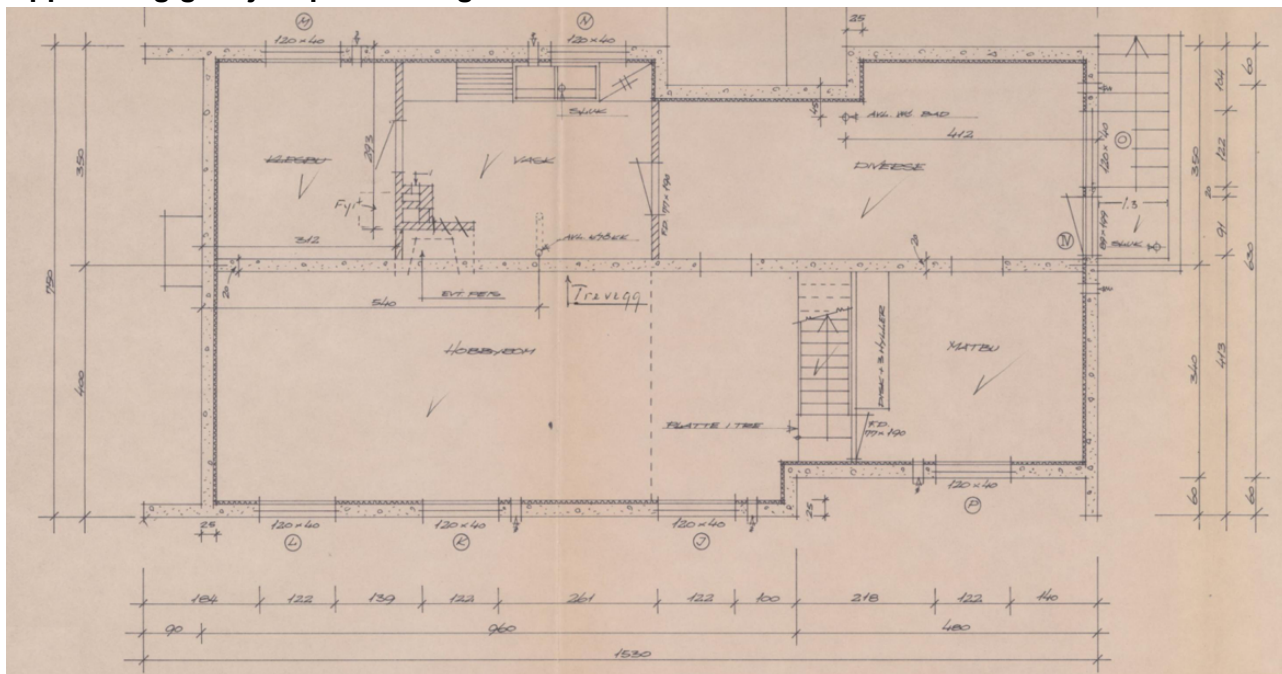
I forbindelse med bruksendringen gjøres det ingen utvendige endringer i fasader. I rom som skal benyttes til soverom og stue er det oppgitt at eksisterende vinduer tilfredsstiller krav til rømningsvindu og lysinnslipp som vist på tegninger.

Eneboligen er opprinnelig fra 1972 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

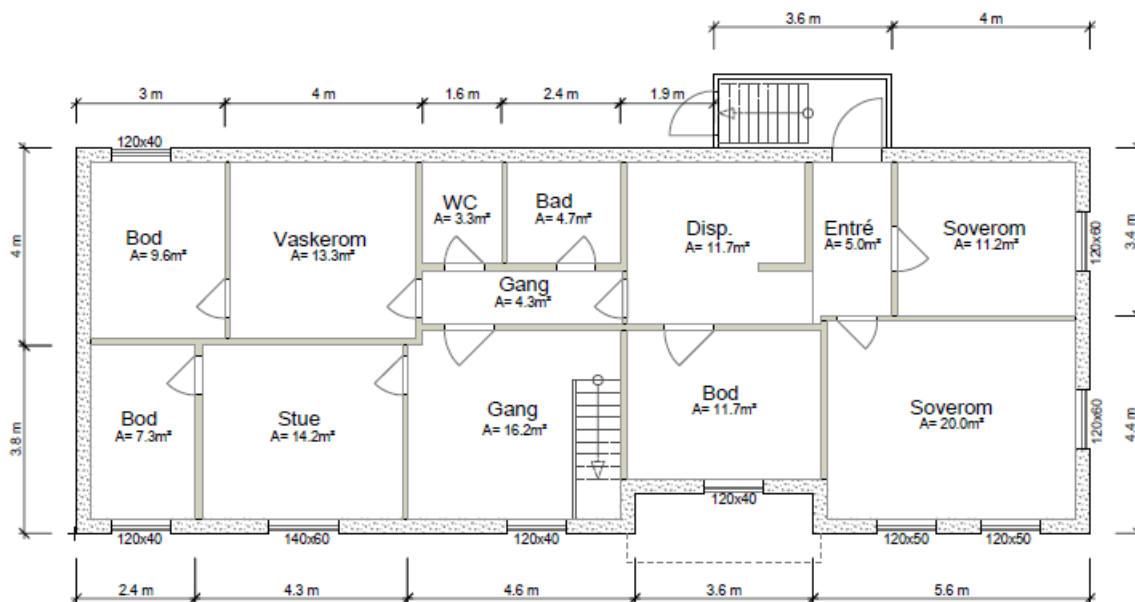
Fasadebilder:



Opprinnelig godkjent planløsning fra 1972:



Ny planløsning etter bruksendring:



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir som før. Tiltaket gjelder ikke utvidelse av BYA for eksisterende bolig. U.etg. som bruksendres er oppgitt å ha et areal på 145m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for FEVIK – 1954.

Planidentifikasjon: 132. Sist endret, 14.10.1996.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Eiendommen er en boligeiendom på 1308,6 m². Utnyttelsesgrad BYA for eiendommen blir uforandret. Boligen hadde ved oppføring kun delvis innredet underetasje. Gjennom årenes løp er denne blitt fullt innredet og brukt av familien.

Eier ønsker å formalisere bruken av etasjen, og søker derfor bruksendring slik at bruken stemmer overens med etasjens innredning slik den er i dag. Det søkes ikke etablering av nye boenheter. Høyde i U-etasje er 2.25m.»

Brannteknisk:

U-etasjen har i dag rømning via internt trapp opp til hovedplan og ut til det fri / sikkert sted. Rømningsvei nr.2 er ut via dør i yttervegg direkte fra U-etasjen. Med dette er det etablert to rømningsveier og krav i tekniske forskrifter er ivaretatt. Alle rom for opphold har vinduer. Flere av disse (ikke alle) er for smale for rømning, men det er ikke et krav til rømningsvindu når etasjen ellers har rømningsdør direkte ut til det fri / sikkert sted.

Dagslys og utsyn:

I forhold til krav om dagslys og utsyn er kravet ivaretatt ved at høyde + lengde på vindu er min 1,5m. Dette ivaretas med vinduer som angitt.

Oppsummering:

Det søkes om godkjenning for eksisterende rom i U-etasjen. Det presiseres at dette er arealer som tilhører boligen og det er ikke intensjonen å dele opp i egen leilighet. Det er full intern trapp mellom etasjene som vist på plantegning.

Med bakgrunn i ovenstående utredning ber vi om tillatelse til at også underetasjen kan registreres som hoveddel i boligen.

Byggteknisk redegjørelse:

Etterisolering av gulv mot grunn vil kreve omfattende rivning av eksisterende konstruksjoner. Oppgradering av yttervegger under terreng vil innebære graving rundt grunnmur / drenering og store bygningsmessige inngrep. Kostnaden står ikke i rimelig forhold til energibesparelsen. Tiltaket vil medføre uforholdsmessig store kostnader og inngrep sammenlignet med den begrensede energibesparelsen som oppnås. Dette underbygges av prinsippet i TEK 17 om at krav til eksisterende bygg skal tilpasses det som er praktisk og forsvarlig.

Fare for fukt- og kondensskader:

Mange eldre grunnmurer og gulv er bygget for å "puste". Kraftig innvendig etterisolering vil:

- flytte duggpunktet,
- gi kald mur,
- skape kondens,
- øke risiko for muggsopp og frostskaider.

Omfattende innvendig etterisolering av eksisterende grunnmur vurderes å kunne øke risikoen for fuktproblemer og bygningsskader. Ut fra dette er det heller ikke ønskelig.

Tap av takhøyde og funksjonalitet:

Hvis gulvet må bygges opp med isolasjon vil man miste inntil 20cm takhøyde. Når netto romhøyde

i dag er 2,25m vil man komme helt nær minimumskravene på 2,0m for romhøyde. En slik redusert takhøyde vil gi oppholdsrommene mindre funksjonelle mht opphold og bruk.

Oppsummering:

Det søkes om unntak fra krav til full oppgradering av yttervegger og gulv i forbindelse med bruksendring av U-etasje fra tilleggsdel til hoveddel.

Bygningen er oppført etter eldre byggeskikk, og full oppgradering til dagens energikrav vil kreve omfattende inngrep i eksisterende konstruksjoner, herunder oppbygging av gulv og betydelige arbeider mot grunnmur.

Tiltakene vurderes å være teknisk krevende, med risiko for fukt- og kondensproblematikk, samt uforholdsmessig kostbare sett opp mot forventet energigevinst.

Prosjektet innebærer samtidig en vesentlig oppgradering av arealet gjennom forbedret ventilasjon, nye overflater, oppgradering av tekniske løsninger og generelt bedre bokvalitet.

Det anmodes derfor om at kravene til energieffektivitet vurderes forholdsmessig for eksisterende byggverk.

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

Bygningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan. Bygningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader til tiltaket. Bruksendring av rom i kjeller kan tillates slik at rom som nå ønskes å benyttes til soverom, stue m.m. i underetasjen kan benyttes til boligformål, slik tiltakshaver ønsker, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav som kreves i forbindelse med ombygning av kjelleren. Viser til siste innstedet plantegning av kjelleretasjen, datert 09.07.2026, som legges til grunn for bruksendringen.

Ansvarlig søker har redegjort i søknaden for at rommen som skal benyttes til oppholdsrom har tilstrekkelig dagslys og at rømningsveier ut av kjeller er i varetatt i tråd med kravene i TEK17.

Ansvarlig søker har også søkt om unntak fra TEK17 for energikrav. Ved bruksendring av eldre bygninger er det ingen krav til mengde isolasjon ut over at rommene skal være forsvarlig utført med tanke på ønsket bruk. Det vil derfor ikke gjøres vurdering av unntak fra TEK17 da bruksendringen ikke utløser nye energikrav. Viser til veileder fra Direktorat for byggekvalitet for eldre boliger ført opp før 1 juli 2011. Byggesaksenheten legger til grunn at tiltaket utføres i tråd med bestemmelsene og veiledning for bruksendring av eldre boliger.

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.

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.

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.

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	kr. 12.420, -
--------------	---------------

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
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Arne Øksenberg
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, jf. 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.