



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-24/00575-9  
Saksbehandler Håvard Flatland

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 25.11.2025 |

## 82/94 - Støleveien - Vedtaksbehandling - Arealoverføring

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.5.2 om byggegrense mot vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, for gjennomføring av arealoverføring mellom eiendommene gbnr. 82/52 og gbnr. 82/70 samt gbnr. 82/94, som omsøkt.

### Vedlegg

Supplering av søknad

Ettrinnssøknad

Site plan

5\_KORR\_Annet\_3\_Avtale om arealoverføring - Jan Kåre Slettene

6\_KORR\_Folgebrev\_4\_Mindre endring for søknad om arealoverføring til gnr. 82, bnr. 94, Agder boligutleie AS

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak DELE-24/00575. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

### Tiltakshavere:

82/94: Agder Boligutleie AS

82/52: Joanna Maria Nelke og Adam Glazik

82/70: Elisabeth Håland og Jan Kåre Slettene

### Søker:

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

### Sammendrag

GILJE BYGGRÅDGIVNING AS søker på vegne av tiltakshavere om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 2.5.2 om byggegrense mot vassdrag for arealoverføring mellom eiendommer på Stølehalvøya.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens byggegrense, men gjelder kun justering av eiendomsgrenser og medfører ikke fysiske inngrep eller endret bruk. Det vurderes derfor at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Samtidig vurderes det som en fordel at tiltaket bidrar til å gjennomføre kommunens tidligere vedtak om fremtidig byggeområde. Det gir en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur og legger til rette for videre planlegging og utvikling.

Selv om det ikke foreligger plankrav for tiltaket, er det en risiko for at området utvikles stykkevis gjennom enkeltvis dispensasjoner dersom slike tiltak ikke vurderes i en helhetlig sammenheng. Dette kan svekke muligheten for å realisere områdets utviklingspotensial og sikre nødvendig infrastruktur og kvalitet i arealbruken, særlig med tanke på helhetlig utvikling av Stølehalvøya.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved tiltaket som klart større enn ulempene. Det foreligger dermed tilstrekkelige grunner til at dispensasjon kan gis i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

### Primær innstilling

Teknisk utvalg gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.5.2 om byggegrense mot vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, for gjennomføring av arealoverføring mellom eiendommene gbnr. 82/52 og gbnr. 82/70 samt gbnr. 82/94, som omsøkt.

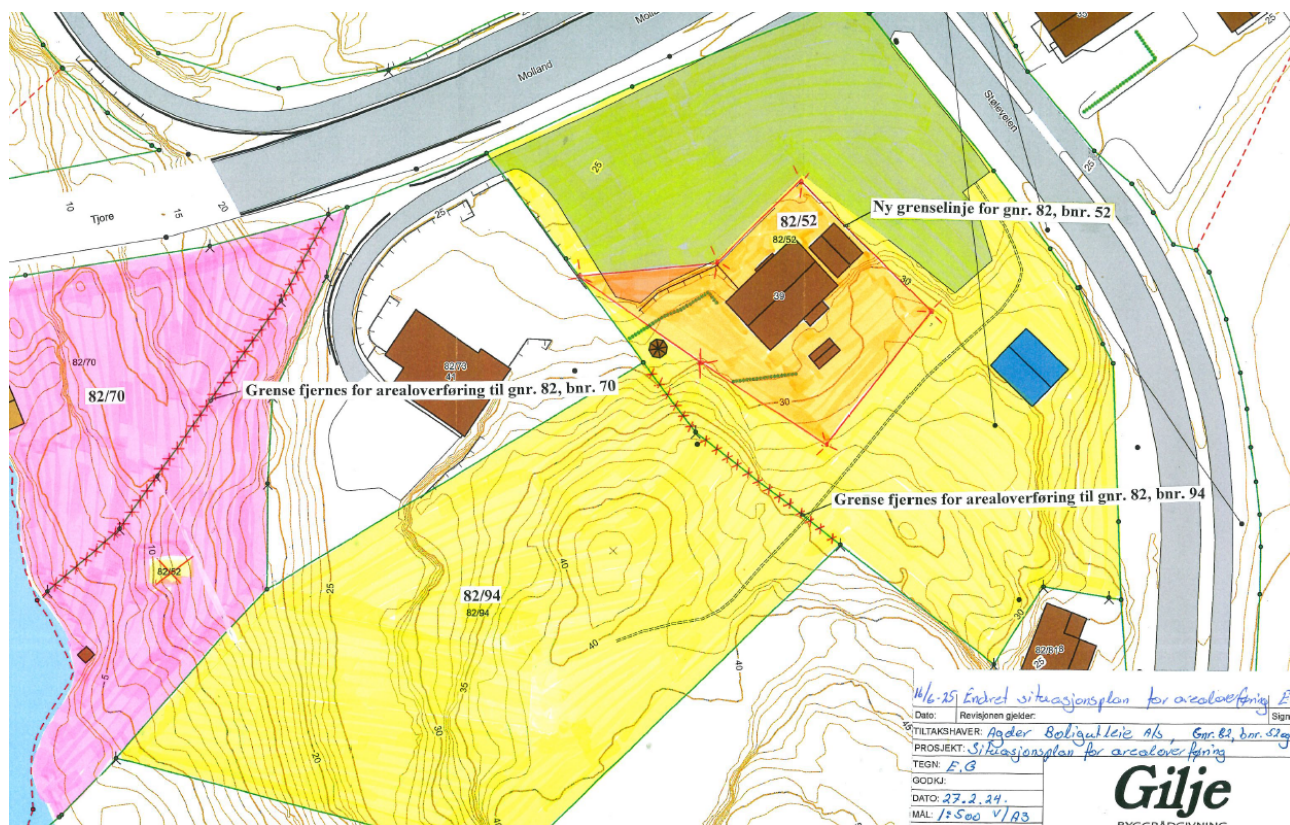
### Bakgrunn

På de aktuelle eiendommene er det meldt om oppstart av et planarbeid. Da planprosessen ikke er videreført av initiativtaker har planarbeidet stått stille over lenger tid.

### Søknaden

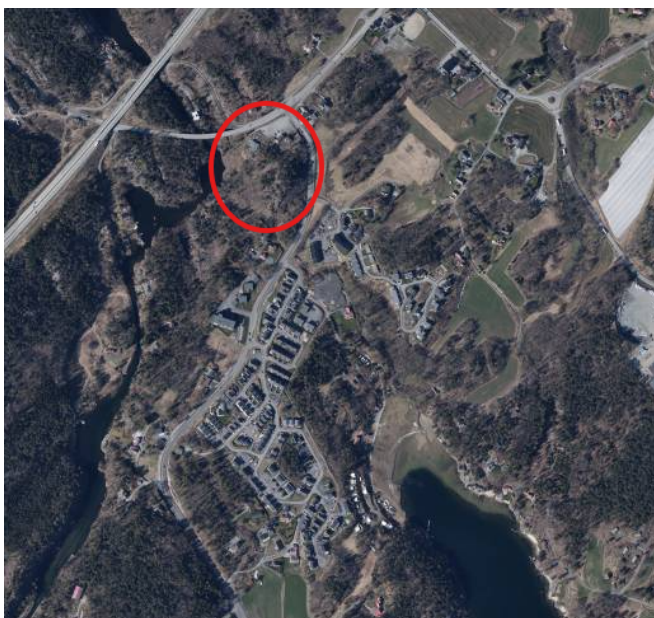
Søknaden gjelder endring av eiendomsgrenser mellom tre eiendommer. Etter gjennomføringen vil eiendommene være markert med rosa, gult og oransje på kartet. Strek med kryss viser eksisterende grenser som fjernes.

- Rosa område: En mindre del av eiendommen gbnr. 82/52 skal overføres til eiendommen gnr. 82/70.
- Gult område: Store deler av eiendommen gbnr. 82/52 skal overføres til eiendommen gnr. 82/94.
- Oransje område: Det som blir igjen av gbnr. 82/52 arronderes rundt den eksisterende eneboligen for å skape en naturlig og hensiktsmessig tomtegrense.



Hensikten med areal er å tilpasse eiendomsgrensene til en fremtidig reguleringsplan og å formalisere avtaler som allerede er gjort mellom grunneierne før videre planarbeid starter





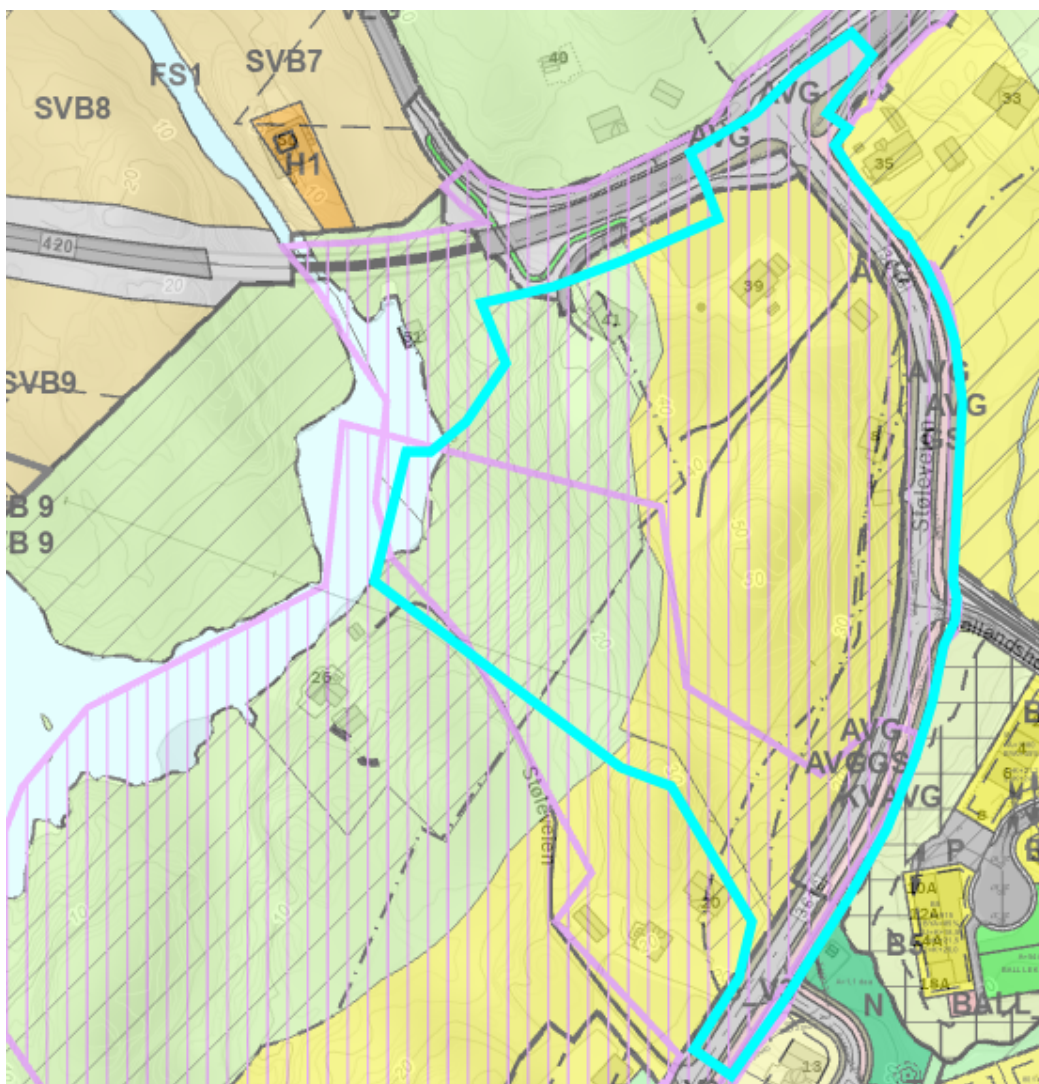
### Gjeldende plangrunnlag

Arealene som påvirkes av arealoverføringen har arealformål LNF og fremtidig byggeområde i kommuneplanen.

### **Det ble startet opp et planprosjekt Plan: Molland, Støle.**

Planidentifikasjon: 246. Detaljregulering

Med forslagsområde markert med blått.



### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Søknaden gjelder overføring av areal mellom to eiendommer i Grimstad kommune. Det pågår reguleringsarbeid for området, og partene ønsker å få fastsatt tomtegrensene før planen ferdigstilles. Når det gjelder plankrav, viser søker til at det i kommuneplanens bestemmelser er gitt unntak fra plankrav for slike arealoverføringer, både i LNF-områder og i areal avsatt til fremtidig byggeområde.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen om byggeforbud i 50-metersbeltet mot vassdrag Jfr. Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.2. Søker argumenterer for at endringen av eiendomsgrensene kun er en forberedelse til gjennomføring av regulering, og at dette ikke vil påvirke byggeforbudssonen langs vassdraget. Hensynet bak bestemmelsen, som er å sikre allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder og ivareta natur- og landskapsinteresser, blir etter deres vurdering ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene, og det er ikke identifisert noen negative konsekvenser.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden

### **Vurderinger**

Tiltaket gjelder arealoverføring og er ikke i tråd med de materielle bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 26 om opprettelse og endring av eiendom. Det er imidlertid dokumentert at enhetene har rett til fremføring av vei, vann og avløp, og at vilkårene i pbl §§ 27-1 til 27-4 er oppfylt.

### Dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag

Plan- og bygningsloven § 1-8 åpner for at kommunen kan fastsette egne byggegrenser mot vassdrag gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. I denne saken gjelder kommuneplanens bestemmelse § 2.5.2, hvor det er fastsatt en byggegrense på 50 meter. Den fastsatte byggegrensen i kommuneplanen erstatter dermed det generelle forbudet i pbl § 1-8 andre ledd fordi tiltaket ligger i nærheten av brakkvannsløpet ovenfor Reddalskanalen opp til Landvikvannet.

Selv om avstanden er redusert fra det generelle 100-metersbeltet, er formålet og den rettslige alvorlighetsgraden den samme. Bestemmelsen skal fortsatt ivareta hensyn til landskap, naturmiljø, friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen. Innenfor denne byggegrensen krever tiltak etter pbl § 20-1, herunder arealoverføring, dispensasjon.

Den omsøkte arealoverføringen er i strid med kommuneplanens byggegrense og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

### Hensyn bak bestemmelsen

Formålet med byggegrensen er å bevare landskapet, begrense naturinngrep, sikre allmennhetens ferdsel og motvirke privatisering og nedbygging av strandsonen. Dette skal bidra til å sikre en åpen og tilgjengelig strandsone også for fremtidige generasjoner.

I dette tilfellet gjelder tiltaket en arealoverføring uten fysiske inngrep eller endret bruk. Det vurderes derfor at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

### Fordeler/ulemp

Tiltaket legger til rette for gjennomføring av kommunens tidligere vedtak om fremtidig byggeområde, og bidrar til en mer hensiktsmessig og ryddig eiendomsstruktur. Dette gir bedre forutsetninger for videre planlegging og utvikling i området.

Det vurderes også som en fordel at tiltaket kan bidra til å opprettholde fremdriften i det planlagte utviklingsarbeidet. Dersom utviklingen stopper opp, er det en risiko for at området i stedet bygges ut gjennom enkeltvis dispensasjoner til tiltak som ikke nødvendigvis ivaretar områdets stedlige kvaliteter eller potensial for nødvendig infrastruktur, særlig med tanke på helhetlig tilrettelegging for Stølehalvøya.

Etter en nøye og konkret vurdering kan ikke kommunedirektøren se at det er ulemper av tiltaket som gjør seg gjeldende med styrke.

### Kan-vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dette er en skjønnsmessig vurdering, og

kommunen har ingen plikt til å gi dispensasjon selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt.

I denne saken søkes det om dispensasjon for arealoverføring som har som formål å justere eiendomsgrenser og dermed legge til rette for gjennomføring av vedtatt arealbruk. Da dette tiltaket vurderes å være lite kontroversielt eller medføre en fare for presedens, vurderer kommunedirektøren at forholdene ligger til rette for at dispensasjonen kan innvilges.

#### Konklusjon

I denne saken vurderes det at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og etter en samlet vurdering anses fordelene som klart større enn ulemper. Vilårene anses dermed oppfylt for at dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kan innvilges.

#### **Kommunedirektøren sin innstilling**

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg i medhold av pbl § 19-2 gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.5.2 om byggegrense mot vassdrag, for gjennomføring av arealoverføring mellom eiendommene gbnr. 82/52 og gbnr. 82/70 samt gbnr. 82/94, som omsøkt.