

Søknad om rammetillatelse

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



Prosjektnavn: Lillevei 23 Bolig nr2

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
48	32	0	0
Kommune	GRIMSTAD		
Adresse	Lillevei 23, 4870 FEVIK		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
	Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom
Næringsgruppe:	X Bolig
Bygningstype:	Enebolig
Formål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Deling av eiendom, oppføring av 1 enebolig

TILTAKSHAVER

Navn:	LILLEVEI 23 AS
Telefon:	40635592 40635592
E-postadresse:	halvard@isor.no
Adresse:	Grømheia 24, 4877 GRIMSTAD
Kontaktperson:	
Navn:	Halvard Hinlo
Telefon:	40635592 40635592
E-postadresse:	halvard@isor.no
Organisasjonsnummer:	935822947

28.11.2025 16:38:51 AR710237287

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: LILLEVEI 23 AS
Adresse: Grømheia 24, 4877 GRIMSTAD
Organisasjonsnummer: 935822947
Bestiller referanse: Tomstad AS
Fakturareferanser: SØK Lillesvei 23
Prosjektnummer: 1147-7425

☒ EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: Tomstad AS
Telefon: 90779920
E-postadresse: svein@tomstad.no
Adresse: Storgaten 33, 4876 GRIMSTAD
Organisasjonsnummer: 998805449
Kontaktperson:
Navn: Svein Erik Tomstad
Telefon: 90779920
90779920
E-postadresse: svein@tomstad.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 2

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

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.

Se eget notat til merknad.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Oppdeling av eiendom.

Oppføring av 1 ny enebolig med garasje (TOMT 2)

REDEGJØRELSE:

Se redegjørelse i eget vedlegg.

FORHÅNSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Veglova § 29, jf. § 30

Beskrivelse

Dispensasjon fra Veglovens § 29 (byggegrense mot fylkesvei).

Begrunnelse

Tiltaket gjelder oppføring av nye boliger på eiendommen gnr/bnr. 48/32 som ligger i en avstand på ca 41–45 meter fra fylkesvei 420.

Etter Veglovens § 29 gjelder en byggegrense på 50 meter fra midtlinjen av fylkesvei, og tiltaket krever derfor dispensasjon.

Mellom fylkesveien og det omsøkte byggeområdet ligger en eksisterende boligrekke som skjermer de nye boligene fra veien. Terrenget faller fra veien ned mot tomten, og de nye boligene vil ligge om lag 7 meter lavere enn nivå på fylkesveien.

Rettslig utgangspunkt

I henhold til Vegloven § 29 må bygninger ikke plasseres nærmere offentlig vei enn 50 meter fra midtlinjen av riks- eller fylkesvei, med mindre annet følger av plan eller tillatelse fra veimyndigheten.

Etter § 30 kan veimyndigheten gi dispensasjon dersom særlige grunner foreligger, og tiltaket ikke er til hinder for trafiksikkerhet, drift, vedlikehold eller framtidig utvidelse av veien.

Vurdering av forholdene

1. Trafiksikkerhet

Tiltaket vurderes å ikke ha negativ innvirkning på trafiksikkerheten:

De nye boligene ligger bak en eksisterende boligrekke som allerede danner en tydelig visuell og fysisk barriere mot fylkesveien.

Det oppstår ingen nye avkjørsler mot fylkesveien.

Terrengeforskjellen på ca 7 meter gjør at bebyggelsen ikke påvirker siktlinjer eller fører til distraksjoner for trafikantene.

Ingen del av tiltaket ligger innenfor frisisiktsoner.

2. Drift og vedlikehold

Avstanden mellom fylkesveien og tiltaket er tilstrekkelig til å ivareta behov for drift og vedlikehold, herunder grøfterensk, brøyting og annen vegforvaltning. Tiltaket medfører ingen fysiske inngrep i veggrunn.

3. Framtidig utvidelse av vei

Det foreligger ingen planer om utvidelse eller omlegging av fylkesveien i dette området, jf. gjeldende kommunedelplan og fylkeskommunens handlingsprogram for fylkesveier.

Terrengforholdene tilsier uansett at eventuell framtidig utvidelse mest sannsynlig vil skje på motsatt side av dagens vegtrase.

4. Estetikk og terrengtilpasning

Boligene får en lav og godt tilpasset plassering i terrenget. Eksisterende bebyggelse og høydeforskjellen mot veien gjør at tiltaket i liten grad vil være synlig fra fylkesveien. Tiltaket bidrar dermed til en ryddig og harmonisk bebyggelsesstruktur uten ulemper for omgivelser eller vegmiljø.

5. Særlige grunner

Særlige grunner foreligger ved at:

Tiltaket ligger bak eksisterende boligbebyggelse som allerede bryter byggegrensen.

Terreng og plassforhold gjør det lite hensiktsmessig å flytte byggeområdet lenger unna.

Tiltaket er godt skjermet og uten negativ innvirkning på vegens funksjon eller sikkerhet.

Konklusjon

Hensynene bak Veglovens § 29 – særlig trafiksikkerhet, drift, vedlikehold og framtidig vegutvidelse – anses ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplan
Reguleringsformål	Nåværende boligbebyggelse.
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	30 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 497,7 m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m²
= Beregnet tomteareal	1 497,7 m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	449,31 m²
Areal eksisterende bebyggelse	123 m²
- Areal som skal rives	32 m²
+ Areal ny bebyggelse	272 m²
+ Parkeringsareal	28 m²
= Sum areal	391 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	26,11 %
----------------------------	---------

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?	Ja
Veitype:	Riksvei/fylkesvei
	Privat vei
Er avkjørselstillatelse gitt for riks eller fylkesvei?	Ja
Er avkjørselstillatelse gitt for privat vei?	Ja

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?	Nei
☒ 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.	

SVEIN ERIK JAKOBSEN TOMSTAD på vegne av TOMSTAD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

28.11.2025 16:38:51 AR710237287

Filvedlegg:

Lillevei 23 - A 200 10 002 - Situasjonsskart.pdf
Lillevei 23 - A 200 10 001 - Situasjonsplan .pdf
Rekvisisjon av Oppmålingsforretning - sign.pdf
Mail mht merknad av 14.10.25.pdf
Lillevei 23 - A 200 41 002 - Fasader bolig 2.pdf
Lillevei 23 - Illustrasjon 02.pdf
Lillevei 23 - A 200 20 002 - Plan bolig 2 .pdf
Lillevei 23-Fevik-Vedlegg E1-20250926-Prøvegraving-a.pdf
Lillevei 23 - A 200 40 004 - Snitt AA og BB - Bolig 2.pdf
Lillevei 23 - A 200 40 003 - Terreng snitt bolig 2.pdf
Lillevei 23- Arkitektonisk utforming 081025.pdf
Følgebrev Tomt 2.pdf
Vedtak-Fv. 420-Nedre Hausland-gnr. 48 bnr. 32-Grimstad kommune-Disp-byggegrense.PDF
Google_maps_mot-syd.png
Notat til merknad - Lillevei 2.pdf
Lillevei 23-Fevik-Notat 02-20251013-PRO geoteknikk beskrivelse-am.pdf
NVE-aktsomhetskart-Flom.pdf
Avstandserklæring fra nabo datert 27.11.25.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20251009-1413.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Stærk Co AS.pdf
Nabovarsel-1-20251009-1413.pdf
Vedtak-Fv. 420-Nedre Hausland-Gnr-bnr 48-32-Grimstad kommune-Tillatelse-avkjørsel-2boliger.PDF
Vedlegg F2 Utnyttelsesgrad.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20251014-CHRISTIAN-ROGER-GJERSTAD.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20251020-INDULIS-VAVERIS.pdf