

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Prosjektnavn: Klomra 17b

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
48	434	0	0

Kommune GRIMSTAD
Adresse , 4870 Fevik
Klomra 17b

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål
Næringsgruppe: X Bolig
Bygningstype: 111 Enebolig
Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Alfred Wroldsen
Telefon: 90995235
90995235
E-postadresse: alfred.wroldsen@nordbohus.no
Adresse: Teglverkveien 44 , 4885 GRIMSTAD

ANSVARLIG SØKER

Navn: WARI HUS AS
Telefon: 37049121
E-postadresse: post.warihus@nordbohus.no
Adresse: Lillesandsveien 25, 4877 GRIMSTAD
Organisasjonsnummer: 925621897
Kontaktperson

Navn: Arve Wroldsen
Telefon: 37049121
48888880
E-postadresse: arve.wroldsen@nordbohus.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja
Hvor mange merknader foreligger? 5

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Vi har mottatt merknader fra 4 naboer og i tillegg ett skriv fra Velforeningen i nabolaget i to runder.

se redegjørelse i eget vedlegg

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Nytt hus og garasje

REDEGJØRELSE:

Redegjørelse – ett-trinns søknad

Oppføring av enebolig med garasje

Eiendom: Klomra 17B, gnr. 48 bnr. 434

Kommune: Grimstad

1. Tiltaket

Det søkes om tillatelse til oppføring av en frittliggende enebolig med tilhørende frittliggende garasje på eiendommen gnr. 48 bnr. 434, Klomra 17B i Grimstad kommune.

Søknaden fremmes som ett-trinns søknad etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2. Tomt og terreng:

Tomten består i dag av to ulike terrengforhold. Den østlige delen av eiendommen fremstår som urørt naturtomt, mens den vestlige delen består av et flatere område som tidligere er gruset og avrettet.

For å kunne plassere bygningene på en hensiktsmessig og terrengtilpasset måte vil det være behov for noe sprengningsarbeid og begrensede terrenginngrep. Terrengbearbeidingen begrenses til bygningenes nærområde og utføres slik at inngrepene fremstår så skånsomme som mulig og i samsvar med omkringliggende terreng.

Underetasjen på boligen er planlagt delvis senket i terrenget for å redusere byggets synlige volum og sikre god terrengtilpasning. Sprengningsarbeider er nødvendig både for bolig og garasje for å oppnå stabile og funksjonelle byggetomter.

Planlagte høyder (jf. snittegninger):

- Ferdig gulv hovedetasje bolig: kote +26,430
- Ferdig gulv underetasje bolig: kote +23,548
- Mønehøyde bolig: kote +30,460
- Ferdig gulv garasje: kote +26,330

Gesimshøyde fra planert terreng ved underetasjen er ca. 6,2 m, og mønehøyde på boligen er ca. 7,3 m.

3. Planstatus:

Eiendommen ligger i et område uten gjeldende reguleringsplan, og det er heller ikke fastsatt byggegrenselinjer. Da tomten i sin tid ble fradelte, fikk tidligere eier fritak fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i fradelingsvedtaket. I samme tillatelse ble formålet definert som boligbygging. Tiltaket vurderes dermed å være i samsvar med overordnet planformål.

4. Plassering og avstander:

Boligen er plassert med minimum 4,0 meter avstand til alle nabogrenser, og oppfyller dermed avstandskravene etter plan- og bygningsloven.

Garasjen er plassert med ca. 4,8 meter avstand til nabogrense, og med ca. 5,5 meter avstand fra asfaltkant i kommunal vei, noe som gir gode trafiksikkerhetsforhold og tilfredsstillende manøvreringsareal.

5. 100-metersbeltet langs sjø/vassdrag:

100-metersbeltet berører tomten i sørøstre hjørne. Verken boligens eller garasjens plassering berører dette området. Tiltaket er dermed ikke i konflikt med byggeforbudet i 100-metersbeltet.

6. Bygningsteknisk utforming:

Boligen oppføres i tradisjonelt bindingsverk og kles med trekledning. Taket utføres som saltak med lav takvinkel på 15° og tekkes med betongtakstein. Bygningens utforming, materialbruk og takform er tilpasset omkringliggende bebyggelse og fremstår som et nøkternt og stedstilpasset boligtiltak.

Garasjen oppføres med tilsvarende materialbruk og formspråk som boligen. Det er etablert en innbyrdes avstand på ca. 2,0 meter mellom bolig og garasje for å skape luft mellom bygningene og for å unngå at tiltaket oppleves som én lang, sammenhengende bygningskropp.

7. Vurdering etter plan- og bygningsloven:

Tiltaket vurderes å være i samsvar med plan- og bygningslovens formål om god estetisk utforming, forsvarlig terrengtilpasning og hensyn til omgivelser og naboer. Avstander til nabogrenser er tilfredsstillende. Omsøkt dispensasjon gjelder kun forhold knyttet til kommunal vei.

8. Utnyttelsesgrad (BYA):

Boligens fotavtrykk (BYA) er 122 m².

Garasjens fotavtrykk (BYA) er 58 m².

Utkraget del av balkong fra hovedetasjen utgjør et fotavtrykk (BYA) på ca. 9,0 m², og er inkludert i boligens BYA.

Samlet bebygd areal (BYA) utgjør dermed 180 m².

Tomtens areal er 640,9 m², noe som gir en utnyttelsesgrad på ca. 28,1 % BYA. Dette vurderes som moderat og innenfor det som er vanlig i nyere boligområder, hvor %BYA ofte ligger på eller over 30 %.

9. Konklusjon:

Tiltaket anses å være godt tilpasset tomt, terreng og omgivelser, og i samsvar med formålet fastsatt ved fradelingen. Det bes om at søknad om ett-trinns tillatelse innvilges.

10. Nabovarsling og håndtering av merknader:

Det er gjennomført to runder med nabovarsling i saken. Etter første nabovarsling ble prosjektet revidert, blant annet med redusert bredde og lavere mønehøyde.

På bakgrunn av endringene ble det gjennomført ny nabovarsling. Samtlige innkomne nabomerknader er vurdert og besvart, og disse er redegjort for i egne vedlegg til søknaden.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan: Arealdel av kommuneplan
Navn på plan: "Finnes ikke"
Reguleringsformål: Bolig ved fradelings tillatelsen

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Ja
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: Kommunal vei
Er tillatelse gitt for kommunal vei? Nei

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? Ja

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.

SIGNERT AV

ARVE WROLDSEN på vegne av WARI HUS AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

23.02.2026 13:42:10 AR724733479

23.02.2026 13:42:10 AR724733479

Filvedlegg:

Situasjons kart ? Klomra 17b - rev 05.02.26.pdf
Gemini_Generated_Image_8eej4v8eej4v8eej.png
2025-103-DR-MGA-ZZ-ARK-42-FA-01.pdf
2025-103-DR-MGA-ZZ-ARK-42-FA-02.pdf
2025-103-DR-MGA-00-ARK-22-PL-01.pdf
2025-103-DR-MGA-01-ARK-22-PL-11.pdf
2025-103-DR-MGA-ZZ-ARK-42-SN-01.pdf
Kommentar til utnyttelses grad.pdf
Tillatelse fradeling Klomra 17.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20260109-1647.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-2-20260206-1349.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO-UTF-UTF_Wari Hus AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_KVA BYGGTJENESTER AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_RØRLEGGER LIENE AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_FIÆRE ENTREPENØR AS.pdf
Nabovarsel-1-20260109-1647.pdf
Nabovarsel-2-20260206-1349.pdf
Svar_til_kommunen_nabomerknader_Wari_Hus.pdf
Tilsvar_Filippo_Sanfilippo_til_Grimstad_kommune.pdf
Revidert innsigelses brev fra Klomra Vel .pdf
Tilsvar_Karl_Gr_sle_til_Grimstad_kommune.pdf
Tilsvar_Aage_Valdemar_Andersen_til_Grimstad_kommune.pdf
Tilsvar_Klomra_Vel_v_Melany_Nysted_til_Grimstad_kommune.pdf
Strømkabel i stolpe.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20260122-GUNNAR-JOHANSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20260112-KARL-GRØSLE.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20260122-AAGE-VALDEMAR-ANDERSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20260111-FILIPPO-SANFILIPPO.pdf
Merknad-til-nabovarsel-2-20260214-FILIPPO-SANFILIPPO.pdf
Merknad-til-nabovarsel-2-20260215-AAGE-VALDEMAR-ANDERSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-2-20260218-KARL-GRØSLE.pdf
Merknad-til-nabovarsel-2-20260216-GUNNAR-JOHANSEN.pdf
Merknad-til-nabovarsel-2-20260220-MELANY-NYSTED.pdf