



Grimstad

Byggesaksenheten

Julie Andresen Dovland

Myråsen 27
4886 GRIMSTAD

Vår saksbehandler

Saksnummer
BYGG-26/00606
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
22.07.2026

26/00606 - 86/93 - Myråsen 27 - Vedtak - Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel - Julie Andresen Dovland

Eiendom (gnr/bnr): 86 / 93
Tiltakshaver: Julie Andresen Dovland

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Det vises til 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.

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

Fakta

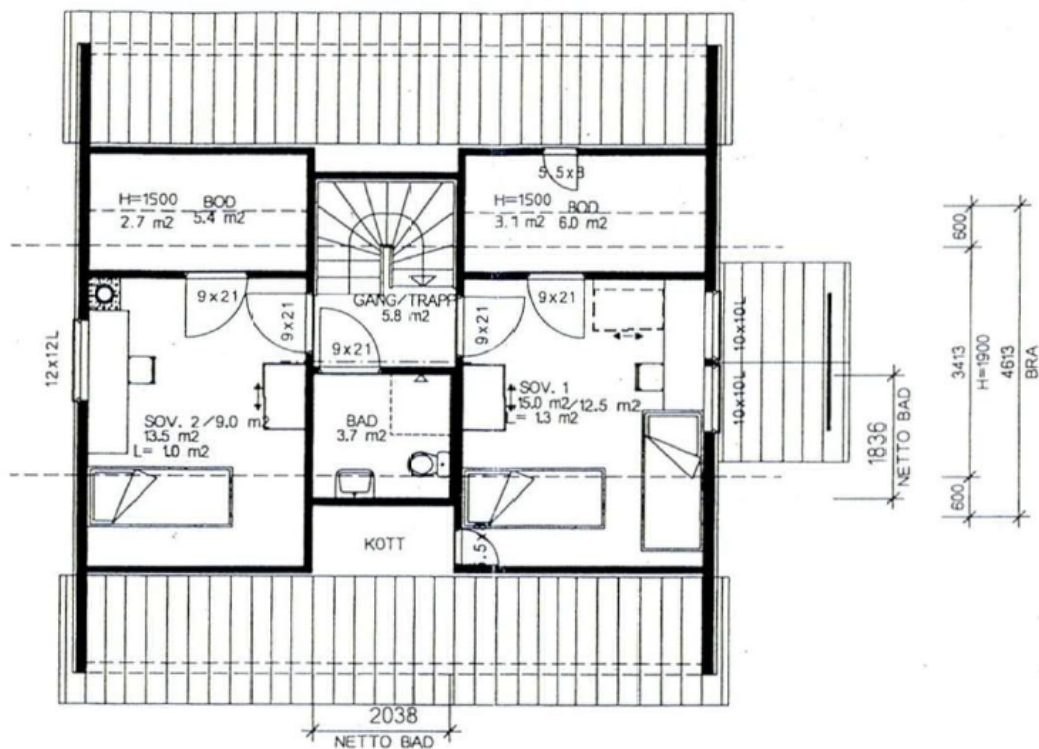
Søknaden

Byggesaksenheten mottok komplett søknad for bruksendring av bod på loft fra tilleggsdel til hoveddel 01.07.2026. Tiltakshaver ønsker å gjøre om planløsningen slik en bod og et soverom gjøres om til to mindre soverom. Opprinnelig trapp berøres ikke av tiltaket og beholdes.

Eneboligen er opprinnelig fra ca. 2002 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Tiltakshaver opplyser at loftet har tilfredsstillende takhøyde på ca. 240cm målt på midten av loftet der det ikke er skråtak. Opprinnelige vinduer benyttes og tiltaket medføre ingen utvendige endringer. Vinduer på soverommene på loftet tilfredsstiller krav til rømning og lysinnslipp. Det største soverommet har vindu med mål 120cm*120cm og de to mindre soverommene har vinduer med mål 100cm*100cm. Boden som innlemmes i soverommet utgjør ca. 6m² BRA. BRA for 1.etg er oppgitt å være 81m² og BRA for loftet er oppgitt å være 41,5m².

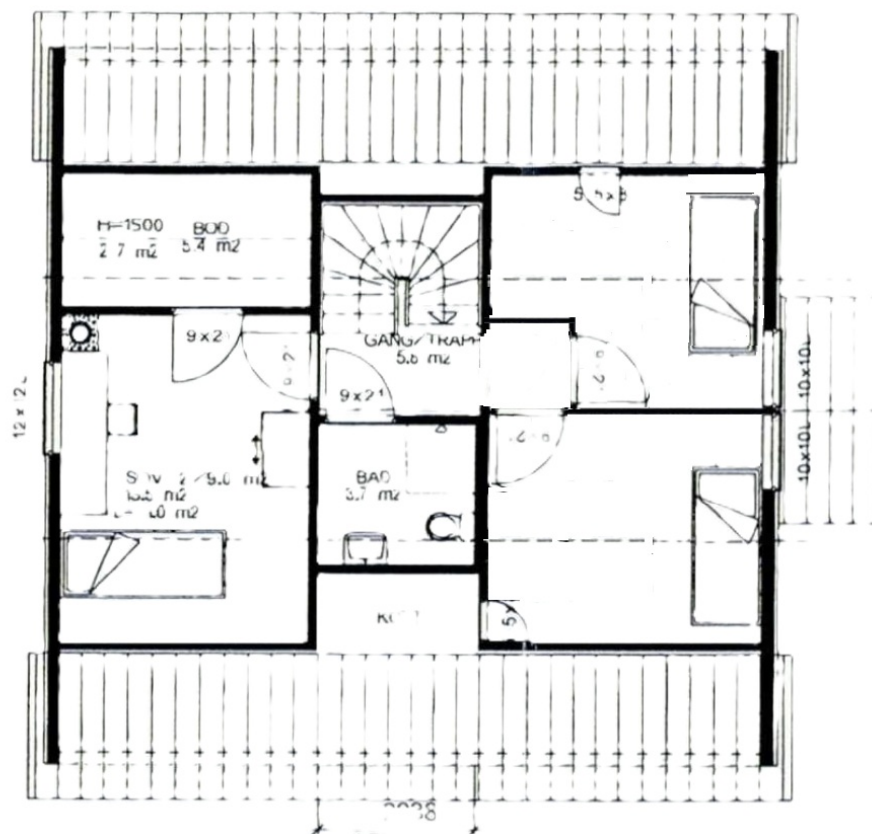
Opprinnelig godkjent planløsning:



LOFTPLAN - LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT

STAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Ny planløsning:



Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen forblir som før. Tiltaket medfører ingen endringer i BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for MYRÅSEN.

Planidentifikasjon: 52. Ikraftsatt, 16.12.1999.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Vi har innredet og ferdigstilt andre etasje, men har justert noe på opprinnelig godkjent planløsning. Endringen medfører at bod gjøres om til soverom. Se vedlagt tegning for ny planløsning.

Da denne endringen kun påvirker huset indre, vurderer vi det også som lite relevant med nabovarsling av en slik sak, da fasade er uendret fra huset var nytt, samt at innredning ikke, eller i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere, med hjemmel i PBL. §21-3.»

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet da tiltakshaver opplyser at det i denne saken kun dreier seg om innvendige tiltak som ikke berører naboer. jf pbl. § 21-3,

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. Bruksendring av rom på loft kan tillates som omsøkt og rommene kan benyttes til boligformål, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav i tekniskforskrift (TEK) som kreves i forbindelse med bruksendringen av loftet.

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, er Bygningsmyndigheten enig i vurderinger av tiltakshaver om at tiltaket ikke må nabovarsles da det kun dreier seg om innvendige endringer som ikke berører deres interesser. Videre er det ikke pålagt å nabovarsle innvendige arbeider jf SAK10 §5-2. femte ledd. Utdrag: *«Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.»*

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.