Grimstad

Byggesaksenheten

Einar Rynning

Storgaten 67
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Fredrik Melgaard	BYGG-26/00532 oppgis ved alle henvendelser		02.07.2026

26/00532 - 200/1347 - Storgaten 67 - Vedtak - Bruksendring av loft/2.etg i enebolig fra tilleggsdel til hoveddel - Einar Rynning

Eiendom (gnr/bnr): 200 / 1347
Tiltakshaver: Einar Rynning

Vedtak
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til innredning/bruksendring av loftsetasjen/2.etg i enebolig fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til komplett søknad mottatt 01.07.2026.

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

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.

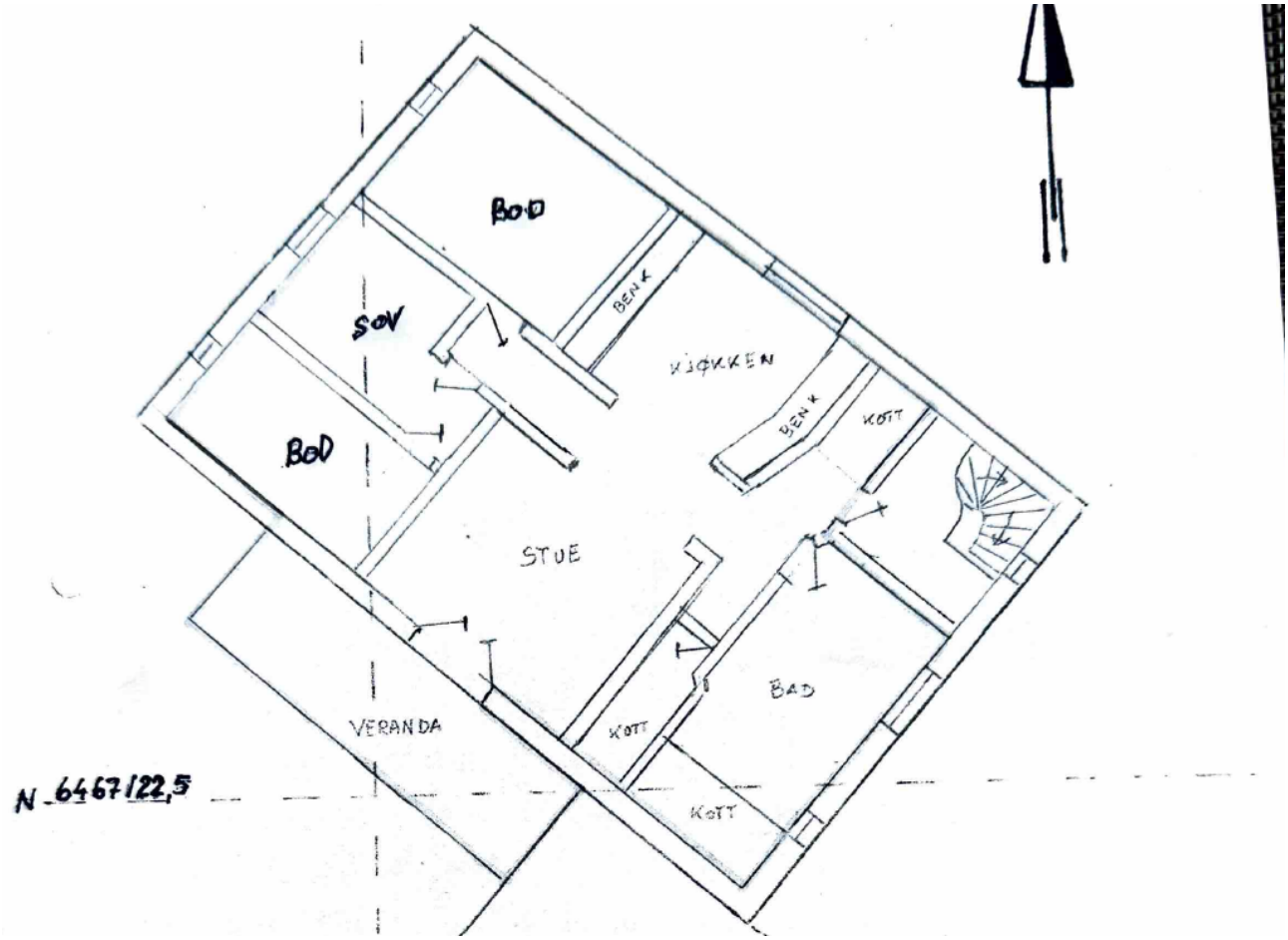
Fakta

Søknaden
Byggesaksenheten mottok komplett søknad for bruksendring av rom på loft fra tilleggsdel til hoveddel 01.07.2026. Tiltakshaver ønsker å få godkjent dagens planløsning og bruk av loftet. Bruksendring omfatter at hele loftet kan benyttes til boareal i tilknytning til etasjen under. Etasjen er innredet med kjøkken og bad og kan leies ut som praktikantdel/hybel. Opprinnelig adkomsten mellom praktikantdelen/hybel og resten av boligen opprettholdes og loftet kan benyttes sammen med resten av boligen om ønskelig. Det opprettes ikke ny boenhet.

Viser til vedlagte tegninger for planløsning. Arealet av etasjen er oppgitt å være ca. 62kvm BRA. Tiltakshaver opplyser at etasjen har tilstrekkelig takhøyde på ca. 210cm og at soveromsvindu tilfredsstiller krav til rømningsvindu. Vinduet er opplyst å ha følgende mål: 100*120 med midtstolpe som kan tas bort ved behov for rømning.

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

Planløsning loft:



Bilde eksisterende fasade:

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen forblir som før. BYA endres ikke av tiltaket. BRA for loftsetasjen er målt til 62 m^2 inkludert boder.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for GRIMSTAD SENTRUM. Planidentifikasjon: 75. Plan endelig vedtatt, Vedtatt endring i bestemmelser, 27.09.2022.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Det søkes med dette om godkjenning av bruksendring for 2. etasje i hovedhuset i Storgaten 67, slik at arealet formelt godkjennes som en integrert utleiedel (hybel) innad i min eksisterende bolig. Søknaden bygger på skriftlig forhåndsavklaring med saksbehandler Fredrik Melgaard, hvor det bekreftes at tiltaket kan behandles som en enklere bruksendring etter forenklede regler for eksisterende bygg, og at undertegnede kan søke som privatperson.

Boligen beholder felles hovedinngangsparti i 1. etasje med den eksisterende, faste innvendige trappen opp til 2. etasje. Det er montert en forskriftsmessig branndør i overgangen inn til hybelen i 2. etasje. Den lovpålagte interne og funksjonelle adkomsten innad i boligmassen er dermed fullt ut ivaretatt.

***Romfordeling og forenklede tekniske krav (DiBK)** Hovedhuset er et eldre trebygg registrert i SEFRAK-registeret. Det gjøres ingen utvendige fasadeendringer eller utvidelser i forbindelse med dette tiltaket. Det henvises til vedlagte plantegninger (opprinnelig utarbeidet i 2024), med følgende presisering for romoppbygningen i 2. etasje:*

***Arealavklaring (Soverom/Bod):** Det søkes om godkjenning av **ett (1) soverom** i utleiedelen. Det tilstøtende rommet (som på de opprinnelige 2024-tegningene var merket som soverom) defineres og benyttes i denne søknaden som en **bod/sekundærareal**, da dette rommet ikke tilfredsstiller de lempede dagslyskravene for varig opphold.*

***Brannsikkerhet og varsling:** Det foreligger komplett brannteknisk dokumentasjon. Det èr installert 11 seriekoblede Cavius optiske trådløse røykvarslere for fullverdig varsling på tvers av etasjene, i tillegg til den etablerte branndøren inn til arealet.*

***Lydforhold:** Det foreligger en profesjonell trinnlydmåling fra Brekke og Strand som måler trinnlydnivået til 54 dB. Dette minimale avviket på 1 dB fra standardkravet (53 dB) er tidligere dokumentert akseptabelt for denne eldre trebygningen.*

***Parkering og infrastruktur** Det er avsatt tilstrekkelig biloppstillingsplass på egen gårdsplass i tråd med lokale vedtekter. Eiendommen er utstyrt med **én (1) garasje** og har **to (2) utvendige el-billadere** installert på tomten.*

Ansvarlig søkers redegjørelse for fritak fra nabovarsling

«Det anmodes med dette om at kravet til nabovarsling unnlates for denne søknaden, i medhold av plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd, som åpner for dette når tiltaket i liten grad berører naboers interesser.

Begrunnelse:

*1. **Ingen utvendige endringer:** Søknaden gjelder utelukkende en innvendig bruksendring av rom i eksisterende hovedhus (2. etasje). Det foretas overhodet ingen fasadeendringer, takhevinger, vindusendringer eller utvidelser av bygningsmassen.*

*2. **Ingen endring i innsyn eller solforhold:** Ettersom byggets eksteriør forblir 100 % uendret, vil ikke tiltaket medføre noen form for reduserte solforhold, økt innsyn eller endret utsikt for noen av de tilstøtende naboeiendommene.*

3. ***Uteareal og parkering:*** *All parkering løses i tråd med gjeldende bestemmelser på egen gårdsplass (eiendommen har 1 garasje og 2 utvendige el-billadere). Tiltaket vil dermed ikke beslaglegge fellesareal eller berøre trafikkforholdene i Storgaten.*

4. ***Tidligere naboavklaring:*** *Eiendommens egnethet for oppdeling og utleie har tidligere vært gjenstand for en full seksjoneringsprosess i 2024, der de prinsipielle sidene ved boenhetene ble enstemmig godkjent i Teknisk Utvalg (TU). Naboene har således allerede vært varslet om rammene for eiendommen.*

Da tiltaket utelukkende er en formell, bygningsrettslig godkjenning av eksisterende innvendige rom, og ikke medfører fysiske ulemper, støy eller endringer for omgivelsene, vurderes vilkårene for unnlatt varsling som oppfylt.»

Nabovarsel
Tiltaket er ikke nabovarslet med hjemmel i pbl. § 21-3, da *tiltaket i liten grad berører naboers interesser.*

Viser til tiltakshavers vurderinger over.

Uttalelser fra Agder Fylkeskommunes avdeling for kulturminne
Agder fylkeskommune avdeling ved kulturminne er hørt i saken og har ingen innvendinger til innvendig bruksendring av loftet.

Utdrag fra uttalelse:
«Vi vurderer at tiltaket slik det er beskrevet, ikke kommer i konflikt med de verdiene reguleringsplanen har til hensikt å ivareta. Vi vil ikke motsette oss at søknaden godkjennes.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

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.

Det forutsettes at nødvendige krav i teknisk forskrift er fulgt og ivaretatt med ombygningen.

Det er et generelt plankrav i «Byplanen». Plankravet er lagt inn i kommunedelplanen for å ivareta områdets interesser ved større endringer/tiltak som kan få konsekvenser for naboer og området generelt. Plankravet skal «sikre» at større tiltak blir tilstrekkelig belyst slik at alle eventualiteter kan vurderes i en planprosess. Det å bruksendre loftet i eksisterende bygg anser byggesaksenheten å falle utenfor intensjonen bak plankravet, og er derfor ikke et fast krav som gjør seg gjeldende i alle saker.

Teknisk Utvalg har vedtatt retningslinjer for unntak fra plankravet som gjør seg gjeldene i kommunedelplanen/«Byplanen» i vedtak av 27.9.2022. I retningslinjene kommer det blant annet

frem at for tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav d) (bruksendring) åpnes det for fritak fra det generelle plankravet, etter at saken i nødvendige tilfeller er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttalelse. Denne saken omfatter innvendig bruksendring og Agder Fylkeskommune har ingen innvendinger i saken. Tiltaket er derfor vurdert å være i tråd med retningslinjene fra TU.

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.

Nabovarsel
Med hjemmel i pbl. § 21-3, har Bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for nabovarsling i forbindelse med innvendig bruksendring, da det ansees at deres interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket.

Tiltaket medfører ingen utvendige endringer og bruken av bygget forblir som før. Tiltakshaver ønsker å bruksendre slik at loftet kan benyttes slik det er innredet lovlig. Boligen er eldre og det finnes ingen dokumentasjon på dagens innredning av loft kan benyttes til boligformål.

Byggesaksenheten støtter seg bak vurderinger gjort av tiltakshaver.

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.

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 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
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

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, 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.