



Grimstad

Byggesaksenheten

Brave Gruppen As
Ole Bjørn Lindland
Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00537
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
29.06.2026

61/25 - Gml. Birketveitveien 56 - vedtak - bruksendring fra høyloft til pauserom - Lars Henrik Wold

Eiendom (gnr/bnr): 61 / 25
Ansvarlig søker: Brave Gruppen As
Tiltakshaver: Lars Henrik Wold

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 e) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold. Det vises til søknad mottatt 12.06.2026.

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

Historikk

Driftsbygningen fikk opprinnelig tillatelse i et vedtak datert 02.04.2007 i sak 07/674. Opprinnelig vedtak satt som vilkår at 3 etasje i bygget var spesifisert som høylåve/høyloft, og en bruksendring eller ombygging av etasjen måtte søke om tillatelse ved eventuell endring.

Byggesaksenheten ble mai 2026 gjort oppmerksom på at salgsannonse for eiendommen viste at tidligere høyloft var innredet og tatt i bruk som rom for varig opphold. Det ble opprettet en ulovlighetssak med saksnummer ULOV-26/00393 og eier ble tilsendt forhåndsvarsel om pålegg om endring. Eier tok kontakt for å oppklare bruk, og ulovlighetssaken ble lukket ved innsendt søknad om bruksendring. Arbeidet er allerede utført, og denne søknaden er om ettergodkjenning.

Søknaden

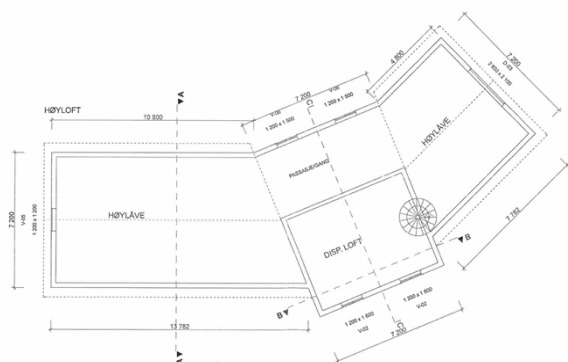
Grimstad kommune har mottatt søknad om ettergodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på en driftsbygning. Driftsbygningen inneholder blant annet verksted og stall for hester. I opprinnelig tillatelse til tiltaket var etasjen betegnet som høylåve/høyloft. Bruksendringen ble gjort etter at etasjens hovedfunksjon gikk ut av drift grunnet endret type for. Etter år uten bruk og hestesykdommen kverke i 2011, ble det satt inn dusj i etasjen grunnet strengere hygienekrav. Behovet for utvidet areal for ryttere, ansatte og andre besøkende ble senere mer kritisk under

Covid-19 utbruddet i 2020. Etasjen ble da innredet som pauserom med kjøkken og wc. Bruksendringen gjelder begrensede deler av etasjen. Et større, sentralt rom i etasjen (betegnet på plan som garderobe), brukes til pauserom for ansatte på eiendommen. Rommet er innredet med bad, kjøkken og stue. Dette ønskes nå omsøkt til rom for varig opphold.

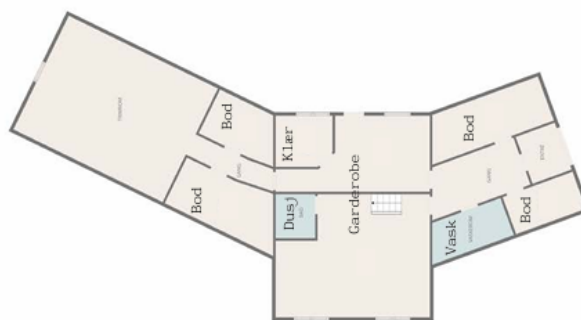
Det er flere mindre rom i etasjen som ikke egner seg for varig opphold grunnet mangel på vindu, rømming og tilstrekkelig takhøyde. Disse arealene brukes som garderobe og lager. Et større rom mot sør er i bruk som treningsrom. Disse er ikke definert som rom for varig opphold og behøver derfor ikke bruksendring. Ansvarlig søker opplyser at bygget ikke brukes til overnatting. Opprinnelige snitt viser en minimumshøyde på 3,3 m i den omsøkte stua. BRA for etasjen er ca 200 kvm.

Ansvarlig søker opplyser om at lettvegger er konstruert av tiltakshaver, men at rør og sanitære installasjoner samt elektrisk system er utført av godkjente fagfolk.

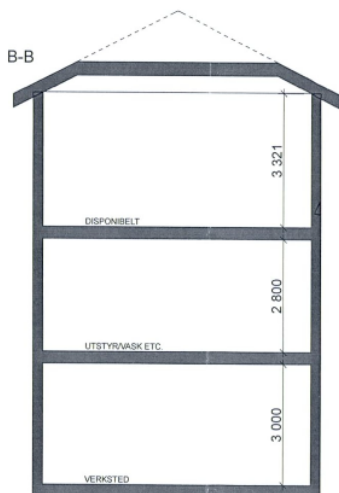
Endringene har ikke medført endringer på fasade, og BYA for tomten forblir uendret av tiltaket.



Plan før endring



Plan etter endring



Snitt av omsøkt areal fra opprinnelig tillatelse. Stue er plassert på nedre nivå i rom omtalt som 'DISPONIBELT'.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF formål gjennom kommuneplan for Grimstad Kommune, vedtatt 27.10.20.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«I forbindelse med oppføringen av stallen ble det også etablert et høyrom/høyloft for lagring av høy. Etter hvert gikk driften over til bruk av høyballer, og høyrommet ble derfor stående ubrukt over lengre tid.

Da sykdommen kverke rammet i 2011 ble stallen stengt, og Mattilsynet anbefalte etablering av dusj- og hygienefasiliteter av smittevern hensyn. Deler av høyloftet ble derfor innredet til dette formålet.

1 2020, som følge av covid-19-pandemien og de smitteverntiltak myndighetene innførte, ble høyrommet/høyloftet videre tilpasset med kjøkken og toalett. Dette gjorde det mulig å fordele ryttere og andre brukere av stallen på flere pauserom og omkleddningsrom, slik at kravene til avstand og smittevern kunne overholdes. Hestene var fortsatt avhengige av daglig stell og tilsyn uavhengig av pandemien, og tiltakene var derfor nødvendige for å kunne opprettholde driften i samsvar med myndighetenes krav.

Disse forholdene har vært uendret siden den gang. Det søkes nå om å få de endringene som ble gjennomført, formelt brakt i orden.

Øvrige rom på loftet har lav takhøyde og benyttes kun som lagerrom og boder.

Dagens høyloft/høyrom benyttes ikke til overnatting eller varig opphold. Lokalene brukes som pauserom og omkleddningsrom for ryttere og andre som benytter stallen.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet da det ansees at naboers interesser ikke blir tilsidesatt av endringen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltakets funksjon vurderes til å være i tråd med arealer som er nødvendige i en driftsbygning i landbruket, og endringene er gjort som følger av rutinger for stell av dyr og påfølgende krav til hygiene.

Bygningsmyndigheten understreker at rom uten verken tilstrekkelig takhøyde, vindu eller rømning ikke kan brukes som rom for varig opphold, og tillatelsen gjelder kun for stue med kjøkken og bad. Garderobe og vaskerom er ikke rom for varig opphold, men betegnes som tilleggsareal.

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.

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbeandler/Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel

Lars Henrik Wold

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.