

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Prosjektnavn: Edens Have 1

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	247	0	0

Kommune GRIMSTAD

Adresse Edens have 1, 4885 Grimstad

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: Espen Kløvfjell

Telefon: 41213108

41213108

E-postadresse: espen_kl@hotmail.com

Adresse: Klomreheia 35 , 4885 GRIMSTAD

ANSVARLIG SØKER

Navn: Alpha Arkitekter AS

Telefon: 37076080

E-postadresse: post@alphaarkitekter.no

Adresse: Postboks 340, 4804 ARENDAL

Organisasjonsnummer: 976019474

Kontaktperson

26.02.2026 10:18:34 AR725286466

Navn: Jan Edvard Skjølsvik
Telefon: 37076080
45670225
E-postadresse: jan@alphaarkitekter.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Søknaden gjelder oppføring av ny enebolig med frittstående garasje på eiendommen. Det er tidligere gitt tillatelse til bolig på samme tomt med kommunens saksnummer 202401068. Det søkes nå på nytt da bygningen er omprosjektert og det er ny tiltakshaver. Tidligere tillatelse med saksnummer 202401068 faller bort, da byggearbeider ikke er igangsatt.

REDEGJØRELSE:

Den aktuelle eiendommen er regulert til boligbebyggelse og omfattes av reguleringsplanen «Strandlia», plan-ID 293, vedtatt i februar 2020.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av ny enebolig med frittstående garasje på eiendommen. Boligen er angitt som nr. 4 i område BF2 i reguleringskartet og inngår i en kjede bestående av totalt fem boliger.

For å sikre best mulig dagslysforhold og utsikt er boligens hovedetasje plassert i 2. etasje, med utgang til en hjørneveranda. Fra verandaen etableres trapp ned til terreng. Verandaen samt søyler til inngangspartiet er plassert utenfor byggegrensen og krever derfor dispensasjon, jf. vedlagte dispensasjonssøknad.

Det er innsendt forslag til endring av reguleringsplanen som presiserer bestemmelsene for felt BF2, hvor det åpnes for at takutspring, verandaer, balkonger og søyler kan etableres på utsiden av byggegrensen mot øst.

Enebolig første etasje BRA totalt - 94,43 m², 2 etasje - 94,93 m², loft etasje BRA totalt 34,42 m². totalt BRA hus - 223,8 m², BYA - 117,8 m².

Garasje BRA - 53,91 m², BYA - 53,91 m².

TG = 17,5, møne høyde fra gulv nivå er 8,9 m. TM = 26,4

To parkeringsplasser i garasje.

Tomtens areal er 707 m², som gir en utnyttelsesgrad på %BYA = 24,3 %.

Per i dag er tomten registrert med et areal på 398,1 m². Det er avtalt at tomten skal tilføres ekstra areal fra eiendommen gnr./bnr. 38/22, eid av Jan Gisle Major. Eier har bekreftet at dette vil bli ordnet innen kort tid.

Naboer er varslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3.

Avstandserklæringer fra berørte naboer foreligger der dette er påkrevd.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlagt

Begrunnelse:

Se vedlagt

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Strandlia
Reguleringsformål:	Boligbebyggelse, BF2

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	40 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	707 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	707 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	282,8 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	171,71 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	171,71 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	24,29 %
----------------------------	---------

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
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?	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

LAURA JURKSTIENE på vegne av ALPHA ARKITEKTER AS

Filvedlegg:

Strandlia - Bolig 14 D1 - sit.plan.pdf
Strandlia - Bolig 14 E1 - fasader.pdf
Strandlia - Bolig 14 E4 - garasje.pdf
Strandlia - Bolig 14 E3 - plan og areal.pdf
Strandlia - Bolig 14 E2 - nitt.pdf
Vedlegg-B_Dispensasjonssøknad.pdf
Avstandserklæring AA_Enebolig.pdf
Avstandserklæring AA_Garasje.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-2-20260202-1251.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_AGDER BYGGTJENESTER AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Multiflis AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Naturmur AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Landmåler Sør AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_SØRLANDSBYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_LINDAL MODUL AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_RØRLEGGER LIENE AS.pdf
Nabovarsel-2-20260202-1251.pdf