



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-23/00226-23
Saksbehandler Tom Berge

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

14/17/0/0 - Arendalsveien 60 – Vedtaksbehandling – Dispensasjon for fradeling av to tomter (2.gangsbehandling i TU)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra Byplanens bestemmelser § 5 om plankrav og fra kommuneplanens bestemmelser § 2.5.4 bokstav c om nye eiendomsgrensers avstand til dyrka mark, for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17. Det vises til søknad mottatt 20.12.2023 og tilleggsk dokumentasjon mottatt 29.04.2024, 10.05.2024, 04.06.2024 og 26.06.2024.

Dispensasjon gis med vilkår om at:

- Snuhammeren er ferdigstilt før eventuelle nye boliger kan få ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Snuhammeren er til allmenn bruk.
- Matjord flyttes ved utbygging til dertil egnet sted.

Tillatelse til fradeling etter plan- og bygningsloven, kan ikke gis uten veirett, jf. pbl. § 27-4.

Vedlegg

Diverse dokumentasjon fra tiltakshaver
Grimstad kommune arkivsak (fra Chr Repstads Sønner AS)
Grimstad kommune arkivsak (Repstad ber om innsyn)
Grimstad kommune tilsvaer _ fravikssøknad (Veinormal)
Høyesterettsdom (anonymisert)
Klage på vedtak i landbruksnemnda
Merknad til nabovarsel Marte og Knut Harald Elvebakke
Merknad-til-nabovarsel - AUDUN-CAMPBELL-IRGENS
Merknad-til-nabovarsel - ESPEN-SØNSTABØ-WALLIN
Merknad-til-nabovarsel -MARIT-GRINAKER-WRIGHT
Merknad-til-nabovarsel -ROAR-OUSLAND
Sit plan kart v 2
SV_ 14_ 17 - Arendalsveien 60 - Fravik veinormalen godkjennes
SV_ Grimstad kommune arkivsak II
SV_ Grimstad kommune arkivsak I
Søknad om avklaring dispensasjon Grimstad kommune
Søknad om dispensasjoner
Uttalelse fra planenheten
Statsforvalterens vedtak i saken 00202

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak 23/17262 (public360). Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Anne Regine Mo Grimdalen
Ansvarlig søker: Brave Gruppen AS (bistår tiltakshaver – søknad uten ansvarsrett)

Sammendrag

Anne Regine Mo Grimdalen søker om dispensasjon for fradeling av 2 boligtomter fra eiendommen GBR. 14/17, Arendalsveien 60. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra Byplanens bestemmelsene § 5 om plankrav i kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) og fra kommuneplanens bestemmelser § 2.5.4 bokstav c om at eiendomsgrensa til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

Teknisk utvalg avsto søknaden i møte 25.02.2025. Avslaget ble påklagd. Statsforvalteren gir klagen medhold i vedtak av 24.10.2025 og kommunens vedtak oppheves. Saken legges derfor fram for ny politisk behandling.

Kommunedirektørens innstilling

Teknisk utvalg gir dispensasjon for fradeling av 2 boligtomter. Kommunedirektøren har vurdert at det ligger godt til rette for fortetting på eiendommen i Arendalsveien 60.

De 2 tomtene kan ikke fradeles uten adkomst fra Biestøa. Forholdet med veirett må klargjøres før tillatelse til opprettelse av 2 nye grunneiendommer kan tillates.

Det foreligger en tinglyst erklæring på eiendommen der «*Det gis rett til rett til å trafikkere vei over eiendommen med trafikk til og fra 1 bolig på ... Bie Ytre gnr. 14 bnr. 17*». Hvorvidt erklæringa gir veirett for hele strekningen fram til avkjørsel ved Arendalsveien, er for kommunedirektøren uklart¹. Dersom dette er tilfellet og det ikke foreligger veirett for 2 boligtomter, kan det gis dispensasjon for fradeling av én tomt, eventuelt én større tomt.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra Byplanens bestemmelser § 5 om plankrav for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17. Kommunedirektøren har vurdert at området bør reguleres før ytterligere utbygging i Biestøa, og at en regulering bør omfatte et større område og flere boenheter. Kommunedirektøren viser til uttalelsen fra planenheten.

Fakta

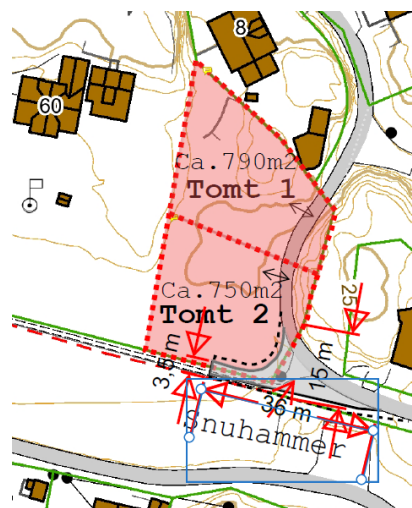
Historikk

Søknaden ble behandlet etter jordlova § 12 – deling av eiendom som nyttes til jord- eller skogbruk – og ble avslått i Landbruksnemnda. Vedtaket ble påklagd av tiltakshaver. Statsforvalteren opphevet vedtaket med begrunnelsen at «*jordlovens delingsforbud ikke gjelder for område som i bindende arealdel av kommuneplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg, ...*».

Statsforvalteren opphevet som ovennevnt kommunens avvisningsvedtak av 25.02.2025.

Søknaden

Det søkes om opprettelse av 2 boligtomter ved fradeling fra GBR. 14/17. Tomtene er vist på bildet til høyre. Tiltaket omfatter også en snuhammer delvis på tomt 2 og delvis på GBR. 14/33. Snuhammeren er resultat av imøtekommelse av nabomerknader.



Eiendommen med eksisterende bolig har adkomst fra Arendalsveien (og mulig også over Biestøa).

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger på tomtene som fradeles.

Ifølge gardskart.nibio.no er deler av tomtene fulldyrka mark, særlig tomt 2. Gressletta sør for eiendommen er også fulldyrka mark. En sti går mellom eiendommen 14/17 og gressletta.

¹ Også litt uklart om erklæringa gjelder for eksisterende bolig eller en ny bolig på 14/17.

Om veistandard

Biestøa er smal, og asfaltert. Veien er privat med mange oppsittere. Det følger av vegnormal for Grimstad kommune punkt 1.2.4 at «*veier med adkomst til 4 boliger eller 10 boenheter og med en lengde mer enn 50 meter eksklusiv snuplass, skal utformes som offentlig vei. ... Kravet kan fravikssøkes i hvert enkelt tilfelle.*» Fravik er omsøkt.

Om veirett

Som ovennevnt foreligger tinglyst erklæring om veirett over noen av eiendommene (oppsitterne) langs Biestøa. Men så vidt kommunedirektøren kan se ikke fra alle eiendommene. Ifølge søknaden har tiltakshaver henvendt seg til alle, men det er ikke framlagt dokumentasjon på konkret veirett.

Flere av nabomerknadene stiller seg positive til veirett, men noen tilbakemeldinger er negative.

Kommunedirektøren viser til Statsforvalterens opphevelse av avvisningsvedtaket der det blant annet framgår at «... *Det kan derfor være uklart om de to tomtene har veirett, men det kan ikke være åpenbart at veirett ikke foreligger. ... Kravet om dokumentasjon av veirett gjelder likevel, som det går fram av ordlyden i § 27-4 første ledd, først ved opprettelse av eiendom til bebyggelse. Dette må forstås slik at veiretten må dokumenteres på det tidspunkt det søkes om tillatelse til deling. ...*»

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boliger gjennom kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen), vedtatt 27.10.2008.

Av bestemmelsene framgår blant annet:

§5 PLANKRAV

Innen planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86a, 86b og § 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommunens vedtekter for lekeplasser, parkering og minste uteoppholdsareal.

§8. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for to ulike fortettingsstrategier. Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologiske mangfold.

§8.1 Strategi 1 gjelder i de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.

Av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.5.4 framgår:

- a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- c) Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

Eiendommen er i kommuneplanen i sin helhet avsatt til nåværende boligbebyggelse. Gressletta sør for eiendommen – som er dyrka mark – er avsatt til forretninger i kommuneplanen og boliger i Byplanen.

Tiltakshavers/søkers redegjørelse for tiltak og dispensasjon

Tiltakshaver ønsker å få avklart dispensasjonsspørsmålet før selve delingssaken sendes inn. Dispensasjonen (og delingssaken) er nabovarslet. Det er kommet merknader fra naboer, men ingen på selve dispensasjonene. De merknadene som er kommet er i stor grad angående veien og ønske om snuhammer i enden. Tiltakshaver er innstilt på å imøtekomme dette krav til orientering.

Eiendomsgrense mot dyrka mark

- Det gir fordeler både for samfunn og tiltakshaver da etablert infrastruktur utnyttes bedre, og areal blir utnyttet og ikke stående som "buffer".

- I samme området er det også flere boligeiendommer som grenser mot dyrket mark og således åpnes det ikke opp for noe nytt.
- Det er en sti mellom boligtomt og dyrket mark i dag på ca. 2,5 m som virker som et naturlig skille.
- Slik sett kan jeg ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, da dette alt gjelder flere eiendommer.
- Fordelen for samfunnet er at etablert infrastruktur og areal blir utnyttet uten å åpne opp for nye områder.
- Slik jeg ser det er fordelene klart større enn ulempen.

Plankrav

- Det søkes om dispensasjon fra plankravet da det å kjøre full regulering for å fradele 2 boligtomter vil være ressursløsning både for samfunnet og tiltakshaver.
- Hensynet bak bestemmelsen er å få en samlet utbygging i et område. Her er det alt bebygd, det er snakk om fortetning som gjør at for hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelen for samfunnet er stor ved at eksisterende infrastruktur og areal utnyttes uten at nye områder åpnes, og slik sett er fordelene vesentlig større enn ulempen.

Veistandard

- Tomten som ønskes fradelt har tidligere vært barnehage hvor det da ikke har vært noe tema om utvidelse av veien selv om det genererer mer trafikk enn 2 boliger vil gjøre.
- Det vil da etter mitt skjønn være urimelig å pålegge en utvidelse med de følger det vil få for naboer (som grunneier til utvidelsen) mv og ikke minst kostnader dette medfører.
- Det er også urimelig at det skal være siste søker som bærer slike krav da det er gitt tillatelser tidligere til fradeling av tomter selv om det er langt over 4 boliger på denne veien fra før.
- *Med dette som bakgrunn søkes det om fravik fra dette kravet.*

Snuhammer/renovasjon

- Det er utarbeidet kart som viser mulig snuhammer ved tomt 2. Dette er i samarbeid med eier av eiendommen 14/33.

Nabovarsel

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

Det er mottatt 5 nabomerknader, samt tilbakemelding fra bilforretningen i Arendalsveien 74. Alle vedlagt.

De fleste merknadene er positive til tiltaket med 2 nye boliger, men kun dersom det etableres en snuhammer i forbindelse med tiltaket. Det pekes på at renovasjonsbiler skal kunne kjøre inn og snu. Større biler må i dag rygge ut. Flere merknader setter vilkår for veirett blant annet at renovasjon ivaretas. En merknad uttrykker bekymring for plassering av bolig på tomt 2 og egne solforhold.

Det er kommet inn en merknad direkte til kommunen fra hjemmelshaver (kopi) som ikke ble varslet. Det er bilforretningen Chr. Repstad Sønner AS i begynnelsen av veien. De er negative til å gi veirett over sin eiendom. De krever også å få nabovarsel, noe de ikke har fått.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Tiltakshaver vil etablere snuhammer som vist på målsatt situasjonskart. I samarbeid med eier av 14/33.

Uttalelse fra veimyndighet

Kommunaltekniske tjenester har godkjent søknaden om fravik fra vegnormalen – opparbeide veien til kommunal standard. De er positive til snuhammer som skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

Kommunaltekniske tjenester har ingen innvendinger til økt bruk av avkjørsel ved bilforretningen. Avkjørselen er regulert. Agder fylkeskommune som veieier er bedt om å uttale seg til økt bruk i brev av 13.05.2024. Fylkeskommunen har valgt å ikke uttale seg.

Uttalelser fra plan-, miljø- og landbruksenheten

Landbruksrådgiver har muntlig uttalt at de ikke har sterke innvendinger mot fradeling av de 2 boligtomtene.

Uttalelse fra plantjenesten

«Det er ut fra et planfaglig synspunkt svært uheldig å fradele to eneboligtomter her, i strid med plankravet, som omsøkt.

A. Området er svært sentrumsnært og ligger tett på kollektivaksen. For å få en fremtidsrettet samfunnsutvikling er det viktig å sikre god arealutnyttelse i slike områder. For å få til en effektiv arealutnyttelse, og sikre gode bokvaliteter og god infrastruktur for fremtiden, er det viktig å vurdere fortetting samlet sett gjennom en reguleringsplan for et større område.

B. Området er i dag betjent med adkomst fra fylkesveien/Arendalsveien gjennom et næringsområde og over en stor parkeringsplass (ved Chr. Repstad). Det er i tidligere reguleringsplanprosesser (19/11493 og 20/4054) stilt krav om utbedring av adkomstvei som grunnlag for fortetting i området. Det vil være svært uheldig om dette prinsippet fravikes, da man i så fall vil åpne for en «steg for steg-fortetting» som aldri vil løse områdets utfordringer ved bl.a. adkomstveiens trafiksikkerhet, og slik sett bare øke utfordringen og redusere trafiksikkerheten. Man mister også muligheten for å få på plass andre fremtidsrettede fellesløsninger som nedgravd søppelhåndteringsanlegg, arealeffektive parkeringsløsninger, grønn infrastruktur mm.

C. Det søkes her fradeling av to eneboligtomter på landbruksjord (markert med rødt). For nedbygging av landbruksjord i sentrumsnære områder bør man, i henhold til jordvern hensyn, kreve en høy arealutnyttelse. Det synes naturlig å vurdere både tema landbruksjord/jordvern, og eventuell fortetting på landbruksjord, felles med bl.a. naboeiendommen i syd (oransje). Slik vurdering bør, jamfør punkt A, skje gjennom en felles reguleringsplanprosess.»



Kommunedirektørens vurderinger

Det søkes om dispensasjon fra plankravet som følger av Kommunedelplanen for Grimstad byområde, og fra avstandskravet til dyrka mark som følger av bestemmelsene til kommuneplanen. Tiltaket med opprettelse av 2 nye grunneiendommer ved fradeling fra GBR.14/17 er beskrevet i avsnittene over.

Fradelinga skulle ikke behandles etter jordlova § 12, jf. Statsforvalteren i Agders vedtak. Hensynet til jordvernet – ved nedbygging av dyrka mark - er imidlertid ikke tilsidesatt.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Hensynene

En reguleringsplan skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Den skal legge vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Eiendommen GBR.14/17 er avsatt til boliger i både Byplan og kommuneplan. Byplanen åpner for fortetting gjennom bestemmelsene § 8.1 – strategi for de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Etter kommunedirektøren vurdering ligger det til rette for å fradele 2 boligtomter på denne store eiendommen, under forutsetning av at veiretten bringes i orden, og at senere bebyggelse

både styrker og opprettholder området småhuskarakter med videre. Snuhammeren vil forbedre de trafikale forhold. Veimyndigheten har godkjent at den private veien ikke må opparbeides til offentlig standard. Etter kommunedirektørens vurdering blir hensynene til kravet om reguleringsplan ikke vesentlig tilsidesatt når dispensasjon gis med vilkår.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 om avstand mellom nye boligeiendommer og dyrka mark skal ivareta landbruksinteressene. De 2 tomtene ligger delvis på dyrka mark og gressletta i sør er også dyrka mark. Landbruksmyndigheten har ingen sterke innvendinger mot tiltaket. Det aktuelle området er også avsatt til boliger (gressletta til boliger i Byplan og forretning i kommuneplan). Etter kommunedirektørens vurdering vil landbruksinteressene ikke vesentlig tilsidesettes ved fradeling av 2 tomtar, men det settes vilkår om at matjorda må flyttes til egnet sted ved utbygging.

Fordeler og ulemper

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Tiltaket vil forbedre trafikale forhold i Biestøa når snuhammer etableres. Utbygging i sentrale områder, og ved kollektivakser, har samfunnsmessig nytte. Når det settes vilkår for dispensasjon, kan kommunedirektøren ikke se noen ulemper.

Fordelene ved å gi dispensasjon med vilkår anses som klart større enn ulempene.

Nabovarsel

Chr. Repstad AS er ikke nabovarslet, og har krevd å bli det. Dersom de ikke får det, vil de hevde saksbehandlingsfeil. Foretaket har fått innsyn i alle saksdokumenter.

Ifølge søknaden er alle oppsittere langs aktuell strekning i Biestøa kontaktet vedrørende veiretten. De er etter kommunedirektørens vurdering tilstrekkelig orientert om tiltaket med fradeling av tomtar lenger inn i veien. Deres interesser er dermed ivaretatt uten nabovarsel. Fradeling er også avhengig av at veirett foreligger. Berørte naboer og gjenboere er varslet.

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 – med unntak av rødlista registrering av stær (nær truet), tyrkerdue (nær truet), gråspurv (nær truet) og hønsehauk (sårbar). Det er flere flotte trær på eiendommen. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke nødvendigvis vil bli berørt.

En eventuell utbygging må hensynta naturmangfoldet – det bør redegjøres for hvordan i en eventuell søknad om utbygging. Det står en rekke fine trær på eiendommen – kanskje særlig et stort løvtre midt på eiendommen. Store trær bør bevares og hensyntas ved utbygging.

Kommunedirektørens innstilling

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra Byplanens bestemmelser § 5 om plankrav og fra kommuneplanens bestemmelser § 2.5.4 bokstav c om nye eiendomsgrensers avstand til dyrka mark, for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17. Det vises til søknad mottatt 20.12.2023 og tilleggskommunikasjon mottatt 29.04.2024, 10.05.2024, 04.06.2024 og 26.06.2024.

Dispensasjon gis med vilkår om at:

- Snuhammeren er ferdigstilt før eventuelle nye boliger kan få ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Snuhammeren er til allmenn bruk.
- Matjord flyttes ved utbygging til dertil egnet sted.

Tillatelse til fradeling etter plan- og bygningsloven, kan ikke gis uten veirett, jf. pbl. § 27-4.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg viser til plantjenestens uttalelse der det anbefales å regulere et større område og bygges tettere i dette område. Med begrunnelse i punktene A, B og C vurderer teknisk utvalg at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon, og at fordelene (da) ikke kan være større enn ulempene. Grimstad kommune har større behov for flere mindre boliger enn nye romslige eneboliger.

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra Byplanens bestemmelser § 5 om plankrav for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17. Det vises til søknad mottatt 20.12.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 29.04.2024, 10.05.2024, 04.06.2024 og 26.06.2024.