

Fra: "Tveitereid, Hans" <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>
Sendt: fredag 6. februar 2026 13:06:58
Til: "Berg-Larsen, Thor" <thor.berg-larsen@grimstad.kommune.no>
Emne: VS: Uttalelse i forbindelse med fortetting av to boliger på eiendom i Lillevei 23 på Fevik

Fra: Tveitereid, Hans
Sendt: fredag 24. oktober 2025 12:59
Til: Melgaard, Fredrik <Fredrik.Melgaard@grimstad.kommune.no>
Emne: SV: Uttalelse i forbindelse med fortetting av to boliger på eiendom i Lillevei 23 på Fevik

Det er en mulig ny sak under oppseiling et annet sted i samme område. Unntaket til plankravet i kommuneplanen gjelder 1-2 boenheter pr område (ikke pr tomt). Så da må en evt. ta en utsjekk på om det evt. er gitt andre tillatelser...

Hans

Fra: Melgaard, Fredrik <Fredrik.Melgaard@grimstad.kommune.no>
Sendt: fredag 24. oktober 2025 12:56
Til: Tveitereid, Hans <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>
Emne: SV: Uttalelse i forbindelse med fortetting av to boliger på eiendom i Lillevei 23 på Fevik

Ikke vært i dialog med dem noe mer. Men blir overrasket om det ikke kommer en søknad etter hvert. Åssen det?

Vennlig hilsen

Fredrik Melgaard
Saksbehandler byggesak

www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Fra: Tveitereid, Hans <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>
Sendt: fredag 24. oktober 2025 12:38

Til: Melgaard, Fredrik <Fredrik.Melgaard@grimstad.kommune.no>

Emne: SV: Uttalelse i forbindelse med fortetting av to boliger på eiendom i Lillevet 23 på Fevik

Hei Fredrik

Vet du om det har blitt noe mer ut av denne saken? Har det blitt søkt om fortetting med 1-2 boenheter i det uregulerte området?

Hans

Fra: Tveitereid, Hans

Sendt: fredag 8. august 2025 17:30

Til: Melgaard, Fredrik <Fredrik.Melgaard@grimstad.kommune.no>

Kopi: Lauvdal, Maria <Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no>

Emne: SV: Uttalelse i forbindelse med fortetting av to boliger på eiendom i Lillevet 23 på Fevik

Viser til eposten under.

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):

- Kvikkleire (pkt t)
 - Overvann (pkt v)
 - Avkjørselsforhold (pkt p)
 - Utnyttelse og byggegrenser (pkt a)
 - Støy (pkt g)
 - 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.

Setter også Maria Lauvdal, overordnet plan, på kopi på denne eposten.

Vennlig hilsen
Hans Tveitereid
Tjenesteleder
Plan og landbruk

95 12 44 88
www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Fra: Melgaard, Fredrik <Fredrik.Melgaard@grimstad.kommune.no>

Sendt: mandag 30. juni 2025 15:29

Til: Tveitereid, Hans <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>

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

Hei, har en som har vært inne på forhåndskonferanse i forbindelse med fortetting på en eiendom på Fevik. Tiltakshaver ønsker å dele av 2 tomter. Eiendommen er uregulert men avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommune plan. Da kommunedelplan er under fornying ville det vært fint med en uttalelse om planenheten har noen innvendinger til fortetting mens ny kommunedelplan er under arbeid.

Kommuneplan åpner opp for at det kan gjennomføres 1-2 nye boenheter uten krav til reguleringsplan.

Eventuelt om planenheten er negativ til planene er det aktuelt å legge ned bygge og deleforbud?

Ellers er det flott med alle innspill. Det er ikke tegnet noen boliger enda men er gjort noen vurderinger i forhold til tomer og eventuell utnyttelse. Se vedlegg og mail under.

På forhånd takk! 😊

Vennlig hilsen

Fredrik Melgaard

Saksbehandler byggesak

www.grimstad.kommune.no



Grimstad

Fra: Halvard Hinlo <halvard@isor.no>

Sendt: mandag 23. juni 2025 09:38

Til: Melgaard, Fredrik <Fredrik.Melgaard@grimstad.kommune.no>

Kopi: Svein Erik Tomstad (Tomstad AS) <svein@tomstad.no>

Emne: Lillevei 23

Hei Fredrik, ref tlf samtale. Kan vi komme til deg onsdag førstkommande kl. 10?

Jeg tar med meg ansvarlig søker Svein Erik Tomstad til møtet.

Vedlegger situasjonsplan som vi ønsker å drøfte med deg, før en evt. søknad om fradeling og byggesøknad. Vi har ivaretatt 4m avstand til nabogrenser og til vei.

Utnyttelsen blir da som følger:

	Nr	Tomte Areal	Bygg Areal	BYA %
Tomt	1	546,8	161,5	29,5
Tomt	2	509,3	123	24,2
Tomt	3	435,6	129	29,6

For tomt 1 er eksisterende uthus medtatt i arealet.

Vh Halvard Hinlo

406 35 592

