



Grimstad

TOMSTAD AS
Svein Erik Tomstad
Storgaten 33
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
BYGG-26/00288
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
09.07.2026

50/297/0/0 - Skoleveien 80 -Vedtak- deling av eiendom - avkjøringstillatelse - Oppføring av 2 nye eneboliger med mer

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 50 / 297 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Tomstad AS
Tiltakshaver: Kari Tveito Myhre

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a og m, samt § 21-4, rammetillatelse for opprettelse av nye matrikkelenheter, deling av eiendom, oppføring av 2 nye eneboliger og etablering av avkjørsel på gnr./bnr. 50/297, Skoleveien 80. Det vises til søknad mottatt 07.04.2026.

Teknisk utvalg ga i møte 30.06.2026 i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra :

- Reguleringsplan for Fevik 1954, stadfestet 14.10.1996 Plan ID 132, for oppføring av flere boliger enn planens opprinnelige tomtestruktur legger opp til.
- Veglova § 29 jf. § 30 for plassering av bolig ca. 7,0 meter fra kommunal vei.

Som vilkår for rammetillatelsen settes:

1. Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med Grimstad kommunes veinorm, herunder krav til friskt og trafikk sikkerhet.
2. Eventuelle nødvendige rettigheter for adkomst over fremmed grunn skal være sikret før igangsettingstillatelse.
3. Eventuelle usikre eiendomsgrenser skal avklares gjennom oppmålingforretning og matrikkelføring.
4. Tiltaket skal utføres i samsvar med situasjonsplan og innsendte tegninger.
5. Geotekniske anbefalinger og forutsetninger skal følges ved gjennomføring av tiltaket

Som videre vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Bygningsmyndigheten behandlar denna sak efter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016

Fakta

Historikk

Det pågår planarbeid i området, og det er lagt til grunn at nye fortettingssaker skal vurderes politisk, slik at utviklingen av området kan ses i sammenheng med det pågående planarbeidet.

Rammesøknaden

Det søkes om fradeling fra eksisterende boligeiendom gnr./bnr. 50/297, opprettelse av to nye matrikkelenheter, oppføring av to nye eneboliger samt etablering av avkjørsel fra kommunal vei. Søknaden omfatter også dispensasjon fra reguleringsplan for Fevik og dispensasjon fra veglova § 29 jf. § 30 for plassering av bolig ca. 7 meter fra kommunal vei.

Eiendommen Skoleveien 80, gnr./bnr. 50/297, har et areal på 2635,8 m².

Det skal fradeles to nye boligtomter.

Ansvarlig søker opplyser at tiltaket skal bidra til bedre arealutnyttelse gjennom fortetting i etablert boligområde.

Følgende arealer/plassering/høydeplassering oppgis i søknaden:

Eiendommen Skoleveien 80, gnr./bnr. 50/297, har et areal på 2635,8 m².

Ny Tomt nr. 1:

- Areal: 621,4 m²
- BYA: 26,52 %
- BRA: 144,9 m²

Ny Tomt nr. 2:

- Areal: 602,2 m²
- BYA: 27,16 %
- BRA: 143,8 m²



Situasjonsplan med 2 nye eneboliger.

Ny avkjørsel som vist her

Omsøkte boliger er planlagt som eneboliger tilpasset eksisterende boligområde.

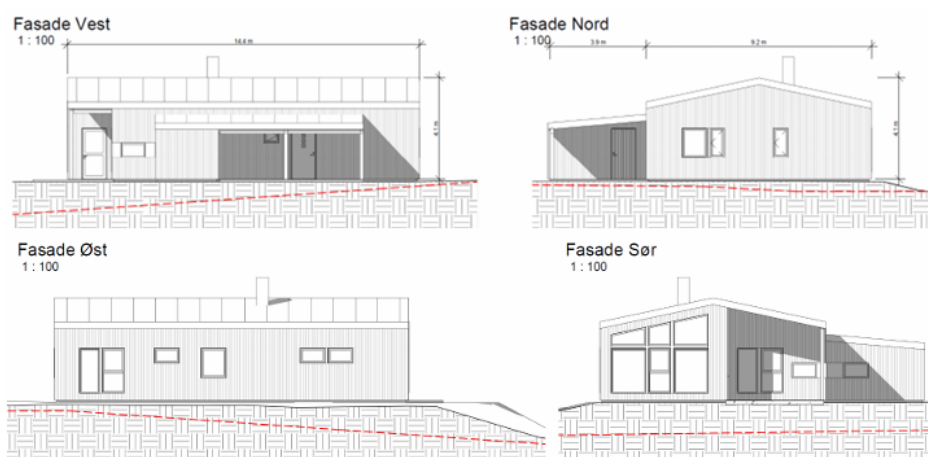
Bolig nr. 2 er omsøkt plassert ca. 7 meter fra kommunal vei.

Dagens plansituasjon:

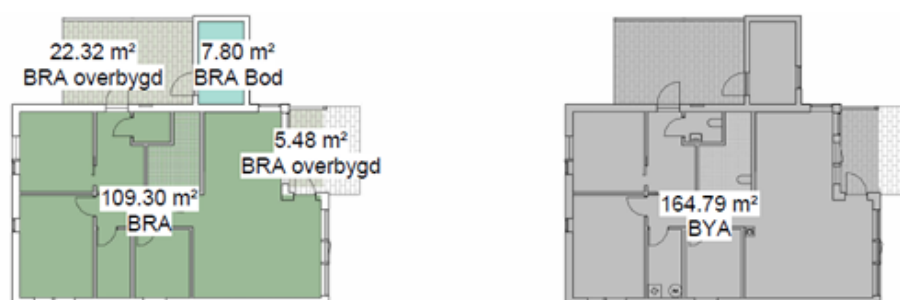


Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, stadfestet 05.07.54 Plan Id 132 (Kartinnsyn GK)

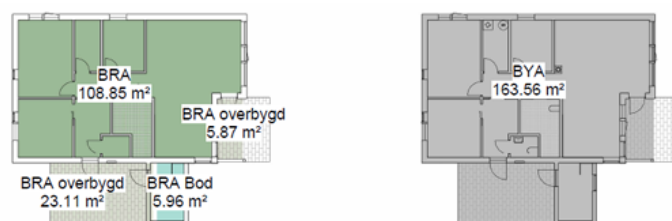
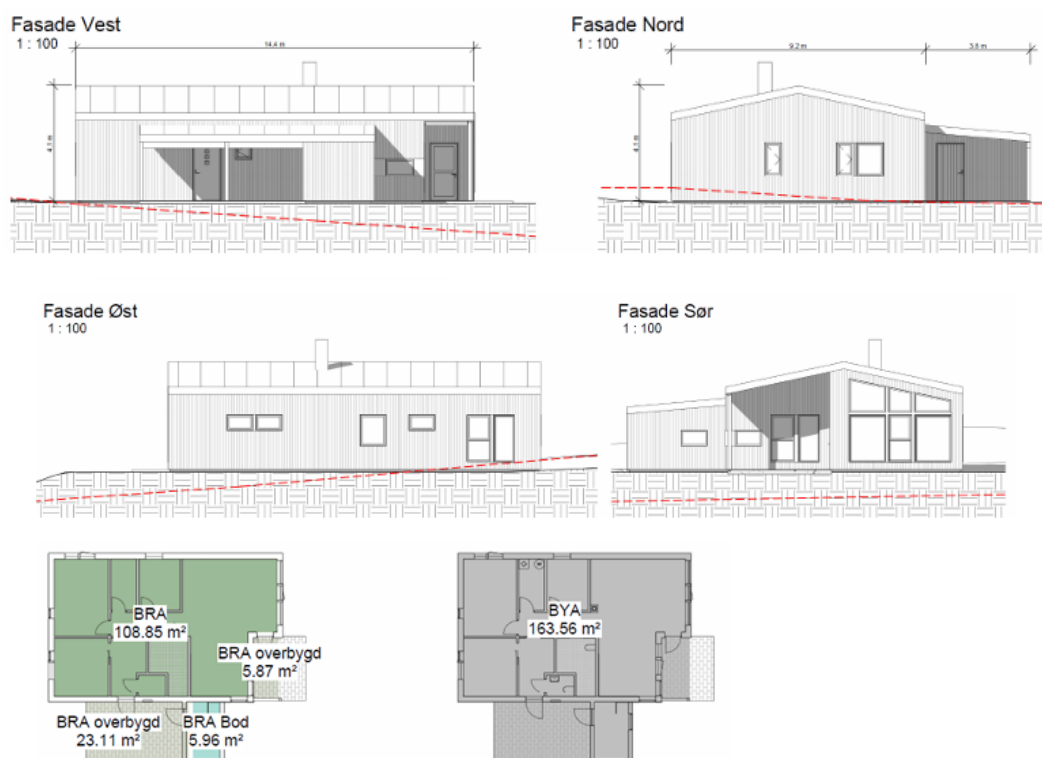
Bolig nr. 1:



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



Bolig nr. 2:



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

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Fevik 1954, Plan ID 132, ikraftsatt 14.10.1996.

Reguleringsplanen viser tomteinndeling og illustrert plassering av bebyggelse. Planen inneholder ikke bestemmelser om grad av utnyttelse eller byggegrenser.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens generelle bestemmelser for fortetting § 2.1 innen eksisterende boligområder, men her er fortetting innenfor dette området allerede uttømt, slik at bestemmelsen kommer ikke til anvendelse etter kommunens vurdering. Fortettingen gjelder pr. område i planen og ikke pr. tomt.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Ansvarlig søker opplyser at eiendommen har et samlet areal på 2635,8 m² og ligger sentralt på Fevik med nærhet til skole, kollektivtilbud, handel og fritidsaktiviteter.

Tiltaket innebærer fradeling av to nye boligtomter og etablering av to nye eneboliger. Søker opplyser at boligene er tilpasset eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Ansvarlig søker viser til at reguleringsplanen er fra 1954 og ikke inneholder bestemmelser om grad av utnyttelse eller byggegrenser. Det anføres at tiltaket er i tråd med dagens fortettingsstrategier og kommuneplanens bestemmelser om fortetting innen eksisterende boligområder.

Søker mener at tiltaket vil bidra til en hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende boligarealer, samtidig som områdets karakter som boligområde opprettholdes.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det forelå merknader til søknaden som senere ble trukket.

Merknadene gjaldt blant annet fortetting utover reguleringsplanens opprinnelige tomtestruktur, plassering av intern adkomst, biloppstillingsplasser, områdets karakter og forhold knyttet til overvann og drenering.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søker opplyser at det ble gjennomført dialog med berørte naboer etter mottatte merknader.

Situasjonsplan og plassering av tiltaket ble justert som følge av innspillene. Det foreligger etter dette e-postbekreftelser fra naboene om at de ikke lenger har innvendinger til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet

Kommunaltekniske tjenester har vurdert omsøkt avkjørsel og opplyser at avkjørselen må opparbeides i samsvar med Grimstad kommunes veinorm.

Det er videre påpekt at eventuelle nødvendige veirettigheter må sikres, og at usikre eiendomsgrenser bør avklares gjennom oppmålingforretning.

Etter mottak av revidert avkjørselsløsning har kommunaltekniske tjenester opplyst at løsningen kan aksepteres dersom den utføres i samsvar med innsendt dokumentasjon og kommunens veinorm.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Ansvarlig søker har oversendt revidert avkjørselsplan etter innspill fra kommunaltekniske tjenester.

Søker legger til grunn at avkjørselen kan opparbeides i samsvar med kommunens veinorm og de føringer som er gitt i uttalelsen fra kommunaltekniske tjenester.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknaden

Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Tiltaket gjelder fradeling av eiendom og oppføring av 2 nye eneboliger innen eksisterende boligområde på gnr./bnr. 50/297, Skoleveien 80.

Eiendommen ligger sentralt på Fevik med nærhet til skole, arbeid, handel, kollektivtilbud og fritidsaktiviteter.

Tiltaket innebærer opprettelse av to nye boligtomter med tilhørende eneboliger. Omsøkte tomter har følgende arealer og utnyttelsesgrader:

Tomt 1	Tomt 2
Areal: 621,4 m ²	Areal: 602,2 m ²
BYA: 26,52 %	BYA: 27,16 %
BRA: 144,9 m ²	BRA: 143,8 m ²

Boligene er planlagt som eneboliger tilpasset eksisterende boligområde og områdets karakter.

Tiltaket vurderes som et fortettingstiltak innen etablert boligområde.

Dispensasjon

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 30.06.2026 sak 26/88

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling:

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Fevik, stadfestet 05.07.1954, Plan ID 132, for fradeling av to nye boligtomter og oppføring av to nye eneboliger på gnr./bnr. 50/297, Skoleveien 80.

Teknisk utvalg gir videre dispensasjon fra veglova § 29 jf. § 30 for plassering av bolig ca. 7 meter fra kommunal vei.

Det legges vekt på at eiendommen er relativt stor, at omsøkte tomter tilfredsstiller kommuneplanens bestemmelser om fortetting og utnyttelsesgrad, og at tiltaket viderefører områdets karakter som boligområde.

Videre legges det vekt på at det ikke foreligger innsigelser fra regionale myndigheter, at kommunaltekniske forhold er avklart og at naboer etter dialog og justeringer ikke lenger har innvendinger til tiltaket.

Teknisk utvalg vurderer at hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. På denne bakgrunn gis dispensasjon.

Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Tiltaksklasse

Ansvarlig søker foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Parkering og uteareal

I henhold til kommuneplan for Grimstad kommune utløser tiltaket krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er i tillegg krav om 1,5 sykkelparkering per boenhet. Disse skal opparbeides, og merkes før tiltaket tas i bruk.

Avkjørsel

Avkjørsel skal prosjekteres og opparbeides etter Grimstad kommunes veinormal.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.1 Tiltak etter PBL2008 § 20-1, bokstav a og b: Bygg m/boenheter

Enebolig (inkl. fritidsbolig/hytte) x2 kr. 30.015,-

2.7 Delingssaker etter PBL 20-1, bokstav m

Fradeling av parsell der tomtedelingen ikke er fastsatt i reguleringsplan: kr. 15.525,-

Fra og med andre parsell kr. 8.280,-

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon kr. 17.000,-

Sum kr. 100.835,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det er gitt en igangsettingstillatelse. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Igangsettingstillatelse må være innvilget, og tiltaket igangsatt innen 3 år etter vedtaksdato for rammetillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fyl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fyl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Marius Raael
Tjenesteleder Byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: _ BYGG-26_00288-6 50_297_0_0 - Vedtaksbehandling - Skoleveien 80 - deling av
 eiendom - avkjørings 329044_7_1
 _ BYGG-26_00288-7 Saksprotokoll TU, 30062026, Sak 26_88, 50_297_0_0 -
 Vedtaksbehandling - Skoleve 331890_1_1

Kopimottakere: Alexander Madshaven
 GK Matrikkel
 Kari Tveito Myhre
 Magnus Heck Eide
 Oppmåling

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.