

Grimstad kommune
Postmottak@grimstad.kommune.no
V/Thor Berg-Larsen
Byggesaksavdelingen

Grimstad 16.03.2026

BYGG-25/01143 Lillevei 23, gnr/bnr. 48/32, Tomt 2

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §2 og dokumentasjon for veirett.

Foreløpig tilbakemelding fra kommunen:

«Mangler ved søknaden:

Byggesakskontoret vurderer at søknaden er mangelfull. Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 lister opp hvilke opplysninger som er relevante for en søknad.

I området det søkes oppføring av 2stk boliger, etter deling av eiendommen i 3 tomter, vil tiltakene for tomt 1 og 2 være avhengig av dispensasjon fra plankravet jf. kommuneplanbestemmelsenes § 2. Dette på bakgrunn av at det er flere søknader om deling og oppføring av boliger i samme området.

Det bes om at det søkes dispensasjon fra plankravet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2. Dette gjør seg gjeldende for begge søknadene med saksnr. BYGG-25/01147 og BYGG-25/01143.

Videre bes det om at det sendes inn dokumentasjon fra Lillevei Vel, på aksept for bruk av veien som adkomst.»

1. Dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra plankravet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Søknaden omhandler oppdeling av eksisterende eiendom og etablering av to nye boligtomter med tilhørende boliger. Formålet med denne begrunnelsen er å dokumentere at tiltaket samlet sett gir klare fordeler, og at det ikke tilsidesetter hensynene bak gjeldende planbestemmelser på en vesentlig negativ måte.

Kommuneplanen for Grimstad er overordnet plan. Eiendommen ligger i området for nåværende eksisterende boligbebyggelse.

«Kommuneplanens bestemmelser :

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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.

Formålet med tiltaket:

- Utnytte en eksisterende boligeiendom på en mer arealeffektiv, bærekraftig og tidsriktig måte.
- Bidra til etablering av nye boliger i et allerede utbygd område med god infrastruktur.
- Legge til rette for et mer variert og tilpasset boligtilbud for dagens og fremtidige beboere.

Vurdering av hensynene bak gjeldende plan

Selv om tiltaket krever dispensasjon, vurderes det at hensynene bak gjeldende plan fortsatt ivaretas.

- Opprettholdelse av områdets boligkarakter.

Tiltaket innebærer fortsatt etablering av ren boligbebyggelse i et eksisterende boligområde. Det medfører ingen endring i områdets overordnede formål og er i tråd med kommunale mål om fortetting innenfor etablerte byggeområder.

Begrensede konsekvenser for naboer

Planlagt plassering og utforming av fremtidig bebyggelse sikrer:

- Tilfredsstillende avstander mellom bygg.
- Gode sol- og lysforhold.
- Ingen vesentlig reduksjon av privatliv, eller bokvalitet for tilgrensede eiendommer.

Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre urimelig ulempe for naboene.

Trafikk og adkomst

Økningen i antall boliger vil medføre en begrenset trafikkøkning. Eksisterende adkomstvei har kapasitet til å håndtere økt trafikk utover dagens nivå. Tiltaket anses derfor ikke å gi nevneverdig belastning på veinettet.

Tiltakets fordeler – vesentlige grunner for dispensasjon

Bærekraftig fortetting

Fortetting er et prioritert virkemiddel i både nasjonale og kommunale føringer. Tiltaket bidrar til:

- Redusert arealforbruk.
- Mindre press på grøntområder og dyrket mark.
- Bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Effektiv bruk av teknisk og sosial infrastruktur

Området har allerede etablert:

- Vann- og avløpssystem.
- Strømforsyning.
- Adkomstvei.
- Nærhet til skole, barnehage og kollektivtilbud.

Tiltaket er samfunnsøkonomisk gunstig og krever ikke nye offentlige investeringer.

Variert og tilgjengelig boligtilbud

Oppdeling av eiendommen legger til rette for mindre og mer tilgjengelige boliger som er etterspurt av:

- Unge i etableringsfasen.
- Små husholdninger.
- Eldre som ønsker en mer lettstelt bolig.

Tiltaket støtter mål om sosial bærekraft og større variasjon i boligtilbudet.

Fornyelse og kvalitetsheving

Nye boliger vil oppføres i tråd med gjeldende tekniske krav (TEK), noe som gir:

- Lavere energibruk.
- Bedre kvalitet på utearealer.
- Arkitektonisk og teknisk oppgradering sammenlignet med dagens situasjon.

Dette kan bidra til økt kvalitet, estetisk forbedring og positiv utvikling i området.

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.

2. Dokumentasjon av veirett:

Lillevei er en privat vei som håndteres / driftes av Lillevei Vel, eier av Lillevei 23 har inngått avtale om rettigheter til å kjøre via denne for to nye boliger samt bistå med midler til vedlikehold på samme måte som øvrige brukere. Dokumentasjon for ny avtale vedlegges.

Nabovarsling:

Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer ble varslet 09.10.25, de ble i varsel gjort oppmerksom på at det kunne komme krav om at det måtte søkes om dispensasjon fra krav om regulering. Og at det ved krav, ville bli sendt inn en dispensasjonssøknad. Vi ser det derfor som nødvendig at naboer varsles på nytt.

Med bakgrunn i ovenstående utredning ber vi om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §2 om krav til regulering.

Med vennlig hilsen
For Tomstad AS

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Mob 90779920