

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: 25008 - Jagima - Edenshave firemannsbolig 5-8

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	251	0	0

Kommune GRIMSTAD

Adresse Edens have 12, 4885 Grimstad

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etasjer

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: JAGIMA EIENDOM AS

Organisasjonsnummer: 998284503

Telefon: 46809029

E-postadresse: gisle@edenseiendom.no

Adresse: Beddingen 26, 0250 OSLO

Kontaktperson

Navn: Jan Gisle Majors

Telefon: 46809029
46809029

E-postadresse: gisle@edenseiendom.no

ANSVARLIG SØKER

Navn: Alpha Arkitekter AS

20.10.2025 14:25:31 AR703961355

Telefon: 37076080
E-postadresse: post@alphaarkitekter.no
Adresse: Postboks 340, 4804 ARENDAL
Organisasjonsnummer: 976019474
Kontaktperson
Navn: Ibrahim Harrouz
Telefon: 37076080
95009947
E-postadresse: ibrahim@alphaarkitekter.no

20.10.2025 14:25:31 AR703961355

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes med dette om ett-trinns tillatelse til oppføring av en firemannsbolig på eiendommene Gbr. 38 Bnr. 251 og Gbr. 38 Bng. 252 i Grimstad kommune.

REDEGJØRELSE:

Det søkes med dette om ett-trinns tillatelse til oppføring av en firemannsbolig på eiendommene Gbr. 38 Bnr. 251 og Gbr. 38 Bng. 252 i Grimstad kommune.

Den aktuelle eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for «Strandlia», plan-ID 293, vedtatt februar 2020 og er i dag regulert til eneboliger i kjede under byggeområde BF8.

Det søkes om dispensasjon for å kunne oppføre en 4-mannsbolig på tomtene 18 og 19 i felt BF8 fra følgende bestemmelser: § 2.8 Eneboligbebyggelse BF8 – reguleringsplanens krav om eneboliger i kjede, § 2.9 Parkering – kommuneplanens krav til antall parkeringsplasser (pbl § 11-9 nr. 5) og § 2.8 Eneboligbebyggelse BF8 – reguleringsplanens krav om topp mønehøyde (TM).

Planstatus og bebyggelse

Felt BF8 er regulert til fem eneboliger i kjede (tomter 16–20). Det tillates bebyggelse i inntil to etasjer samt innredet loftsetasje under skråtak (eventuelt definert som 3. etasje). I henhold til § 2.0 i reguleringsbestemmelsene kan det tillates etablering av hybelleilighet dersom forholdene ligger til rette. Det omsøkte tiltaket gjelder tomtene 18 og 19, hvor det planlegges en bygning med totalt fire boenheter, fordelt over tre etasjer.

Parkering

I henhold til kommuneplanens § 2.9 (sone C) er kravet til parkering:

- 2 leiligheter under 65 m² = 2 plasser
- 2 leiligheter over 65 m² = 3 plasser

Totalt krav: 5 biloppstillingsplasser

Det planlegges 3 plasser på egen tomt. Dette medfører et avvik på 2 plasser. I reguleringsplanens plankart er det avsatt en felles parkeringsplass (f_PP2) i nærhet til eiendommene. Det er planlagt at 2 gjesteparkeringsplasser etableres her.

Sykkelparkering

Kravet til sykkelparkering er 1,5 plasser per boenhet, totalt 6 plasser. Disse er vist i situasjonsplanen, og kravet er ivaretatt.

Utnyttelsesgrad

Tillatt maksimal BYA for området BF8 er 45 %. For det omsøkte tiltaket er beregnet BYA ca. 43 %, og tiltaket er

dermed innenfor rammene.

(Beregningsgrunnlaget er vedlagt: Underlag for beregning av utnytting.)

Bruksareal (BRA)

1. etasje:

2 leiligheter: BRA-i = 64,98 m² per enhet

BRA-e = 5,45 m² per enhet

2. etasje:

2 leiligheter: BRA-i = 58,25 m² per enhet

BRA-e = 5,57 m² per enhet

3. etasje (loft):

2 leiligheter: BRA-i = 23,32 m² per enhet

Totalt BRA: 315,14 m²

Bygningshøyde

Takform: Halvvalmtak, 32° takvinkel

Mønehøyde: 7,80 m og 8,95 m

Gesimshøyde: 5,75 m

Terrenghøyde (TG): kote +19,5 moh

Topp møne (TM): kote +28,5 moh

Reguleringsplanens rammer (BF8):

TG: kote +18,5

TM: kote +27,5

Det søkes dispensasjon for overskridelse av maks mønehøyde.

Avstand til nabogrense

Bygget er plassert i nabogrense mot to eiendommer. Avstandserklæringer foreligger fra eiendommene Gnr. 38 Bnr. 244 og Gnr. 38 Bnr. 245.

Nabovarsling

Nabovarsel er sendt i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er sendt varsel til to berørte naboer, ettersom tiltakshaver er eier av de øvrige naboeiendommene.

Det foreligger to samtykker og ingen merknader. Avstandserklæringer fra berørte naboer er vedlagt der dette er nødvendig.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlegg.

Begrunnelse:

Se vedlegg.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Strandlia
Reguleringsformål:	Boligbebyggelse, BF8

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan 45 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	341,7 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	341,7 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	153,77 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	208,98 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	208,98 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 61,16 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning

Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn?

Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse

1

Foreligger sentral godkjenning?

Ja



Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

LAURA JURKSTIENE på vegne av ALPHA ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

25008_SituasjonsplanREV.pdf
Strandlia - Bolig 5-8 D1 - Sit.plan.pdf
Strandlia - Bolig 5-8 E1 - Fasader.pdf
Strandlia - Bolig 5-8 E3-E4 - Planløsning.pdf
Strandlia - Bolig 5-8 E2 - SnittREV.pdf
DispensasjonssøknadREV.pdf
02_Avstandserklæring Gnr38Bnr245.pdf
01_Avstandserklæring Gnr38Bnr244signert.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20250929-1125.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_AGDER BYGGTJENESTER AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Multiflis AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_LINDAL MODUL AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Naturmur AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Landmåler Sør AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_RØRLEGGER LIENE AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_SØRLANDSBYGG AS.pdf
Nabovarsel-1-20250929-1125.pdf
Underlag for beregning av utnyttning.pdf