



Grimstad

Byggesaksenheten

Morten Gustav Henningsen

Sømsveien 16
4870 Fevik

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00456
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
08.06.2026

52/66 - Sømsveien 16 - vedtak - tillatelse til endring av bygg - utvendig - tilbygg veranda - bruksendring del av kjeller - Morten Gustav Henningsen

Eiendom (gnr/bnr): 52 / 66
Tiltakshaver: Morten Gustav Henningsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 e) og § 21-4, tillatelse til bruksendring og veranda. Det vises til søknad mottatt 22.05.2026.

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 bruksendring og utvidelse av veranda.

Bruksendringen innebærer endring fra tilleggsareal til hoveddel og rom for varig opphold i boligens sokkeletasje. Det er etablert to hybler, med egen inngang. Endringen påvirker ikke tomtens BYA.

Etasjehøyde i sokkeletasje er vist i snitt som 2,3m.

Hybel 1 inneholder 2 soverom, bad, kjøkken/stue og bod, og hybel 2 inneholder 1 soverom, bad, kjøkken/stue og teknisk rom. Hyblene er koblet til hovedboligen med tilgang via intern dør og trapp til 1 etasje. Bruksendringen innebærer ikke oppretting av ny boenhet. Hybel 1 har BRA på ca 50 kvm og hybel 2 har BRA på ca 33 kvm.

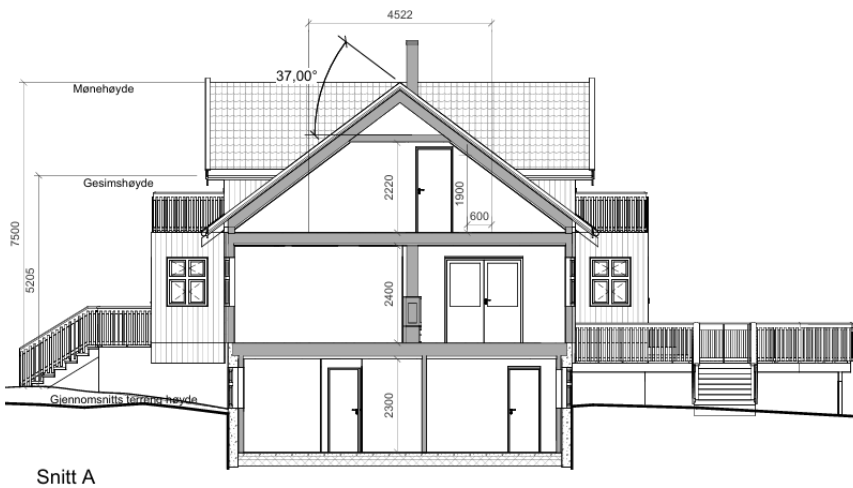
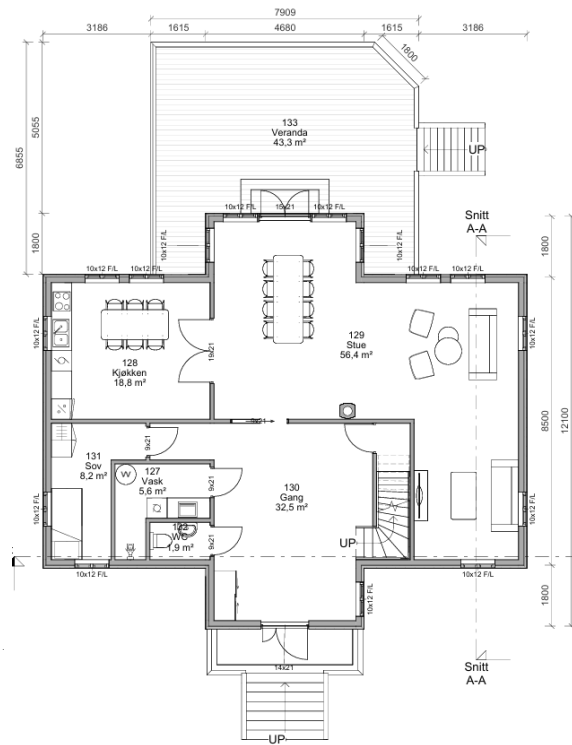
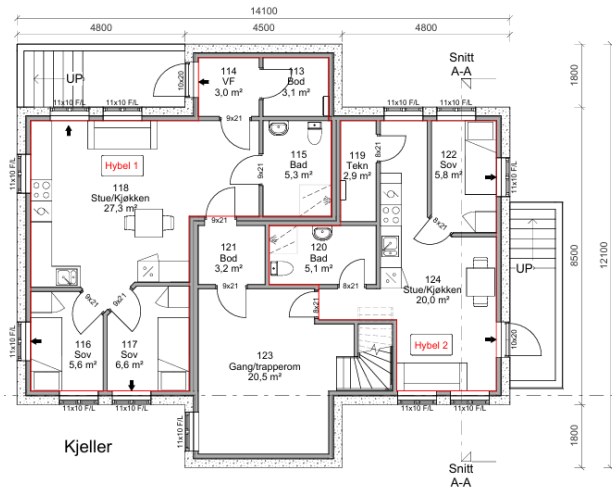
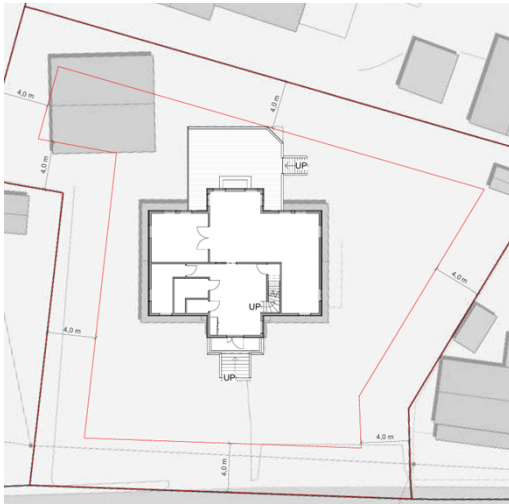
Basert på snitt har vinduer en brystningshøyde på ca 1 m.

Veranda er bygd på boligens sørfasade ut fra stue og har en størrelse på 43,3 kvm. Høyde fra gjennomsnitt terreng er ikke oppgitt, men høyde er anslått til å være rundt 1 m basert på snitt tegninger av boligen. Verandaen er bygd 4 m fra nabogrense.

Tiltakshaver informerer også om at planløsning internt i 1 og 2 etasje av boligen er endret fra opprinnelig søknad i 2009, uten å endre fasade.

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



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen er ikke spesifisert i reguleringsplan, men utgjør en %-BYA, 19%.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Fevik-1954, P-132, vedtatt 14.10.1996.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Søknaden gjelder endring av bygg— utvendig — tilbygg i form av veranda på ca. 43,3 m² på eiendommen Sømsveien 16 (gnr. 52 bnr. 66), samt bruksendring av deler av kjeller fra disponibelt areal til rom for varig opphold (to hybler med felles inngang).

I tillegg er det gjort mindre planendringer i hovedetasjen uten endring av bygningens utvendige fasader.

Tiltakene er allerede utført, og det søkes om tillatelse i ettertid. Søknaden fremmes uten ansvarsrett, hvor tiltakshaver påtar seg ansvar for de utførte arbeidene.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-4, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket er i tråd med plan og har ingen merknader til tiltaket.

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).

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 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.

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.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 4 parkeringsplasser.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Tilbygg/påbygg/ombygging annet med bruksareal 15-50 kvm. kr. 10.143, -

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

Bruksendring kr. 12.420, -

Totalt kr. 22.563, -

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

GRIMSTAD KOMMUNE

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

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.