



Grimstad

Byggesaksenheten

Darak Design Dag Wirak
Dag Wirak
Solveien 33
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00007
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
06.02.2026

79/41 - Mollandsveien 90 - vedtak - tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr): 79 / 41

Ansvarlig søker: Darak Design Dag Wirak
Tiltakshaver: Stian Wirak Terje Løvås vei 67

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 c) og d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring og fasadeendring. Det vises til søknad mottatt 5.1.2026.

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

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

Fakta

Søknaden

Tiltaket omhandler bruksendring av rom i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Omsøkte endringer er i dag markert som 'Bod' i plan, og brukes til kjellerstue, vaskerom og oppbevaring. Hensikten med tiltaket er å tillate bruk av underetasje som utleiebolig med egen inngang, samt bedre utnyttelse av øvrige rom for eget bruk. Ifølge tiltakshaver har boligen tidligere hatt inngang i denne etasjen, men denne ble fjernet under renovering på 1980-tallet. Som del av tiltaket vil planløsning, i tillegg til dagens funksjoner, bli endret for å tillate 4 soverom, 1 bad og stue/kjøkken, hvorav 2 av soverommene kun vil brukes av eier. Eier vil ha intern tilgang til utleiedel. Tiltaket krever endring av vinduer for å tillate tilstrekkelig dagslys. Som del av dette arbeidet vil hele boligen bli etterisolert, bytte kledning og noen øvrige vinduer i eksisterende hoveddel vil også få større vinduer.

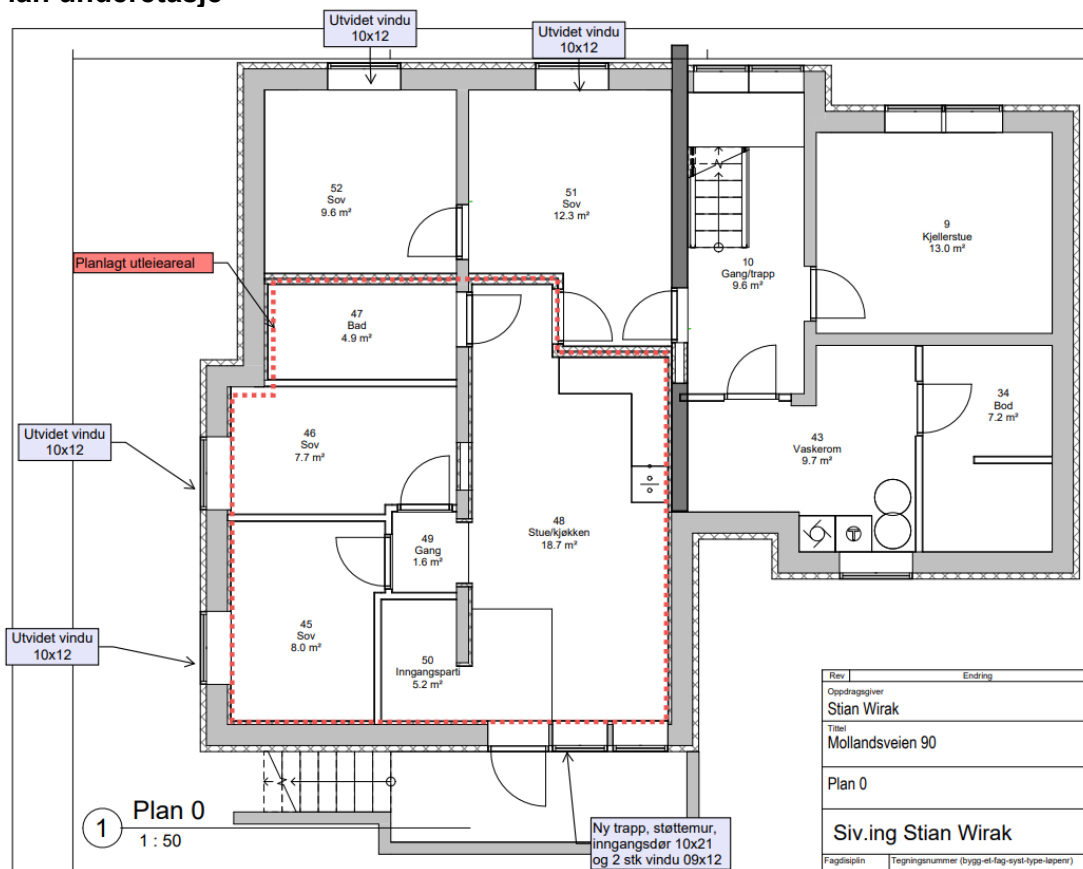
Intern høyde i underetasje fra gulv til himling vil ifølge tegninger bli 2,1 m. BYA forblir uendret. Samlet BRA for bruksrom i kjeller vil bli ca. 107,6 kvm (uten vegger). BRA for utleiedel vil være ca 46 kvm (uten vegger).

Eneboligen er opprinnelig fra 1950-tallet og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

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

Plan underetasje



Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen forblir uendret.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål gjennom arealdelsplan for Grimstad Kommune, vedtatt 27.10.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«Søknad om fasadeendring og bruksendring — Mollandsveien 90

Vi søker med dette om tillatelse til fasadeendring og bruksendring for eiendommen gnr. 79, bnr. 41, beliggende i Mollandsveien 90.

Formålet med tiltaket er å ta kjelleretasjen i bruk til varig opphold (boligformål). For å sikre tilfredsstillende dagslys og rømningsforhold i henhold til gjeldende krav, vil enkelte vindusåpninger i kjelleretasjen utvides, samt at det etableres nye vinduer og inngangsdør. Det søkes derfor om fasadeendringer.

Videre ønskes det etablert en egen inngang til kjelleretasjen. Det har tidligere vært en separat inngang til denne etasjen, men denne ble fjernet på 1980-tallet. Gjenopprettelsen vil gi bedre funksjonalitet og fleksibilitet for en moderne familiebolig.

Det har tidligere vært vaskerom (primærrom) i kjeller - i det som nå blir nytt stue/kjøkkenareal. Øvrige rom som bruksendres vil få dagslys i tråd med gjeldende regelverk. Bygningen er fra før 1. juli 2011. Av den grunn er ny takhøyde i kjellerens primærrom tilfredsstillende, ref. snitt-tegning. Det søkes derfor ikke dispensasjon. Nye rom i kjeller vil ha adkomst ut og adkomst til bygningens øvrige rom. Rom for varig opphold i kjeller vil i perioder være utleieareal. Bygningens alder tilsier at bygget ikke tilfredsstiller kravene i TEK 17 fullt ut. Dette gjelder f.eks. tetthet, ventilasjon samt energiforhold.

Det gjøres også mindre endringer i fasaden i plan 1, både for å forbedre dagslysforhold og for å

tilpasse boligen til en mer hensiktsmessig planløsning og funksjonalitet.

I forbindelse med tiltaket vil hele bygget gjennomgå en omfattende oppgradering, inkludert etterisolering og andre energieffektiviseringstiltak. Målet er å tilpasse boligen til dagens tekniske krav og behovene til en småbarnsfamilie i 2025.

Tiltaket medfører ingen vesentlige endringer i byggets karakter, og fasadeendringene tilpasses eksisterende arkitektur og byggeskikk.»

Nabovarsel

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om å bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i underetasje av enebolig. Som del av tiltaket vil dette etablere en mindre leilighet til utleie med egen inngang. Bruksendringen krever utbedring av eksisterende vinduer, og arbeidet gjøres i sammenheng med etterisolering av boligen, med utskifting av kledning og enkelte andre vinduer i boligen. Basert på fasadetegninger ser form og plassering av vinduer til å stå i stil med eksisterende fasadeoppbygging.

Ansvarlig søker har søkt om unntak fra krav til lufttetthet, energi, u-verdi og ventilasjon satt i TEK17 grunnet eldre boligbebyggelse. Unntaket innvilges da bygget er av eldre dato (1950), og utbedringer som del av tiltaket vil forbedre forhold betraktelig i forhold til punktene, samt forbedre dagslys.

Bygningsmyndighet vurderer at tiltaket har tilfredsstillende vindusflater og takhøyde i tråd med reglene for bruksendring i eldre boliger. 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/fasadeendring av underetasje/hybel tillates som omsøkt og rommene kan benyttes til boligformål, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) som kreves i forbindelse med bruksendringen av underetasjen.

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 <g 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.

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.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 5.01.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

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.

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

Byggesakbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
Stian Wirak Terje Løvås vei 67

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.