



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Gunnar Refsland, 37 01 75 39

Grimstad kommune - Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om avvisning av søknad om dispensasjon for fradeling av to boligtomter fra gnr/bnr 14/17, Arendalsveien 60

Vi viser til kommunens oversendelse av saken 04.03.2025. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Statsforvalteren har vurdert klagesaken og fatter følgende **vedtak**:

Grimstad kommunes avvisningsvedtak av 25.02.2025 oppheves.

Klager har fått medhold i klagen.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Anne Regine Mo Grimdalen v/ Brave Gruppen AS datert 20.12.2023 om dispensasjon for opprettelse av to boligtomter ved fradeling fra gnr/bnr 14/17, Arendalsveien 60. Søknaden gjelder dispensasjon fra plankrav og krav om minsteavstand fra eiendomsgrense til dyrket mark. Det er presisert i søknaden at man ønsker dispensasjonsspørsmålene avklart før man fremmer søknad om deling.

Kommunen v/ Teknisk utvalg avviste søknaden om dispensasjon den 25.02.2025 under henvisning til at det ikke var dokumentert at de to tomtene søknaden gjelder har veirett. Vedtaket ble påklaget av Anne Regine Mo Grimdalen v/ Brave Gruppen AS i brev av 28.02.2025. Det anføres i hovedsak at kommunen ikke hadde grunnlag for å avvise søknaden og at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen v/ administrasjonen tok ikke klagen til følge i brev av 04.03.2025. Saken ble i det samme brevet oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.



Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren kan ved klagebehandlingen prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunktene klageren kommer med, men kan også ta opp forhold som klageren ikke har nevnt. Ved prøving av *det frie skjønn* skal vi legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Vi viser til forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak, og klager har klagerett. Klagen er fremsatt innen utløpet av klagefristen. Vilåårene for å ta klagen under behandling i fvl. §§ 28 og 29 er dermed oppfylt.

Vi bemerker at kommunens brev av 04.03.2025 ikke tilfredsstiller de krav som må stilles til forberedende klagebehandling etter fvl. § 33. På bakgrunn av at vi finner det klart at kommunens avvisningsvedtak under enhver omstendighet ikke kan opprettholdes, og at klager dermed gis medhold i klagen, finner vi likevel under tvil at klagen kan tas under behandling.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger.

Statsforvalterens vurdering av saken

1. Innledning

Spørsmålet for saken er om kommunen har rettslig grunnlag for å avise søknaden om dispensasjon under henvisning til at de to tomtene ikke er sikret veirett.

Vi går i de følgende først gjennom de rettslige rammene for saken, herunder spørsmålet om søknadsplikt, hvilke rammer for utbygging som er gitt i gjeldende arealplaner, og i plan- og bygningsloven. Deretter vurderer vi avvisningsspørsmålet.

2. Rettslige rammer for tiltaket

2.1 Søknadsplikt

Opprettelse av boligtomter er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 første ledd ledd, jf. § 20-1 første ledd bokstav m. I dette tilfellet er det likevel kun søkt om dispensasjon og ikke tillatelse til deling. Det oppgis i søknaden at man ønsker dispensasjonsspørsmålene avklart før man går videre med en delingssøknad.

2.2 Planstatus

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Grimstad byområde, vedtatt av kommunestyret 27.10.2008 hvor den er avsatt til boligbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 1. Det følger av de tilhørende bestemmelsene § 5 at det før det finner sted arbeider som nevnt i plan- og bygningsloven (1985) § 81, 86a, 86 b og 93 a, b, c, d, h, i og j må foreligge reguleringsplan. Dette omfatter bl.a. opprettelse av ny grunneiendom og det gjelder dermed et krav om at område må inngå i reguleringsplan for slike tiltak kan gjennomføres.

Det følger av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.2 at kommunedelplanen som utgangspunkt går foran kommuneplanen ved motstrid, men samtidig skal en rekke særskilt nevnte



bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelde foran kommedelplanen. For vår sak gjelder dette bestemmelsene i § 2.5.4 om byggegrenser.

Av bestemmelsen fremgå bl.a:

- 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*

Omsøkte tiltak ligger i et område som ikke er regulert, og plankravet i kommunedelplanen er dermed ikke oppfylt. Eiendommen ligger også i kortere avstand til dyrket mark enn det som fremgår av kravene i kommuneplanen. En godkjenning krever således dispensasjon fra de nevnte bestemmelsene.

3. Prøving av kommunens vedtak om å avvise søknaden

3.1 Rettslig utgangspunkt

Forholdet til privatrettslige rettigheter ved behandling av byggesak er regulert i pbl. § 21-6. I første ledd heter det:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden

Kommunen har avvist den fremsatte søknaden om dispensasjon under henvisning til denne bestemmelsen, men det fremgår samtidig at begrunnelsen for dette er at søker ikke har dokumentert i tilstrekkelig grad at det foreligger veirett til de to boligtomtene.

Vi bemerker at det her kan synes som man i noen grad blander sammen ulike forhold. Loven forutsetter at kommunen etter pbl. § 21-6 bare skal avvise en søknad der det åpenbart at søker ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. Det er det klart ikke grunnlag for å komme til i dette tilfellet. Eiendommen som tomtene skal utgå fra, har veirett og som vist til i kommunedirektørens saksfremlegg, er det fastslått av Høyesterett at det er en presumsjon for at denne veiretten også tilkommer senere utskilte parseller. Det kan derfor være uklart om de to tomtene har veirett, men det kan ikke være åpenbart at veirett ikke foreligger. Bestemmelsen er i det hele tatt ikke ment brukt i den sammenheng kommunen her har gjort. Spørsmålet om dokumentasjon for veirett, er regulert i pbl. § 27-4, der vurderingstemaet ikke er om det er åpenbart at søker ikke har veirett, men om veirett er tilstrekkelig dokumentert. Spørsmålet om veirett, er sammen med spørsmål om bl.a. vann og avløp, blant de privatrettslige forhold kommunen må ta stilling til ved behandlingen av byggesak. Disse reglene representerer altså unntak fra utgangspunktet i pbl. § 21-6.

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. I den foreliggende saken er det ikke søkt om deling og det er dermed heller ikke tale om å gi tillatelse til opprettelse av eiendom, men kun dispensasjon som tilrettelegger for en senere søknad om dette. Vi kan derfor ikke se at det er grunnlag for å avvise søknaden med hjemmel i pbl. § 27-4 på det nåværende stadiet av saken.



Konklusjon

Under henvisning til vurderingen over opphever Statsforvalteren kommunens avvisningsvedtak. Kommunen må derfor realitetsbehandle dispensasjonssøknaden.

Vi har med dette ikke tatt stilling til om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Kommunen må nøye vurdere om de hensyn som ligger til grunn for plankravet tilsier at opprettelse av nye boligtomter må vurderes i plansammenheng. Det må også vurderes om nærheten til dyrket mark kan ha negativ innvirkning på driften av tilgrensende landbruksarealer. Dispensasjon forutsetter også at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Her vil det som klar hovedregel bare være objektive arealdisponeringshensyn som er relevante.

Statsforvalterens vedtak

Grimstad kommunes vedtak av 25.02.2025 oppheves under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas til følge.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at fvl. § 36 gir rett til dekning av vesentlige sakskostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket til gunst for en part. Et eventuelt krav om dekning av vesentlige sakskostnader må fremsettes innen tre uker etter mottakelsen av dette brev.

Sakens parter er underrettet ved kopi av vedtaket.

Med hilsen

Monica Bjørkholt Breive (e.f.)
justis og kommuneøkonomidirektør
Justis og kommuneøkonomiavdelingen

Gunnar Refsland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Anne Regine Mo Grimdalen	Arendalsveien 60	4878	Grimstad
BRAVE GRUPPEN AS	Storgaten 90	4877	GRIMSTAD
Audun Campbell Irgens	Biestøa 29	4878	Grimstad
Leif A Nordgaard Kvamme	Biestøa 8	4878	Grimstad
Knut Harald Elvebakke	Biestøa 21	4878	Grimstad
Marte E Ståhr Elvebakke	Biestøa 21	4878	Grimstad
Marit Grinaker Wright	Biestøa 5	4878	Grimstad
Roar Ousland	Biestøa 5	4878	Grimstad
Unn Sissel Ståhr Irgens	Biestøa 23	4878	Grimstad
CHR REPSTAD SØNNER AS	Arendalsveien 74	4878	GRIMSTAD

