



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01147-7
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

48/32 - Lillevei 23, politisk behandling - Førstegangsbehandling - Oppføring av enebolig og garasje

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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

4_KORR_Annet_Rekvisisjon av Oppmålingsforretning - sign

5_KORR_Annet_Mail mht merknad av 14.10.25

6_TEGN_TegningNyFasade_Lillevei 23 - Illustrasjon 01

7_TEGN_TegningNyFasade_Lillevei 23 - A 200 41 001 - Fasader bolig 1

8_TEGN_TegningNyPlan_Lillevei 23 - A 200 20 001 - Plan bolig 1

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

10_TEGN_TegningNyttSnitt_Lillevei 23 - A 200 40 001 - Terreng snitt bolig 1

11_TEGN_TegningNyttSnitt_Lillevei 23 - A 200 40 002 - Snitt AA og BB - Bolig 1

12_KORR_RedegjoerelseEstetikk_Lillevei 23- Arkitektonisk utforming 081025

13_KORR_Folgebrev_Folgebrev Tomt 1

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

15_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Google_maps_mot-syd

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

22_KORR_AvkjoeringstillatelseVegmyndighet_Vedtak-Fv. 420-Nedre Hausland-Gnr-bnr 48-32-Grimstad kommune-Tillatelse-avkjørsel-2boliger

23_KORR_UnderlagUtnytting_Vedlegg F2 Utnyttelsesgrad

24_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-1-20251014-CHRISTIAN-ROGER-GJERSTAD

25_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-25/01147. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Lillevei 23 AS

Søker: Tomstad AS



Tiltakseiendom markert.

Sammendrag

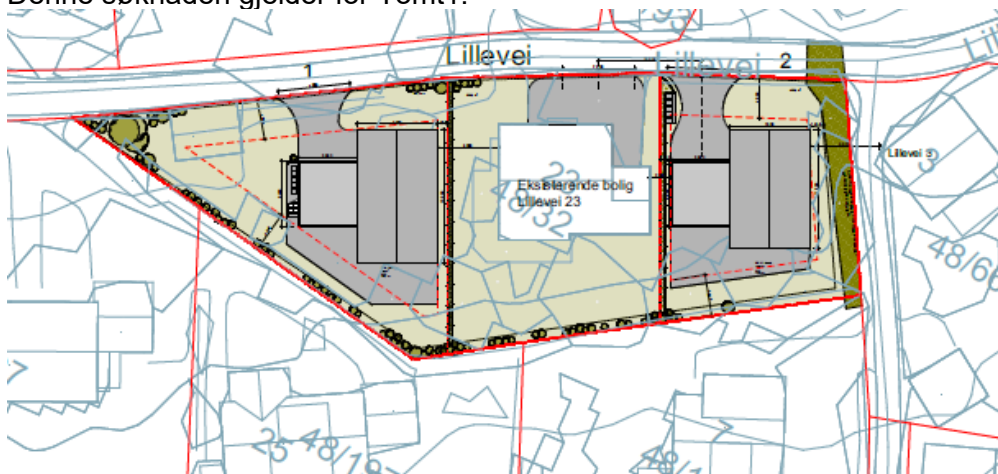
Det er søkt om rammetillatelse og dispensasjon fra plankravet for oppføring av én enebolig med garasje. Søknaden bør ses i sammenheng med tilsvarende søknad i sak BYGG-25/01143, som gjelder den andre planlagte boligtomten.

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for marine avsetninger, og grunnforhold/kvikkleire er derfor et sentralt tema. Teknisk utvalg avsto 30.01.2024 enstemmig søknad om deling/arealoverføring fra 1 til 5 boenheter på motstående eiendom, Lillevei 4, gnr./bnr. 49/54 og 49/100. Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg avslår dispensasjonssøknaden og viser til at videre fortetting i området bør avklares gjennom detaljregulering, slik det også ble gjort ved oppføring av tre boliger øst for omsøkte eiendom.

Bakgrunn

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 Tomt1.



Eneboligen er prosjektert med bruksareal på 208 m² BRA, fordelt over to etasjer, med 119 m² i første etasje og 89 m² i andre etasje. Det er i tillegg planlagt en dobbel garasje med bebygd areal på 37 m², bruksareal på 33 m² og terrasse på taket. Totalt bebygd areal er oppgitt til 145,5 m² BYA. Mønehøyden er 8,1 meter, gesimshøyden er 5,4 meter og takvinkelen er 35 grader.

Etter fradeling vil Tomt 1 få et areal på 536 m².



Fasade sør.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir 27 %-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.

Videre ble søknaden oversendt kommunal planmyndighet for vurdering, og i svar derfra skrives flg.:

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 lowerk 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 flere eiendommer i samme område tidligere har søkt om fortetting, og at det både foreligger tidligere avslag og nye søknader om fortettingstiltak. Omsøkte tiltak er utredet på eiendomsnivå. Kommunedirektøren mener likevel at videre fortetting i området bør skje gjennom detaljregulering, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Dette begrunnes særlig med at området ligger innenfor aktsomhetsområde for marine avsetninger, og at fortetting derfor bør vurderes i en samlet planprosess med ROS-analyse for hele den aktuelle delen av nedre Hausland. En slik planprosess vil også gi bedre grunnlag for å vurdere blant annet adkomst, overvann, trafiksikkerhet, barn og unges interesser og samlet arealutnyttelse.

Når det gjelder nabomerknadene, foreligger det avtale med Lillevei Vel om adkomstrettigheter. Den øvrige merknaden gjelder mulig tap av utsikt. Ingen av merknadene vurderes alene å gi grunnlag for avslag, men de inngår i den samlede vurderingen av om området bør avklares gjennom reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens krav til detaljregulering, jf. bestemmelsenes § 2.1, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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 konfliktylft 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 gjenstående 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.

Omsøkte areal ligger innenfor et nåværende boligområde som består av både regulert og uregulert areal. Etter kommunedirektørens vurdering tilsier områdets karakter, grunnforholdene og flere parallelle fortetningsønsker at ytterligere fradeling og fortetting bør avklares gjennom plan. Omsøkte tiltak kan også skape presedens for dispensasjon fra plankravet ved fortetting i området. Dette kan medføre at forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsprosess, ikke blir tilstrekkelig vurdert i byggesaksbehandlingen. Kommunen har tidligere avslått søknad om fortetting på eiendommen gnr./bnr. 49/54, og presedensvirkningen må vurderes særskilt når flere søknader om fortetting er sendt inn. Det er også tidligere utarbeidet detaljregulering for Hauslandssanden, øst for omsøkte eiendom. Under gjennomføringen av tiltak der har det vært offentlig oppmerksomhet om mulige skadevirkninger knyttet til grunnforhold/kvikkleire. En dispensasjon i denne saken vil kunne gjøre det vanskeligere å avslå tilsvarende søknader i området.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at dispensasjon i denne saken vil undergrave sentrale hensyn bak plankravet. 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 av privat karakter, og disse tillegges begrenset vekt. Ulempene vurderes som betydelige, særlig som følge av behovet for samlet vurdering av grunnforhold, overvann, adkomst, trafikkisikkerhet og presedensvirkninger i området. Fordelene ved å gi dispensasjon anses derfor ikke å være klart større enn ulempene.

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 gnr./bnr. 48/32. Avslaget begrunnes med at videre fortetting i området bør vurderes gjennom reguleringsplan, slik at ROS-analyse og hensyn til grunnforhold, naboer, adkomst, overvann, trafikkisikkerhet og samlet arealbruk blir ivaretatt på en helhetlig måte.