

# Søknad om rammetillatelse

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



**Prosjektnavn:** Grømheia to boliger med hybel

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

| Gnr            | Bnr                         | Festenr | Seksjonsnr |
|----------------|-----------------------------|---------|------------|
| 1              | 84                          | 0       | 0          |
| <b>Kommune</b> | Grimstad                    |         |            |
| <b>Adresse</b> | , 4877 Grimstad<br>Grømheia |         |            |

### TILTAKETS ART OG BRUK

|                       |                                          |       |  |
|-----------------------|------------------------------------------|-------|--|
| <b>Tiltakstype:</b>   | Nytt bygg - Boligformål                  |       |  |
| <b>Næringsgruppe:</b> | X                                        | Bolig |  |
| <b>Bygningstype:</b>  | Enebolig med hybel eller sokkelleilighet |       |  |
| <b>Formål:</b>        | Bolig                                    |       |  |

### TILTAKSHAVER

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>Navn:</b>          | Kjell B. Jørgensen                  |
| <b>Telefon:</b>       | 91374543<br>91374543                |
| <b>E-postadresse:</b> | kjellbjellerasjorgensen@gmail.com   |
| <b>Adresse:</b>       | Torjus Hanssensvei 4, 4886 GRIMSTAD |

### ANSVARLIG SØKER

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>Navn:</b>                | KVA BYGGTJENESTER AS               |
| <b>Telefon:</b>             | 90889690                           |
| <b>E-postadresse:</b>       | post@kvabyggtjenester.no           |
| <b>Adresse:</b>             | Kirkeveien 20B , 4816 KOLBJØRNSVIK |
| <b>Organisasjonsnummer:</b> | 922974322                          |

17.08.2022 11:05:42 AR502476252

**Kontaktperson:**

**Navn:** Øystein Aslaksen  
**Telefon:** 90889690  
90889690  
**E-postadresse:** post@kvabyggtjenester.no

## VARSLING

**Er tiltaket unntatt nabovarsling?** Nei

**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?** Ja

**Hvor mange merknader foreligger?** 6

**Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:**

**Merknad 1 Grømheia 48 1/336 Arve Knardahl**

Merknaden går på at veien foran eiendommen til Knardahl ikke er i henhold til opprinnelig reguleringsplan og at innenfor liggende tomter ikke skulle bygges ut.

Tiltakshaver opplyser at de foreligger en avtale om vegens plassering, noe som også framgår av en godkjent endring av plassering av vegen.

Det er ikke kjent for tiltakshaver at det på noe tidspunkt er avtalt at innenfor liggende tomter ikke skal bygges ut.

Tiltakshaver tar derfor ikke denne merknaden til følge og opprettholder omsøkt løsning i søknaden.

**Merknad 2 Grømheia 46 1/335 Jing Ying**

Merknaden går på at veien ikke er plassert i henhold til regulering, og at en utbygging videre innover denne veien vil vanskeliggjøre parkering og at det er problemer med brøyting og at en øket trafikk ikke er bra for denne eiendommen.

Utbyggingen som omsøkt er i samsvar med reguleringsplan og medfører ikke en økt trafikk utover det som planen legger til rette for.

Som kommentert til forrige merknad foreligger det avtale med disse eiendommene om plassering av veg, noe som er godkjent i eget vedtak.

Tiltakshaver mener derfor at omsøkt tiltak må kunne godkjennes ut fra at planen legger til rette for omsøkt bebyggelse.

**Merknad 3 Grømheia 36 1/363 Mariann Rene Eskedal**

Merknaden er at omsøkt bygg er høyt og skjemmende og at det blir en høy mur mot denne naboen.

Omsøkt tiltak ligger nord-øst for Grømheia 36 og forringer derfor ikke solforhold for naboen.

Merknaden er ikke korrekt på den måten at mot Grømheia 36 er omsøkt tiltak å sprengne ned terrenget og plasser en bygning som er lavere enn regulering tillater.

Tiltakshaver vil derfor hevde at omsøkt tiltak tar godt hensyn til bebyggelse på Grømheia 36.

**Merknad 4 Grømheia 50 1/337 Mari Felix**

Merknaden går på at veien ikke er plassert i henhold til regulering, og at veien må utbedres før en eventuell utbygging av boliger i samsvar med planen.

Utbyggingen som omsøkt er i samsvar med reguleringsplan og medfører ikke en økt trafikk utover det som planen legger til rette for.

Som kommentert til forrige merknad foreligger det avtale med disse eiendommene om plassering av veg, noe som er godkjent i eget vedtak.

Tiltakshaver mener derfor at omsøkt tiltak må kunne godkjennes ut fra at planen legger til rette for omsøkt

bebyggelse.

Merknad 5 Grømheia 32 1/361 Thomas og Maren Bang Torgersen

Det er sendt ut to nabovarsler for tiltak p denne eiendommen, det første ble nabovarslet 19.05.22, til dette varselet kom det merknad fra denne naboen.

Tiltaket som nå er nabovarslet erstatter nabovarsel utsendt 19.05.22 og imøtekommer etter vår vurdering de merknadene som framkom i merknaden utarbeidet av

Advokatfirma Hald og Co DA.

Boligen nær eiendommen til Torgersen er omarbeidet for å redusere behovet for mur mot denne eiendommen og utførelsen av eneboligen er endret til bolig med underetasje, noe som reduserer behov for mur mot klagers eiendom. Mur er også angitt å skulle utføres i naturstein for å imøtekomme nabo.

Vi synes det er rart at naboen opprettholder klagen utformet av Hald, da de fleste av kommentarene her ikke kan ha samme gyldighet etter at tiltaket er endret.

Vi mener at revidert tiltak er i samsvar med planer og tar godt hensyn til Torgersens eiendom. Det er et faktum at det er nødvendig med noe murer i ytterkant av omsøkt eiendom på grunn av store høydeforskjeller på tomtene. Vi vil påpeke at omsøkt tomt ligger mot Nord-øst for Torgersen og således ikke medfører tap av sol. Vi hevder med dette at merknaden er forsøkt tatt til følge, men at det er mulig å forstå naboenes ønske om å ikke ha bebyggelse så nær sin eiendom. Vi vil da hevde at dette måtte naboen vite når eiendommen ble kjøpt, da reguleringen som legges til grunn for omsøkt tiltak forelå da eiendommen ble omsatt.

Vi vil derfor fremme søknaden slik den er nabovarslet og hevde at tiltaket tar godt hensyn til Naboene på Grømheia 32 og at tiltaket bør kunne godkjennes.

Vi vil også hevde at det er framlagt tilstrekkelig dokumentasjon fra søker.

Vi mener med dette at tiltaket bør kunne godkjennes.

Merknad 6 Grømheia 34 1/362 Odd Jørgen Aas

Denne merknaden slutter seg til merknad fra Grømheia 32.

Det vises på denne bakgrunn til svar på merknad fra Grømheia 32.

## FØLGEBREV

### KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om en bolig med hybel-leilighet og en enebolig, dette søkes samlet som anvist i reguleringsplan

### REDEGJØRELSE:

Søknaden omfatter to bygninger, en bolig med utleie-enhet over garasje og en enebolig. Eneboligen er bolig mot sørøst.

Bolig mot nord-vest, enebolig med utleiedel er tiltakshavers egen bolig og tiltakshaver søker ansvar for utførelse som selvbygger for innredning og murerarbeider for denne.

Gjennomføringsplanen viser en ansvarsfordeling som skissert over.

Tiltakene er etter vår vurdering i tråd med reguleringsplanens intensjon med hensyn til antall boenheter og utnyttelse, det søkes om dispensasjon fra plan som vist i søknad.

Tiltaket er nabovarslet i to omganger, etter første varslings fikk vi inn en del kommentarer og særlig fra eiere av gnr 1 bnr 361.

Disse kommentarene ble vurdert og vi har omarbeidet boligene for å imøtekomme naboenes merknader. Naboene har likevel valgt å opprettholde merknadene, som etter vår mening ikke lenger samsvarer med omsøkt tiltak.

Vi håper med dette søknaden kan behandles.

Nabomerknader er kommentert i søknaden.

## FORHÅNSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon fra bebyggelse med to boliger i rekke vist på plankart.  
Det søkes om enebolig med leilighet på denne tomte.  
Det søkes også om dispensasjon fra planens inntegnede plassering.

Begrunnelse

Vi mener at hensynet til planen ikke blir satt til side da det opprettholdes samme antall boenheter som planen og en utnyttelse a tomte i samsvar med det planen legger til grunn.  
Avviket blir da at eiendommen ikke deles opp i to juridiske enheter, men bebygges med en bolig med to boenheter.  
Søker mener dette ikke tilsidesetter allmenhetens interesser da antall boenheter samsvarer med plan.  
Trafikkmengde blir etter søkers mening ikke annerledes enn forutsatt og derfor ikke endring av forhold.  
Etter som vi mener at hensikt i planen er imøtekommet og det ikke er ulemper for naboer eller andre mener vi omsøkt utbygging bør kunne godkjennes.  
Plassering.  
Planen har ikke definert byggegrenser for de\isse tomtene.  
Det medfører at det er bebyggelse vist på planen som blir begrensnig.  
Vi ener dette er en lite hensiktsmessig definisjon, da det ved detaljprosjektering ofte dukker opp ønsker og tilpassinger som ikke dette tar høyde for.  
Vi søker om en noe annen plassering og vi mener ikke dette strider mot planens intensjon, vi kan heller ikke se at dette har negative konsekvenser for naboer eller allmenheten for øvrig.  
Det positive her er at boligen tilpasses tomt og tiltakshavers personlige ønsker og behov.  
Vi mener derfor at det er overvekt av fordeler og at dispensasjon derfor kan innvilges.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

|                                         |                                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type Plan                               | Reguleringsplan                                                                                          |
| Navn på plan                            | Grømheia                                                                                                 |
| Reguleringsformål                       | Bolig                                                                                                    |
| Andre relevante krav                    | Arealkravet er maks 150m2 pr enhet, det søkes her om 3 enheter på B2 og totalt tillatt areal blir da 450 |
| Beregningsregel angitt i gjeldende plan | Bebygd areal (BYA)                                                                                       |
| Grad av utnyttning iht. gjeldende plan  | 450 m²                                                                                                   |

BEBYGGELSEN

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan | 450 m² |
| Areal eksisterende bebyggelse           | 0 m²   |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| - Areal som skal rives | 0 m <sup>2</sup>     |
| + Areal ny bebyggelse  | 281,9 m <sup>2</sup> |
| + Parkeringsareal      | 36 m <sup>2</sup>    |
| = Sum areal            | 317,9 m <sup>2</sup> |

#### GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 317,9 m<sup>2</sup>

#### PASSERING 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 forurensset grunn): Nei

## Tilknytning til vei og ledningsnett

#### ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Kommunal vei

Er avkjørselstillatelse gitt for kommunal vei? Ja

#### 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  |
| Finnes det avløpssystem for overvann?   | Nei |

## 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

ØYSTEIN ASLAKSEN på vegne av KVA BYGGTJENESTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

17.08.2022 11:05:42 AR502476252

17.08.2022 11:05:42 AR502476252

Filvedlegg:

Situasjonsplan 1.200.pdf  
Bolig 1 Fasade sørøst, nordvest.pdf  
Bolig 2 Fasade nord-vest, sørøst.pdf  
Bolig 1 Fasade sørvest, nordøst.pdf  
Bolig 2 Fasade nord-øst, sør-vest.pdf  
Bolig 2 Plan 1, 2 etg..pdf  
Bolig 1 Plan 2. etg..pdf  
Bolig 1 Plan 1. etg..pdf  
Snitt som illustrerer høyder.pdf  
Kvittering-for-nabovarsel-20220707-1703.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT\_KVA BYGGTJENESTER AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_HL BYGG AS.pdf  
Signert ansvarserklæring selvbygger.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_ØSTERHUS RØR AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_BJELLERÅS ENTREPRENØRFORRETNING AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_HL BYGG AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_HL BYGG AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_HL BYGG AS.pdf  
Nabovarsel-20220707-1703.pdf  
SvarPaaNabovarsel.pdf  
SvarPaaNabovarsel.pdf  
SvarPaaNabovarsel.pdf  
SvarPaaNabovarsel.pdf  
SvarPaaNabovarsel.pdf  
Nabomerknad Torgersen.pdf