

Grimstad kommune
v/byggesaksavdelingen
Arendalsveien 40
4879 Grimstad

Vedlegg F

Grimstad 7. April 2026

Søknad om tillatelse til deling og oppføring av 2 eneboliger på gnr/bnr. 50/297, avkjøringstillatelse og dispensasjon fra reguleringsplan og byggegrense mot kommunal vei.

Innledning:

Tomstad AS er engasjert av Kari Tveito Myhre for å bistå med søknad om tiltak på Gnr/Bnr. 50/297, Skoleveien 80.

Informasjon som gjelder tiltaket:

Skoleveien 80 er en stor boligeiendom med et areal på 2635,8m². Eiendommen ligger sentralt på Fevik med gangavstand til skole, arbeid, butikker, og et stort tilbud av ulike sports og fritidsaktiviteter.

Eier ønsker å dele fra tomten, og legge til rette for at to nye eneboliger kan bygges.

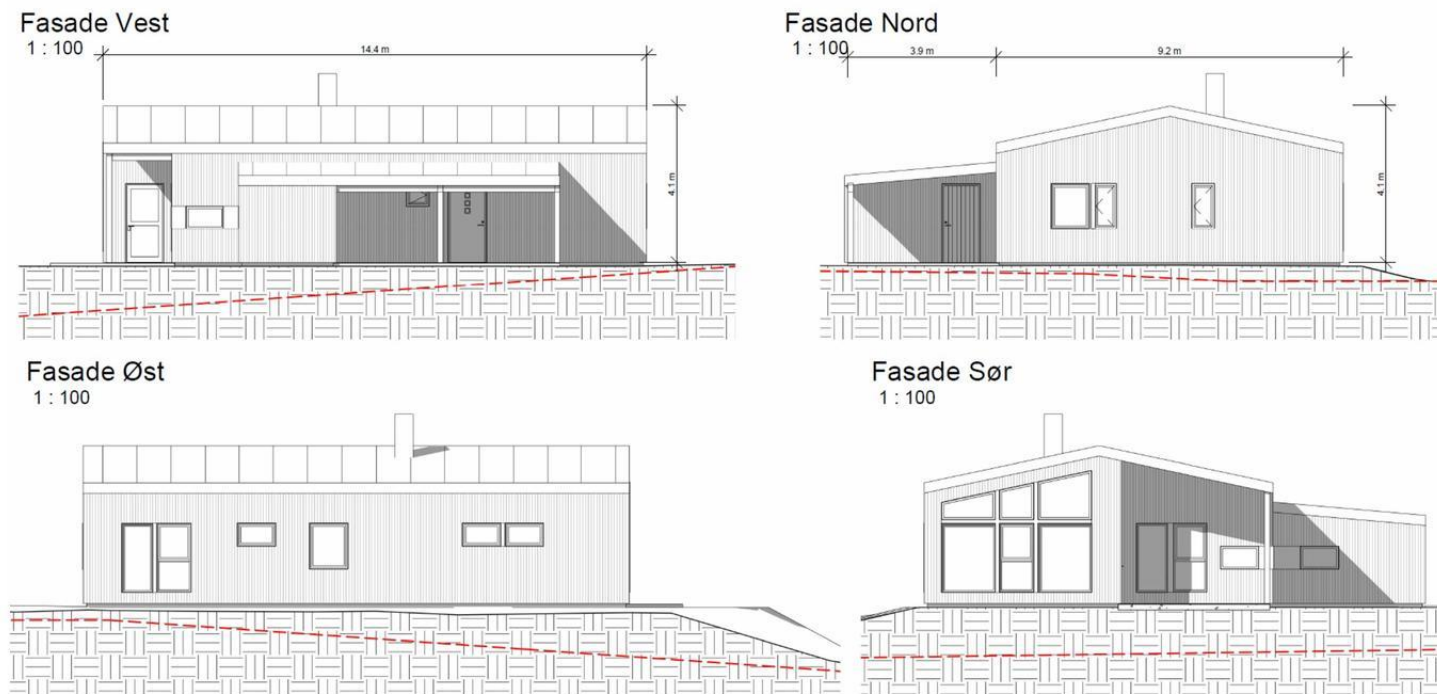
Situasjonsplan viser illustrert byggegrense 4.0 m fra eiendomsgrenser, og nye boliger er plassert innenfor denne. Nærmeste fasade er 4.2 meter fra nabogrense i vest.



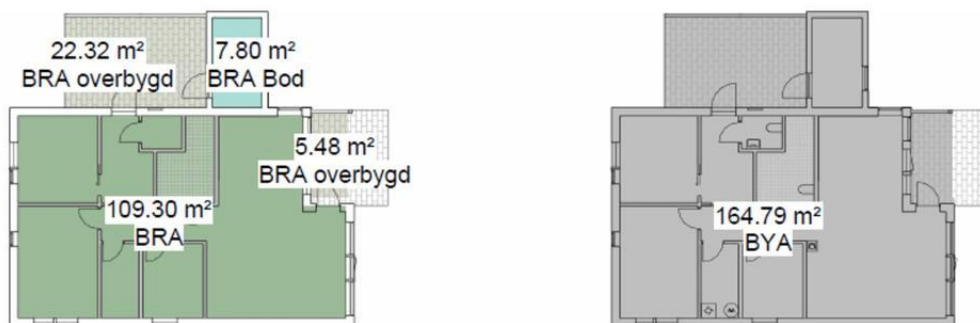
Situasjonsplan med 2 nye eneboliger.

Ny avkjørsel som vist her

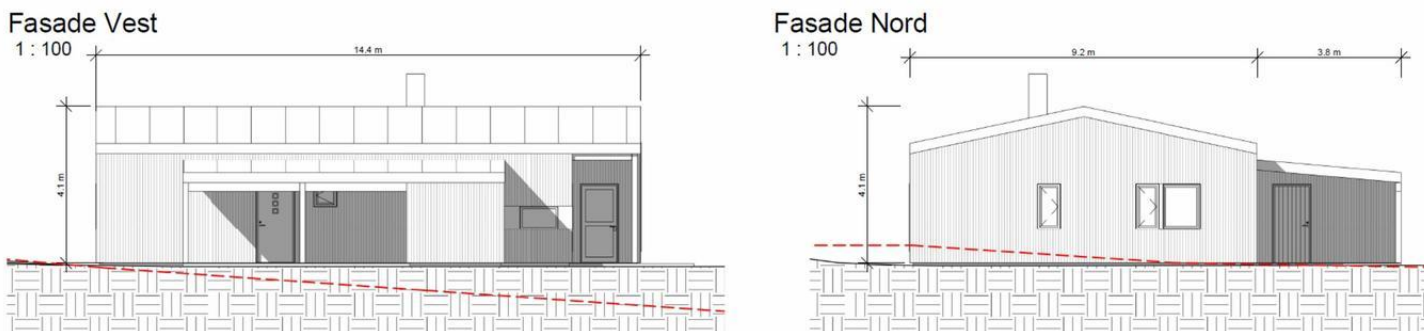
Bolig nr. 1:



Tomt nr. 1 er på 621.4 m² det gir en BYA = 26.52%. BRA= 144.9 m²

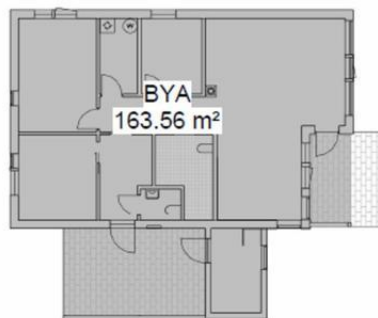
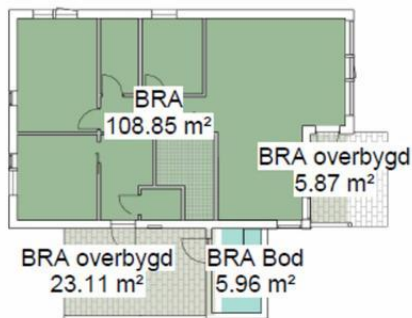
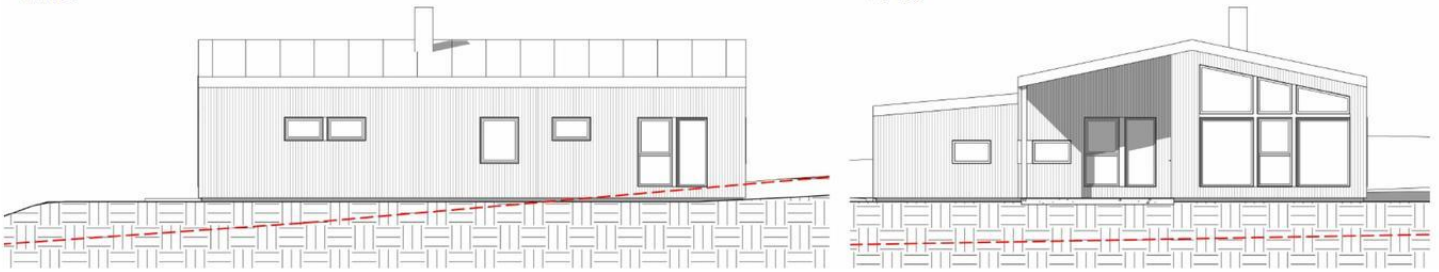


Bolig nr. 2:



Fasade Øst
1 : 100

Fasade Sør
1 : 100



Tomt nr. 2 er på 602.2 m² det gir en BYA = 27.16%. BRA= 143.8 m²

Boligene som ønskes bygget, har en form og høyde som er i tråd med intensjonen for gjeldene reguleringsplan.

Dagens plansituasjon:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, stadfestet 05.07.54 Plan Id 132 (Kartimmsyn GK)

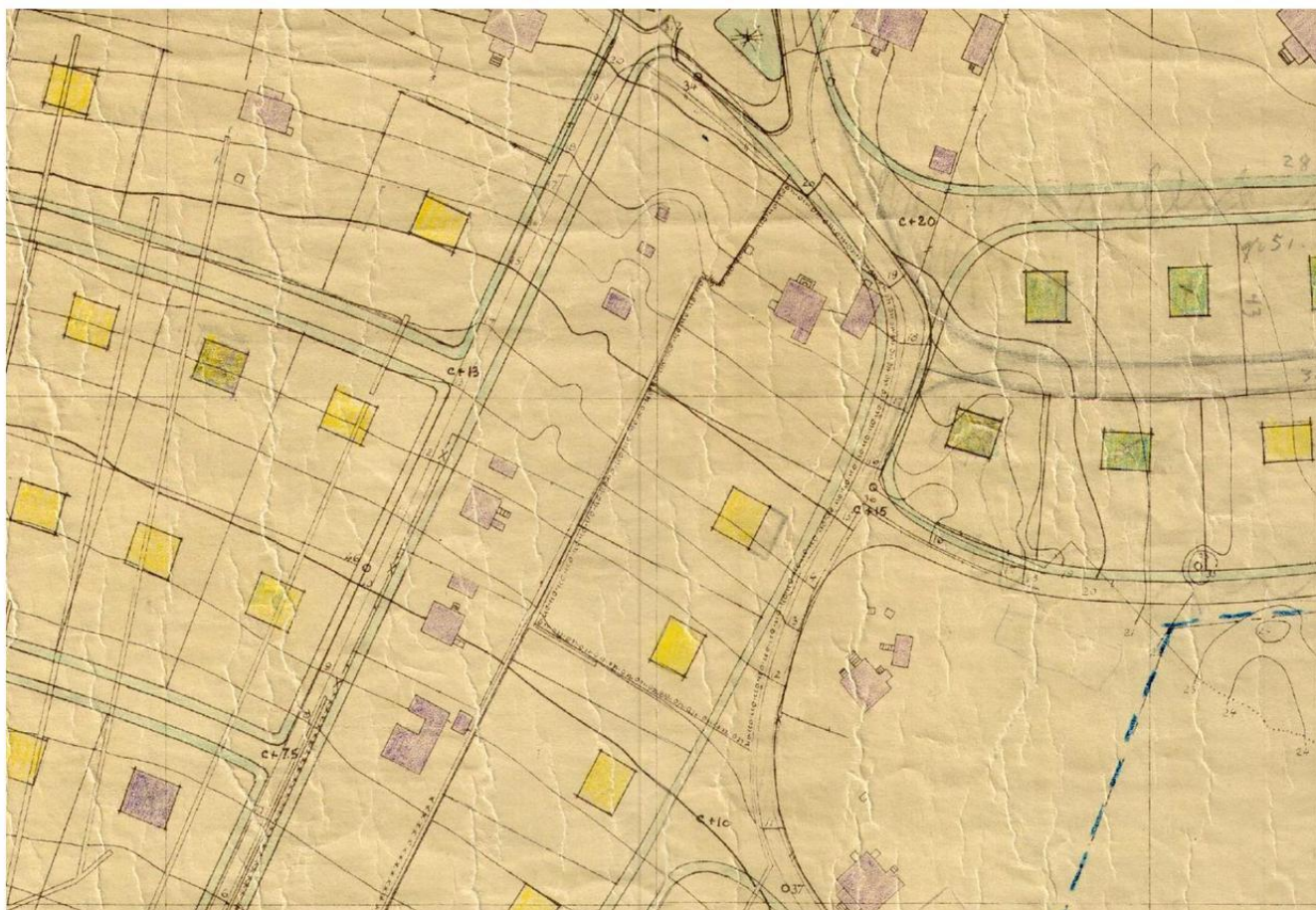
Reg.beb.plan Formålområde (1)



Rb arealformålområde: 110 - Boliger



| | |
|--|-------------------------------|
| Objtype | Vertikalnivå |
| ReguleringsBebyggelsesplan formålområde | 2 - På grunnen/vannoverflaten |
| Kommunenr | Planid |
| 4202 | 132 |
| ReguleringsformålGmlLov | Areal |
| 110 - Boliger | 14.89 daa |



Reguleringsplan for Fevik, stadfestet 05.07.54 Plan Id 132

Plankart med original layout.

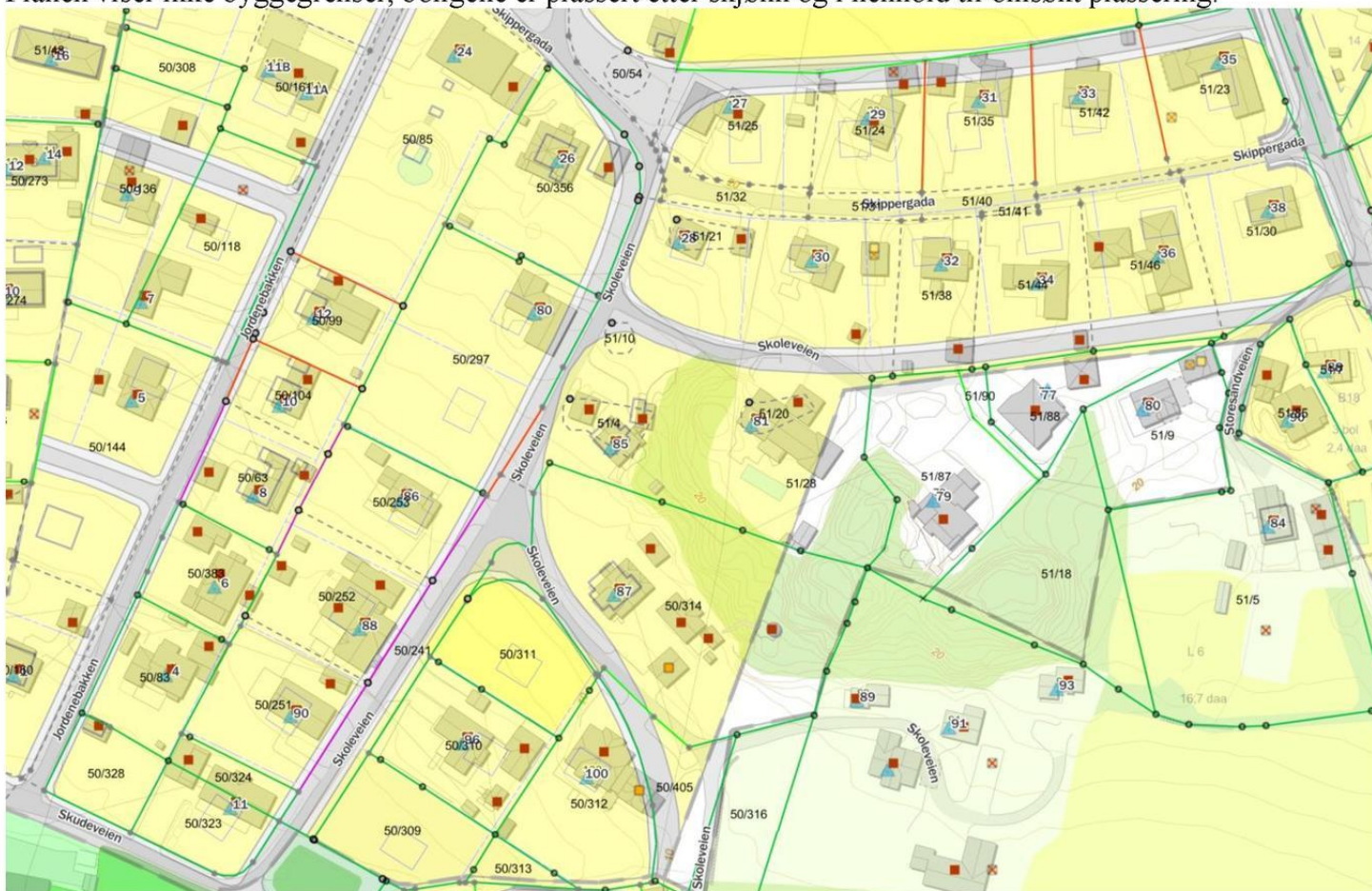
«Nye, i 1954» bygg vises skjematisk illustrert med gule/grønne bokser.

B. Trebebyggelse.

1. Bebyggelsen skal være åpen trebebyggelse, villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer, med evt. uthus eller private garasjer på ikke over en etasje.
2. Våningshusene skal plasseres med mønelinjer og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan dog tillates hvis terrengforholdene tilsier dette.
3. Våningshusenes størrelse må ikke overstige hva bygningsloven til enhver tid bestemmer for trehus. Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter for 2 etasjers hus. For enetasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 4 meter.
4. Takoppbygg tillates på enetasjes hus.. Nedskjæringer i takflaten eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

Utsnitt av reguleringsplanbestemmelser.

Det er mer unntak enn regel at boliger er bygget i hht størrelse og plasseringen av illustrert bygg. Planen viser ikke byggegrenser, boligene er plassert etter skjønn og i henhold til omsøkt plassering.



Planen har ikke utnyttelsesgrad, dermed må man se til kommuneplanens bestemmelser.

«§ 2. Generelle bestemmelser (Pbl kapittel 11)

4. I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2.000m² områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 boenheter fra kommuneplanens vedtaksdato, uten krav til regulering jf Pbl §11-10(1).

- *Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m² BRA.»*

Kulturminner, naturtyper, biologisk mangfold:

Eiendommen er har ingen registrerte kulturminner. Ingen viktige naturtyper. Det vises ikke registrert viktig artsmangfold, eller rødlistede arter.

Naturfare:

Eiendommen ligger lavere enn grensen for marin leire med stor mulighet for kvikkleire forekomst. Området er registrert med aktsomhet for kvikkleireskred.



Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Tomtene har vært befart og gjennomgått av GEO Konsult AS v/Stokkebø.

Det er utarbeidet et geoteknisk notat vedrørende grunnforhold, fundamentering og stabilitet, jf vedlagt.

Det er moderat fare for radon, dette løses ved at nybygg oppføres med radonsperre og god lufting.

Nabovarsling:

Pbl § 21-3 første ledd, naboer og gjenboere skal varsles av ansvarlig søker før søknad sendes inn til kommunen. Naboer ble varslet via Altinn 20.02.26. Det er kommet inn to merknader som etter dialog og justering av situasjonsplan, ikke lengre har noen innvendinger til tiltaket.

Oppsummering:

Med bakgrunn i ovenstående utredning ber vi om dispensasjon og tillatelse til å gjennomføre omsøkte tiltak.

- Fradele to tomter
- Plassering av bolig nr.2, 7 meter fra veikant
- Avkjøringstillatelse for 2 nye boliger

Vi er av den formening av tiltakene er i tråd med intensjonene i vedtatt reguleringsplan, samtidig som tiltakene er i takt med dagens samfunn.

Søknaden er vedlagt egen dispensasjonssøknad og rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Med vennlig hilsen
For Tomstad AS

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Mob 90779920