



Grimstad

Byggesaksenheten

Arne Haug

Landgrafts Vei 1
4879 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00557
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
22.06.2026

3/170 - Landgrafts vei 1 - vedtak - bruksendring - bod til soverom - Arne Haug

Eiendom (gnr/bnr): 3 / 170
Tiltakshaver: Arne Haug
Forhåndskonferanse: 17.06.2026

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 e) og § 21-4, tillatelse til bruksendring fra bod til soverom. Det vises til søknad mottatt 17.06.2026.

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

Historikk

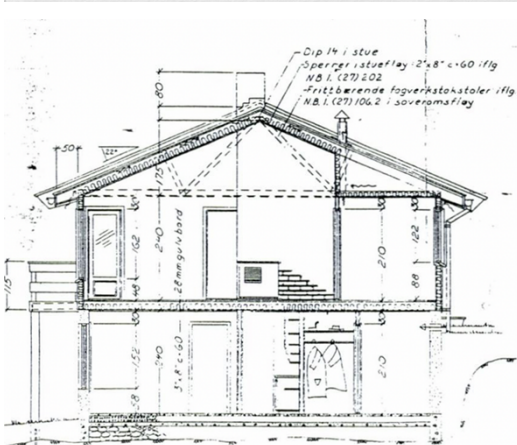
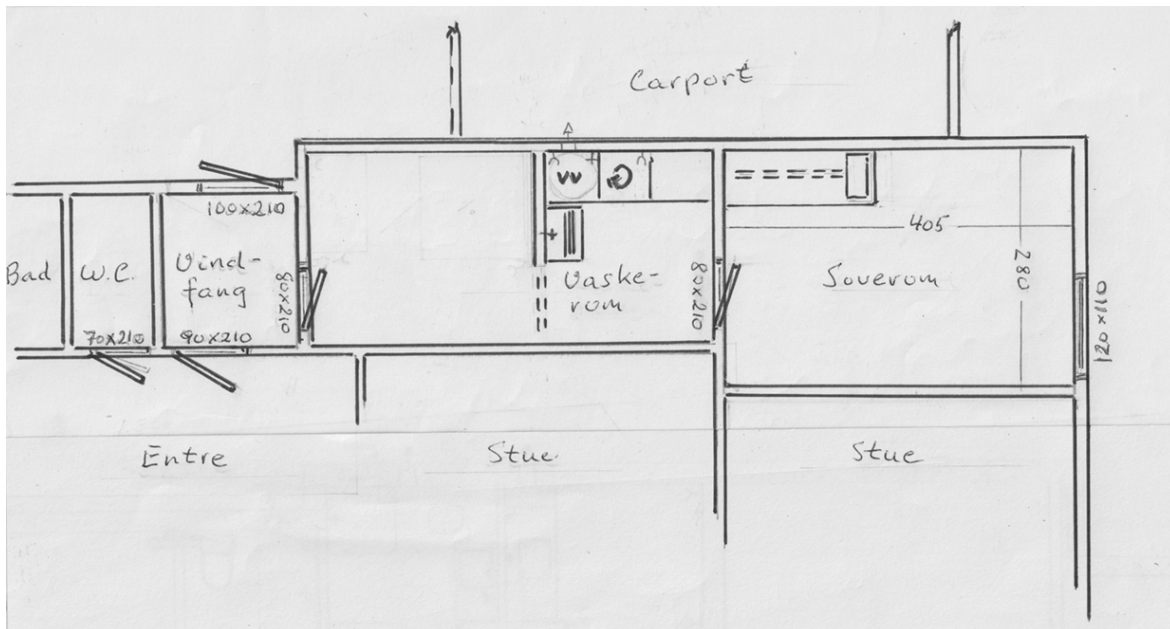
Boligen fikk tillatelse til tilbygg i sak 2000/02416 med dato 11.08.2000. Tilbygget inneholdt areal for stue og bod. Etter bygging ble bod utvidet og omgjort til soverom. Denne søknaden søker om ettergodkjenning av bruksendring til soverom.

Søknaden

Grimstad Kommune har mottatt søknad om ettergodkjenning av endring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommet var opprinnelig godkjent som bod i tillatelse gitt i 2000. I ettertid har familien hatt behov for et soverom til i etasjen. For å tilfredsstille krav ble intern lettvegg og vindu i fasade flyttet. Intern himlingshøyde er 2,35 m. Størrelse på vindu er oppgitt til å være 120x110 cm, og høyde mellom gulv og underkant vindu er 96 cm.

Endringen medfører ingen endring i BRA eller BYA.

Eneboligen er opprinnelig fra 1973 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.



Snitt fra opprinnelig søknad



Bilde av fasade. Vindu over vindfang hører til tiltaket

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Groosåsen Nordre, P-39, vedtatt 23.04.85.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Vi har behov for et soverom til og søker bruksendring fra en bod til soverom i 1. etg. Se vedlagt Plan del av 1.etg med soverom. Tegnet tidligere som bod ved tilbygg 2001. For å oppfylle krav til vindu på soverommet er ett vindu (120x110) på sørøst vegg 1.etg. flyttet fra stue til nytt soverom. Se foto av fasade sørøst etter flytting av vindu. Soverommet har tilgang fra hovedinngang / vindfang 1.etg. Rømningsvei via vindu til tak av vindfang sokkeletg. Høyde fra gulv til underkant vindusåpning: 96,5 cm. Netto høyde rom: 235 cm. se snitt-tegning.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet da det ansees at endringen ikke påvirker deres interesser.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket – Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – vurderes til å være i tråd med plan.

Rommet oppfyller krav til takhøyde samt dagslys og rømning. Det ansees som gunstig at rømning via vindu skjer via tak over vindfang i sokkeletasjen.

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 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

Byggesaksenheten/Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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.