



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01143-9
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

48/32 - Lillevei 23, politisk førstegangsbehandling behandling - Oppføring av bolig og garasje (Tomt2)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om detaljregulering for oppføring av enebolig og garasje. Det vises til søknad mottatt 28.11.2025 og tilleggssdokumentasjon mottatt 16.03.2026.

Vedlegg

VS_ Uttalelse i forbindelse med fortetting av to boliger på eiendom i Lillevei 23 på Fevik

1_Skjema

Søknad

Supplering av søknad

Avtale om veirett av 13.03.26 - sign

2_KART_Situasjonsplan_Lillevei 23 - A 200 10 002 - Situasjonsskart

3_KART_Situasjonsplan_Lillevei 23 - A 200 10 001 - Situasjonsplan

5_KORR_Vedleggsopplysninger

4_KORR_Annet_Rekvisisjon av Oppmålingsforretning - sign

5_KORR_Annet_Mail mht merknad av 14.10.25

6_TEGN_TegningNyFasade_Lillevei 23 - A 200 41 002 - Fasader bolig 2

7_TEGN_TegningNyFasade_Lillevei 23 - Illustrasjon 02

8_TEGN_TegningNyPlan_Lillevei 23 - A 200 20 002 - Plan bolig 2

9_TEGN_TegningNyPlan_Lillevei 23-Fevik-Vedlegg E1-20250926-Prøvegraving-a

10_TEGN_TegningNyttSnitt_Lillevei 23 - A 200 40 004 - Snitt AA og BB - Bolig 2

11_TEGN_TegningNyttSnitt_Lillevei 23 - A 200 40 003 - Terreng snitt bolig 2

12_KORR_RedegjoerelseEstetikk_Lillevei 23- Arkitektonisk utforming 081025

13_KORR_Folgebrev_Folgebrev Tomt 2

14_KORR_Dispensasjonssoeknad_Vedtak-Fv. 420-Nedre Hausland-gnr. 48 bnr. 32-Grimstad kommune-Disp-byggegrense

16_KORR_AndreRedegjoerelser_Notat til merknad - Lillevei 2

17_KORR_RedegjoerelseGrunnforhold_Lillevei 23-Fevik-Notat 02-20251013-PRO geoteknikk beskrivelse-am

18_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_NVE-aktsomhetskart-Flom

19_KORR_SamtykkePlassering_Avstandserklæring fra nabo datert 27.11.25

23_KORR_AvkjoeringstillatelseVegmyndighet_Vedtak-Fv. 420-Nedre Hausland-Gnr-bnr 48-32-Grimstad kommune-Tillatelse-avkjørsel-2boliger

24_KORR_UnderlagUtnytting_Vedlegg F2 Utnyttelsesgrad

25_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-1-20251014-CHRISTIAN-ROGER-

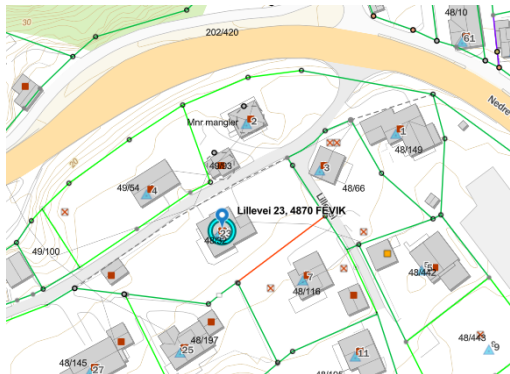
GJERSTAD

26_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-1-20251020-INDULIS-VAVERIS

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/01143. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Lillevei 23 AS

Søker: Tomstad AS



Tiltakseiendom markert.

Sammendrag

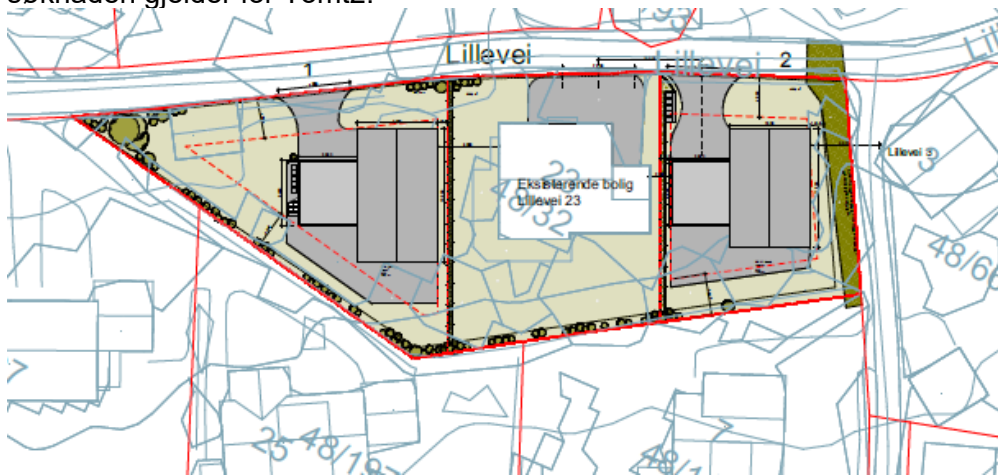
Det er søkt om rammetillatelse og dispensasjon fra plankravet for oppføring av to nye eneboliger på eiendommen. Denne saken gjelder Tomt 2 og bør ses i sammenheng med tilsvarende søknad i sak BYGG-25/01147.

Området hvor boligene søkes oppført ligger innenfor et aktsomhetsområde for marine avsetninger, hvor det må tas særskilte hensyn til risiko for kvikkleire. Teknisk utvalg av slo 30.01.2024 en søknad om deling/arealoverføring fra én til fem boenheter på motstående eiendom, Lillevei 4, gnr./bnr. 49/54 og 49/100. Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjonen, og at eventuell videre fortetting i området avklares gjennom detaljregulering. Dette vil gi en samlet vurdering av blant annet grunnforhold, overvann, adkomst, trafikk, nabohensyn og presedensvirkninger.

Bakgrunn (Fakta)

Søknaden

Det søkes rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av enebolig og garasje. Det søkes også om fradeling av 2stk. boligtomter fra omsøkt eiendom ihht. søknadens situasjonskart, som vist til under. Tomtene betegnes som Tomt1 til venstre, og Tomt2 til høyre for eksisterende bolig. Denne søknaden gjelder for Tomt2.



Eneboligen er prosjektert med et bruksareal på 186m² BRA, fordelt over to etasjer, med 108m² i første etasje og 78m² i andre etasje. Det er tenkt tilbygget en dobbel garasje med bebygd areal på 37m², og et bruksareal på 33m², og terrasse på taket. Totalt bruksareal blir 186m² BRA.

Mønehøyde på 8,1m, og en gesimshøyde på 5,4m. Takvinkel på 35°. Bebygd areal blir på 126,5m².

Etter deling av eiendommen, vil Tomt2 få et areal på 426m².



Fasade syd.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 29,7 %-BYA. Tillatt grad av utnyttning i henhold til arealplan er 30% BYA eller 225m² BRA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom kommuneplanens arealdel (2019 – 2031).

Fra kommuneplanbestemmelsenes § 2.1, hitsettes flg.:

a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

c) Kravet i a gjelder ikke:

4. I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000m² områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra kommuneplanens vedtaksdato, uten krav til regulering jf.pbl §11-10(1).

- Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w. (pbl § 11-9 nr.8) Bokstav t) siteres: I fareområder for marine avsetninger skal det utføres ros-analyse/fagutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas jf. bestemmelse § 4.3
- Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m² BRA.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

I søknad om dispensasjon fra plankravet, skriver søker bl.a. flg.:

Samlet vurdering

Etter en helhetsvurdering anses fordelene ved tiltaket som klart større enn ulempene.

Tiltaket:

Støtter mål om fortetting og bærekraftig arealbruk, utnytter eksisterende infrastruktur effektivt, medfører minimale ulemper for omgivelsene, bidrar til et mer fleksibelt og fremtidsrettet boligtilbud. Det er kort avstand til sjøen og tilknyttede rekreasjonsområder, samt til skole og turområdet Fevikmarka.

Handelsmuligheter finnes i nærområdet, blant annet på Feviktoppen.

Det er ingen registrerte forekomster av verneverdige arter eller kulturminner på eiendommen.

De planlagte boligene vil harmonere godt med den eksisterende bebyggelsen og områdets arkitektur.

Det er gode bussforbindelser til Grimstad og Arendal sentrum.

Det vurderes derfor som forsvarlig å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Konklusjon

På bakgrunn av ovenstående søkes det om dispensasjon for oppdeling av eiendommen og etablering av to nye boligtomter. En detaljregulering vil være tidkrevende og kostbar, også samfunnsmessig.

En reguleringsprosess vil ikke tilføre nye relevante vurderinger eller endre konklusjonene.

Tiltaket legger til rette for en positiv og bærekraftig utvikling av området, samtidig som hensynene bak gjeldende plan vurderes som tilstrekkelig ivarettatt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden.

Christian Roger Gjerstad, Lillevei 30, har skrevet flg. merknad:
*Lillevei er en privat vei. Alle nye hus må ha veirett. Dette må avtales med Lillevei Vel.
Undertegnede kan kontaktes som representant for Lillevei vel.*

Indulis Vaveris, Lillevei 2, har flg. merknad:
Jeg har ingen innsigelser til tiltaket, under forutsetning av at byggetiltaket ikke på noen måte hindrer dagens utsikt mot sjøen, og at planlagt byggehøyde ikke overstiger eksisterende bygningshøyde.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Kommentar nabomerknad Lillevei Vel.

Her er det inngått en avtale om tillatelse til kjøring for to nye boliger.

Kommentar nabomerknad Lillevei 2.

De to nye eneboligene det søkes om, er tilpasset områdets eksisterende identitet ved å benytte tilsvarende utforming og plassering som nabobebyggelsen. Boligene har saltak med møneretning plassert slik at siktlinjene fra veien bak mot sjøen og Strand Hotel i størst mulig grad ivaretas. Det vises for øvrig til nabovarsel-tegninger og illustrasjoner som viser planlagt høyden på de to nye boligene og hvordan de er tilpasset området.

Uttalelser fra annen myndighet

Det er søkt dispensasjon fra veglovas §30 og §34, vedr avstand til fylkesveien, og Agder fylkeskommune har gitt en slik i vedtak med vilkår av 23.10.2025.

Søknaden er også oversendt kommunal planmyndighet for vurdering. Planmyndigheten uttaler blant annet følgende:

Fortetting med 1-2 boenheter på uregulert tomt i eksisterende boligformål i kommuneplanens arealdel er unntatt plankravet, jf. kommuneplanbestemmelsen § 2.1 pkt 4. Det er likevel synd at dette

tomten og området rundt blir utredet for en høyere utnyttelse. Dette arbeidet kunne vært gjort i en reguleringsplan. Innsatsen er selvfølgelig større enn en byggesøknad, men potensialet er også større. Nå har kommunen som kjent ikke hatt ressurser til å komme ordentlig i gang med kommunedelplanen for Fevik, som helt sikkert vil legge nye rammebetingelser for dette og tilsvarende områder. Det er likevel slik at vi ikke vil anbefale å legge ned midlertidig forbud mot tiltak.

Fra andre typer fortettingsprosjekter siste tiden, har kommunen vektlagt muligheten for den enkeltes

fortettingsønske, fremfor «maksimere» potensialet ut over den enkeltes eiendom i et lenger perspektiv.

Med det sagt, så har plan likevel enkelte kommentarer til planene som er forelagt:

• *Forutsetningen for å kunne vurdere denne typen byggesøknad fremkommer av punktene under:*

- Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w.
- Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova.
- Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m² BRA.
- Byggesøknaden skal alltid inneholde:
 - Tiltakets utnyttelsesgrad og arkitektur tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet.
 - Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres.
 - Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.

• *Av forholdene som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan, jf kommuneplanbestemmelsene § 2.13, så pekes det spesielt på (punktene under er verken rangert eller uttømmende):*

o Kvikkleire (pkt t)

o Overvann (pkt v)

o Avkjørselsforhold (pkt p)

- o Utnyttelse og byggegrenser (pkt a)
- o Støy (pkt g)
- o Barn og unges interesser (pkt i)

- Selv om det er nevnt over, skal en være spesielt varsom på fare for kvikkleire. Dette må dermed utredes i tråd med NVE sin veileder på området. Selv om kanskje tiltaket er lite, så er området midt i et område med fare for kvikkleire, og et evt. ras med utglidning vil potensielt få fatale følger.
- I beregningene for utnyttelsesgrad skal utvendig parkeringsareal også inngå.

Videre er det gjennomført geotekniske undersøkelser på eiendommen av GEO Konsult AS. Fra deres rapport, hitsettes konklusjonen:

Beregninger og vurderinger foretatt i dette Notat 02 dokumenterer at det planlagte tiltaket som bygging av 2 nye eneboliger i 2 etasjer uten kjeller kan foretas som planlagt og beskrevet i dette Notat 02. Stabiliteten til eiendommen lokalt og områdestabiliteten er vurdert som meget god dersom de her beskrevne løsninger og detaljer benyttes, og dersom undergrunnens bæreevne ikke overskrides. Det er en forutsetning og krav at undertegnede som PRO – geoteknikk skal foreta befaringer som kontroll og vurdering av bl.a. grunnforhold og stabilitet i senere byggefase. Kontroll og godkjenning av konkrete last- og fundamentplaner vil endelig bestemme krav til fundamenteringsdetaljer og krav til fundamendtdimensjoner.

Det vises til rapporten i sin helhet.

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket

Kommunedirektøren viser til at det i samme område både tidligere er søkt om og avslått fortettingstiltak, og at det nå foreligger flere søknader om fortetting. Det konkrete tiltaket fremstår som relativt godt utredet isolert sett. Kommunedirektøren vurderer likevel at videre fortetting i dette området bør skje gjennom detaljregulering, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Bakgrunnen er særlig at området ligger innenfor aktsomhetsområde for marine avsetninger. En reguleringsplan vil gi bedre grunnlag for en samlet ROS-analyse for nedre del av Hausland, herunder vurdering av grunnforhold, overvann, adkomst, trafikk, nabohensyn og samlet arealbruk.

Når det gjelder nabomerknadene, foreligger det avtale med Lillevei Vel om adkomstrettigheter. Den øvrige merknaden gjelder mulig tap av utsikt. Merknadene vurderes ikke i seg selv å være til hinder for tiltaket, men inngår i den samlede vurderingen av om området bør avklares gjennom reguleringsplan.

Det foreligger også avstandserklæring fra nabo mot øst, Lillevei 3, gnr./bnr. 48/66, for plassering nærmere eiendomsgrensen enn fire meter, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Dispensasjon

Tiltaket er søkt behandlet med dispensasjon fra kommuneplanens krav om detaljregulering, jf. kommuneplanbestemmelsene § 2.1. Dersom vilkårene for unntak fra plankravet i § 2.1 bokstav c nr. 4 ikke anses oppfylt, kreves det enten reguleringsplan eller dispensasjon fra plankravet før tiltaket kan tillates.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon.

Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen er å få en helhetlig vurdering av et fremtidig byggeområde, hvor forhold som estetikk, samfunn, og miljø m.m., blir ivaretatt. Siterer her fra pbl § 12-1 andre ledd:

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

Omsøkt areal ligger i et nåværende boligområde som samlet omfatter både regulerte og uregulerte arealer. Etter kommunedirektørens vurdering er det usikkert om vilkårene for unntak fra plankravet er tilstrekkelig oppfylt i denne saken, særlig sett i sammenheng med at det søkes om to nye boenheter på samme eiendom og at det foreligger flere fortetningsønsker i området.

Omsøkte tiltak kan skape presedens for dispensasjon fra plankravet ved videre fortetting i området. Dette kan føre til at forhold som normalt avklares gjennom reguleringsplan, ikke blir tilstrekkelig vurdert i byggesaksbehandlingen. Kommunen har tidligere avslått søknad om fortetting på eiendommen 49/54, og presedensvirkningen må derfor tillegges vekt. Det er også tidligere utarbeidet detaljregulering for Hauslandssanden, like øst for omsøkt eiendom, nettopp for å avklare utbygging og grunnforhold i en samlet planprosess. Dersom det gis dispensasjon i denne saken, kan det bli vanskeligere å avslå tilsvarende søknader i området senere.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at dispensasjon i denne saken vil undergrave sentrale hensyn bak plankravet. Fortetting gjennom enkeltvis dispensasjoner vil ikke gi samme helhetlige vurdering som en reguleringsplan, og hensynene bak plankravet vurderes derfor å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper

Kommunedirektøren vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon i hovedsak er knyttet til privat utnyttelse av eiendommen og etablering av nye boliger. Fordelene tillegges derfor begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen. Ulempene vurderes som betydelige, særlig som følge av behovet for helhetlig vurdering av grunnforhold, overvann, adkomst og presedensvirkninger i området.

Alternativ løsning:

Alternativ løsning er å innvilge dispensasjon fra plankravet og gi rammetillatelse, eventuelt med vilkår om at geoteknisk prosjekterende følger opp grunnforhold og fundamentering i utførelsesfasen, samt at forhold knyttet til overvann, adkomst og parkering dokumenteres nærmere før igangsettingstillatelse.

«Teknisk utvalg gir dispensasjon fra kommuneplanens krav om detaljregulering for oppføring av enebolig og garasje på gnr./bnr. 48/32, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Teknisk utvalg legger til grunn at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre byggesaksbehandling.»

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankravet for fradeling og oppføring av bolig og garasje på eiendommen 48/32. Avslaget begrunnes med at videre fortetting i området bør vurderes gjennom reguleringsplan, slik at ROS-analyse og hensyn til grunnforhold, overvann, adkomst, naboer, presedens og samlet arealbruk blir tilstrekkelig ivaretatt.