



Grimstad

Byggesaksenheten

Henrik Bai

Mollandsveien 144
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00005
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
23.02.2026

79/68 - Mollandsveien 144 - Vedtak - Tillatelse til bruksendring og fasadeendring - Henrik Bai

Eiendom (gnr/bnr): 79 / 68
Tiltakshaver: Henrik Bai

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring og fasadeendring på enebolig. Det vises til komplett søknad mottatt 20.02.2026.

Byggesaksenheten forutsetter at alle sikkerhetsmessige og andre relevante krav i tekniske forskrifter (TEK17) er fulgt i forbindelse med bruksendringen/innredning av loftet og innsetting av trapp.

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 få godkjent påbegynt lofts utbygging i eksisterende bolig. Endringen medfører bruksendring av arealer på loft fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring med et nytt vindu og ny balkong på byggets nordfasade. Tiltakshaver kjøpte boligen i 2019 og arbeid med å bygge om loft til bruksareal var da i gang, med adkomst via fast trapp og to rom ferdigstilt. Tiltakshaver har nå ferdigstilt øvrig arbeid og søker tillatelse til at rommene kan brukes til soverom.

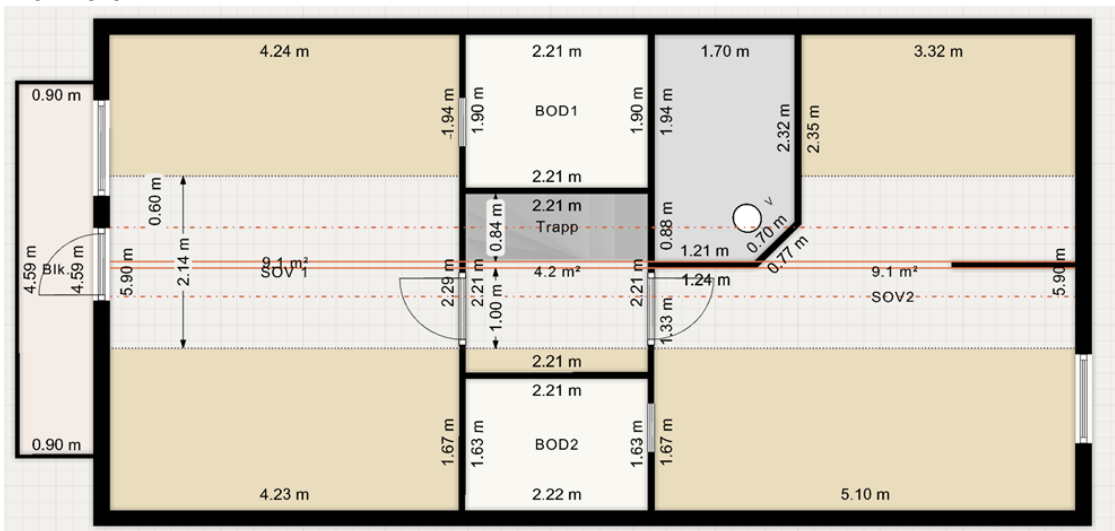
Tiltaket påvirker ikke BYA for eiendommen, men BRA på loft etter endring er ca 22,4 kvm. Total BRA for boligen er ikke oppgitt. Boligen har saltak, som betyr at loft har store arealer med skråtak. Snitt og vedlagt bilde av rom viser takhøyde på 2,01 m i deler av rommet.

Eneboligen er opprinnelig fra 1976 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Fasade nord:



Plan loft:



Dokumentasjon på tilstrekkelig høyde



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir uendret av tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Østerhus Industriområde, P-24, vedtatt 24.05.1982.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om samlet godkjenning av bruksendring og fasadeendringer på eksisterende enebolig. Loftet var opprinnelig kaldt loft. Før nåværende eier overtok eiendommen i 2019 var det etablert fast trapp til loftet, to takvinduer samt ett vindu i yttervegg. I tillegg var ett rom på loftets sydside samt trappegang ferdigstilt. Etter overtakelse er resterende del av loftet ferdigstilt og innredet, slik at loftet i dag består av rom for opphold og gang. Det er i tillegg gjennomført følgende fasadeendringer: Etablert balkongdør i yttervegg mot eksisterende balkong, fasade nord. Etablert ett nytt vindu i samme fasade, fasade nord. Balkongen er etablert av tiltakshaver og inngår i søknaden.

Tiltaket er gjennomført uten endringer i bærende konstruksjoner. Det søkes om godkjenning av tiltaket slik det foreligger i dag.»

Nabovarsel

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

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.

Det etableres dør ut til ny veranda som ivaretar rømning fra det ene rommet. Fra det andre soverommet settes det inn vindu som har størrelse ca 1mx0,7m. Vinduet tilfredsstiller krav til rømningsvei. Tegninger viser at trapp tilfredsstiller kraven i TEK 17 og det er montert håndrekk på trappen. Takhøyden er oppgitt å være 201cm og tilfredsstiller kravene ved bruksendring for eldre boliger. Det er vurdert at rommen 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 rom på loft kan tillates som omsøkt og rommene på loftet 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.

Byggesaksenheten forutsetter at alle sikkerhetsmessige og andre relevante krav i tekniske forskrifter (TEK17) er fulgt i forbindelse med bruksendringen/innredning av loftet og innsetting av trapp.

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.

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 Bygningssmyndigheten 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/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. Merk at rom innlemmet i tiltak omsøkt som 'rom for opphold' kun kan brukes som rom for opphold, ikke varig opphold (eks. soverom).

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.