

Grimstad kommune
v/Byggesaksavdelingen

Grimstad 28/11-25

Søknad om tillatelse til å dele opp Lillevei 23, gnr/bnr. 48/32, og rammetillatelse for oppføring av en ny enebolig på tomt 2.

Innledning:

Tomstad AS er engasjert av Lillevei 23 AS v/Halvard Hinlo for å bistå med søknad om deling av eiendommen og oppføring av to eneboliger. Det har vært avholdt forhåndskonferanse med byggesak i Grimstad kommune for å rådføre seg om muligheten for å gjennomføre tiltakene. Kommunen oppfattes å være positiv til dette.

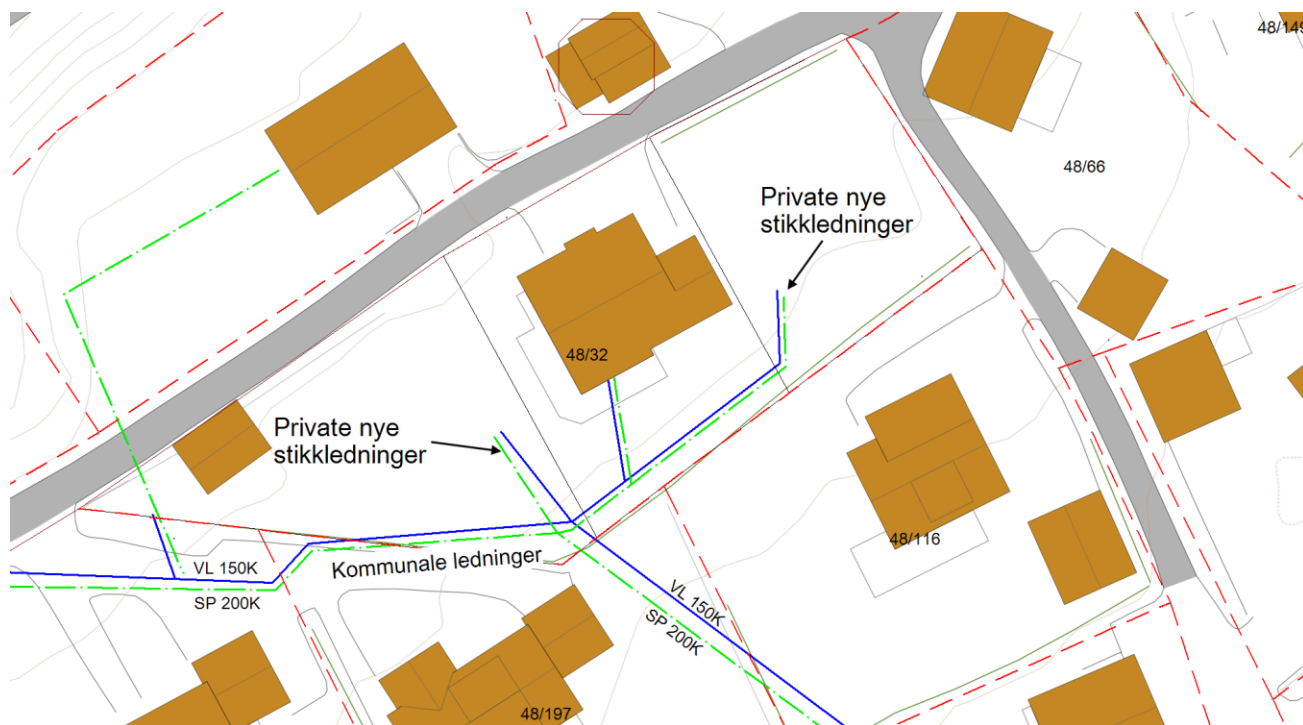
Informasjon som gjelder tiltaket:

Lillevei 23 er en boligeiendom på ca 1.492 m². Eier ønsker å dele opp eiendommen slik at det blir en ny tomt på hver side av den eksisterende boligen. Den gamle hageboden ønskes fjernet / revet.

Det er sendt søknad til Agder Fylkeskommune om dispensasjon fra veglovens §29, avstand til fylkesvei på 50 meter, (Fv. 420). Vi har mottatt dispensasjon for avstand nærmere enn 50m. Ref. 25/31063-3 datert 23.10.2025. Det er sendt søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel ut på Fv. 420 og vi har mottatt tillatelse for to nye eneboliger. Ref. 25/31063-4 datert 23.10.2025.

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.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt ledningsanlegg. Det vil bli lagt inn nye stikkledninger med rettigheter som tinglyses på gnr/bnr. 48/32.



Skisse for eksisterende og nytt ledningsanlegg.

Nåværende situasjon.



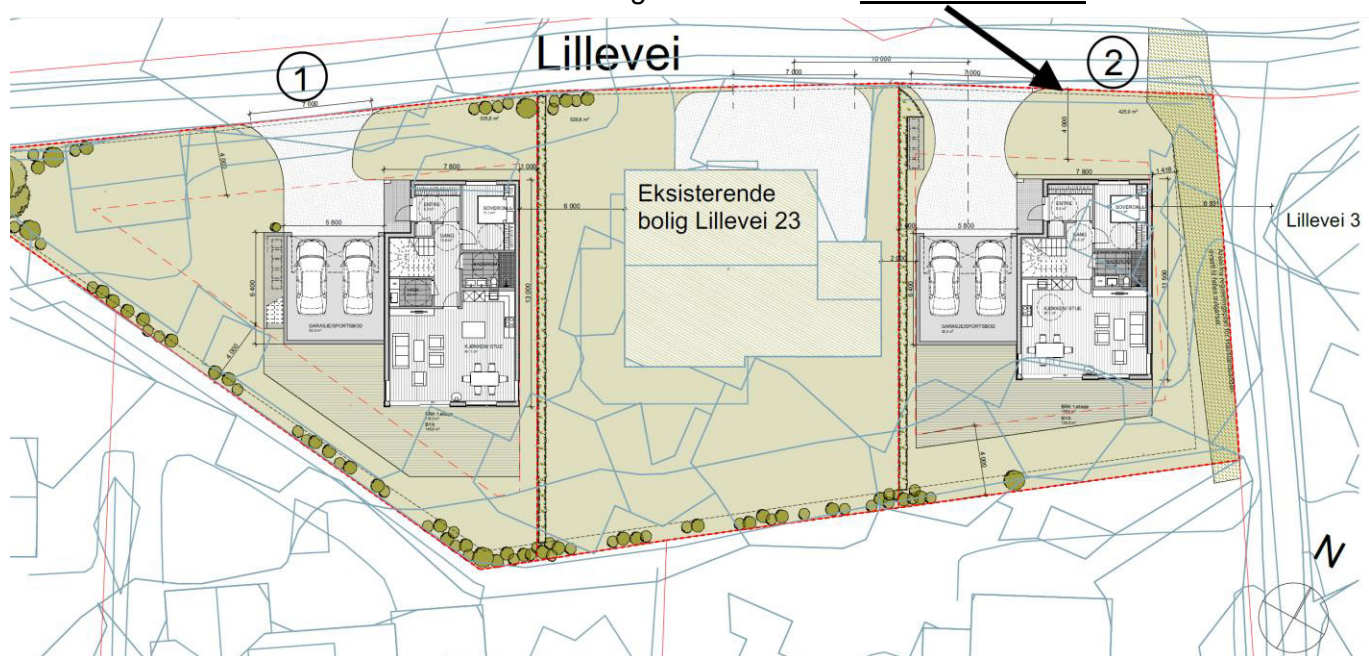
Ny situasjon med Tomt 1, Tomt 2 og eksisterende bolig.

Tomtestørrelser blir som følger:

Tomt 1 A= 536m²

Eksist. bolig A=530m²

Tomt 2 A=426m²



Situasjonsplan

Erklæring om plassering av ny bolig på tomt 2.

Et mindre areal på under 0,5 m² av den planlagte boligen på tomt 2 vil ha en avstand til nabogrensen som er mindre enn 4 meter, med en minsteavstand på 3,8 meter. I henhold til gjeldende regelverk kreves det samtykke fra berørt nabo for slik plassering.

Det er gitt en erklæring fra eiendommen Lillevei 3, som bekrefter at vedkommende samtykker til plasseringen av den nye boligen som vist på situasjonsplanen over.

Dagens plansituasjon:

Eiendommen er ikke regulert, det er under utarbeidelse en områdeplan for Fevik. 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.

b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminne.

c) Kravet i a gjelder ikke:

1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m i arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (jf. pbl § 11-7 pkt 5)

2. Enkle tiltak for friluftsliv som nevnt i retningslinje 5.6 LNF-områder og grønnstruktur – vurderingskriterier for dispensasjon.

3. I områder avsatt til arealformål (jf. pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til: - pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m² verken som BYA eller BRA) - pbl § 20-1 bokstav d (inntil 2 boenheter) - pbl § 20-1 bokstav m arealoverføring - tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivarettatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjøen.

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).

5

- 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.»

	Maks BYA 30 %		Maks BRA 225m ²		
	Nr	Tomte Areal	BYA m ²	BRA	BYA %
Tomt	1	536,0	145,5	208	27,1
Tomt	2	426,0	126,5	186	29,7
Eksist		530,0	123,0		23,2

Tabell for utnyttelse.

Artsmangfold - Kulturminnemyndighet:

Det er ingen registreringer som gjelder artsamangfold, eller kulturminner i forbindelse med eiendommen.

Byggegrunn:

GEO Konsult AS har utredet eiendommen som gjelder de geotekniske forholdene, og om det er trygg byggegrunn. Konklusjonen er som følger:

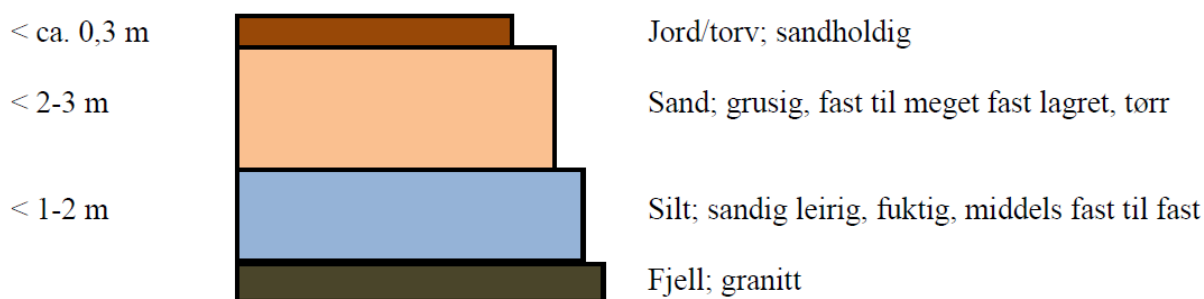
«Konklusjon grunnforhold

GEO Konsult AS mener det i tilstrekkelig grad, ut fra den informasjon vi har samlet inn og mottatt, og ut fra registreringer på befaringen den 17-09-2025 og befaring med prøvegraving den 07-10-2025, samt på kartblader, at grunnforholdene på eiendommen er jord/torv over sand/grus og kulestein over siltig sand på fjell. Det skal i sammenheng med utgravingen av byggegropene foretas en befaring av PRO geoteknikk, der massene i utgravde byggegropene skal kontrolleres av PRO geoteknikk. Dette for å dokumentere stedlige grunnforhold og for å foreta nye vurderinger av stabilitet og mulige sikringstiltak i den grad dette måtte bli aktuelt.

GEO Konsult AS har som beskrevet foretatt en vurdering av grunnforholdene i forhold til muligheten for at området kan inneholde kvikkleire, og om forekomst av slike løsmasser kan påvirke tiltaket eller områdene omkring, eller om tiltaket vil kunne påvirke slike forekomster. Det er derfor, ut fra tidligere beskrivelse, og senere vurdering av stabiliteten til tiltaket, i tilstrekkelig grad vurdert som dokumentert at det ikke er kvikkleire på eiendommen, som tiltaket berører eller som berører tiltaket, ut fra beskrevne grunnforhold, innhentet informasjon, og beskrevet metode for fundamenteringen. Tiltaket ligger med en helning slakere enn 1:20 og med høydeforskjell < 5 m på og omkring eiendommen. Dette tilsier at eiendommen ligger utenfor Aktsomhetsområde for skred, selv der det måtte være kvikkleire. Vi har i tillegg forutsatt og dokumentert at det ikke er kvikkleire på eiendommen ut fra at dette ikke er definert, ut fra tidligere foretatte grunnundersøkelser. Vi har også vurdert at det ikke er fare for løseområder mot eiendommen, siden eiendommen ligger oppe på en større flate, og det er en vei på oppsiden mot nord, med fjell i dagen flere steder. Grunnforholdene blir i tillegg ytterligere vurdert og kontrollert senere i fbm. vår kontroll i byggefasen. Områdestabiliteten er derfor vurdert som meget god. Det er derfor ikke fare for eller sannsynlig med skred og ras fra eller mot eiendommen. Se kap. 7 – Stabilitet. Massene vurderes foreløpig som lite setningsømfintlige, forutsatt fundamentert som vist senere i dette Notat 02.»

Skisse 1 – prinsipp for grunnforhold

Ut fra innhentet informasjon og vurderinger består undergrunnen av masser som vist på følgende skisse:



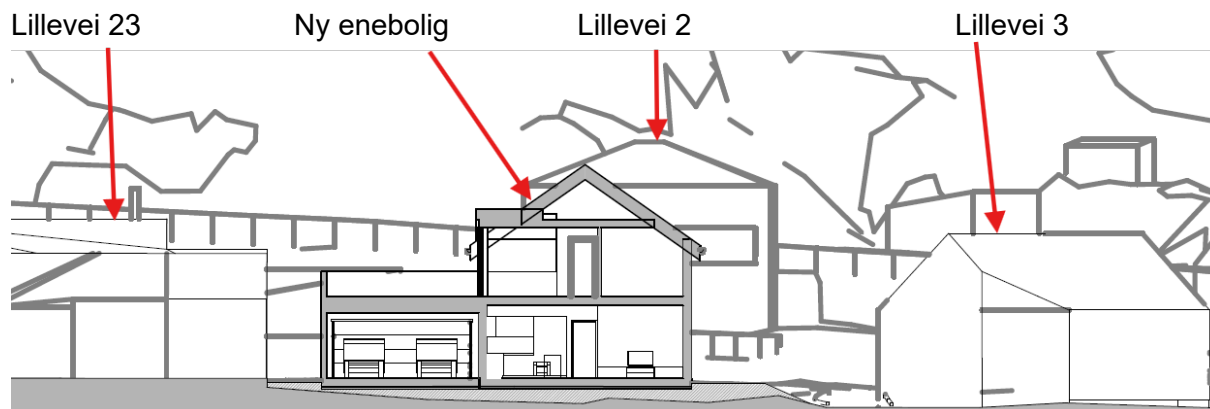
Nabovarsling:

Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer er varslet 09.10.25 og det er mottatt 2 merknader.

Lillevei 2 gnr/bnr. 48/37:

«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.»

Det ligger flere boliger, Strand Hotel og en del store trær mellom Lillevei 2 og sjøen. Boligen på Lillevei 2 har en 1.etasje som ligger noe høyere i terrenget enn omsøkt 1.etasje på ny bolig. Ny bolig på tomt 2 har noe høyere mønehøyde enn dagens bolig i Lillevei 23.



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 den planlagte høyden på de to nye boligene og hvordan de er tilpasset området.

Lillevei vel. Representert ved Lillevei 30 gnr/bnr. 49/294:

«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.»

Her foreligger nå en avtale, og det vil bli gitt rettigheter til å bruke veien.

Oppsummering:

Tomten ligger godt til rette for fortetting med to boliger.

Det er gitt avkjøringstillatelse til fylkesvei 420 (FV. 420) for de nye boligene, samt dispensasjon fra byggegrensen på 50 meter mot FV. 420.

Vei, vann og avløp er tilgjengelig ved / i tomten.

Avstand til nabo i Lillevei 3 er godkjent.

Grunnen vurderes som trygg å bygge på, og nye boliger vil bli oppført med radonsperre.

Utearealene vil i hovedsak være skjermet fra FV.420, slik at eventuell trafikkstøy reduseres eller elimineres.

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.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

3. I områder avsatt til arealformål (jf. pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til: - pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m² verken som BYA eller BRA) - pbl § 20-1 bokstav d (inntil 2 boenheter) – pbl § 20-1 bokstav m arealoverføring - tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjøen.
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).

Vi er av den formening av at tiltakene det søkes om er i henhold til gjeldene regelverk.

Søknaden er vedlagt rekvisisjon for oppmålingsforretning, situasjonsplanen viser hvor nye grenser ønskes plassert.

Med bakgrunn i ovenstående utredning ber vi om tillatelse til deling av eiendommen og oppføring av 1 ny bolig.

Med vennlig hilsen
For Tomstad AS

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Mob 90779920