

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra Moy Moner 92, med formål å opprette en ny boligeiendom. Det søkes også om fradeling av en parsell fra Moyveien 15, og søknadene sendes inn til kommunen samtidig. Moy Moner 92 har et areal i dag på 2087 m². Det søkes å fradele ca 575 m² for den nye grunneiendommen. Agder fylkeskommune har gitt dispensasjon fra byggegrensen langs fylkesveien, samt bruk av eksisterende avkjørsel.

Søknad om dispensasjon:

- *Tomten ligger i boligområde hvor trafikk, VA og kollektivaksen er tilgjengelig.*
- *Det planlegges etablert støygjerde langs veien.*
- *Tiltaket berører ikke andre interesser, og det er lite sannsynlig for at det vil hindre fremtidig regulering.*
- *Planlagte boligbygget har et bruksareal på 281,2 m², som er større enn den anbefalte grensen 225 m²-BRA. Bygget vil inneholde 2 boenheter samt en integrert garasje. Tiltaket tilpasser omgivelse.*
- *Kommentar fra kommuneplan § 2.13 fra a til w: se supplerende søknad, mottatt 02.03.2026.*

Nabovarsel

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

Uttalelser/vedtak fra annen myndighet

Vedtak fra Agder fylkeskommune:

Med hjemmel i vegloven §30 og §34, gir Agder fylkeskommune dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveg 420 Fevikveien for enebolig og støygjerde på gnr.38 bnr.73 i Grimstad kommune.

Vilkår for dispensasjonen:

1. *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan 29.10.2025.*
2. *Avstanden fra eneboligen inkludert takutspring til senterlinjen på fylkesveg 420 skal være minst 21 meter.
Avstanden fra støyskjermen til senterlinje på fylkesveg 420 skal være minst 11 meter.*
3. *Det gis ikke tillatelse til oppføring av bygninger/byggverk på fylkeskommunal grunn. Omsøkte tiltak skal ikke ha festeordninger til fylkeskommunale bygninger/byggverk eller andre installasjoner.*
4. *Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.*
5. *Tillatelsen må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.*
6. *Grenseverdiene for støy og luftkvalitet i Klima- og miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og T-1520 må tilfredsstilles.*
7. *Det kan ikke kreves erstatning for skader og ulemper som følge av at bygningen/innretningen ligger nær fylkesveg 420 Fevikveien.*
8. *Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.*

Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.

Kommunaltekniske Tjenester uttalte seg om flytting av kommunale vannledninger, datert 12.02.2026:

Viser til tidligere e-post og telefonsamtale i dag, 12.02.26.

Det bekreftes med dette at det gis tillatelse til å flytte kommunal 50 mm galvanisert stål vannledning, slik at denne blir liggende minst 4 m fra ny bygning. Kravet til 4 m avstand gjelder også til eventuelle støttemurer, gjerdet eller lignende tiltak som plasseres i nærheten av vannledningen. Tiltakshaver må sikre kommunes rett til å ha vannledning liggende i eventuell ny trassé.

Kommunen har ikke oversikt over eventuelle private stikkledninger i området. Tiltakshaver har ansvar for å sikre at de nye bygningene ikke fører til ulempe for eventuelle private ledninger som krysser tomten. Private stikkledninger som eventuelt blir påvirket av nytt bygg må legges om i samråd med ledningseier.

Plassering av eksisterende vannledning i kommunens kart er usikker. Vi ber om at kommunens personale kontaktes når arbeidene skal utføres hvis det viser seg at ledningen ligger i annen trassé i forhold til der den er tegnet inn.

Alle planlagte ledningsarbeider må søkes inn på vanlig måte i kommunens entreprenørportal for rørleggerarbeider.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om deling for fortetting i nåværende boligområde i kommuneplanen. Prosjektet omfatter deling, arealoverføring og utbygging av bolig med bileilighet. Den planlagte utbyggingen vil ha samlet bruksarealet (BRA) som overstiger tillatt utnyttingsgrad på 225 m²-BRA. Fortettingen oppfyller derfor ikke vilkåret i kommuneplan § 2.1 om unntatt fra plankrav. Prosjektet er dermed avhengig av dispensasjon fra plankrav for å kunne gjennomføres.

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. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Hensynet bak plankravet er blant annet å sikre godt utredede og veloverveide avgjørelser for fremtidig utbygging, forebygge uønskede presedensvirkninger, avklare usikkerhet og sikre området som et fremtidig boligområde med gode kvaliteter. Planprosessen er det oversiktlige og presise styringsverktøyet som sikrer at eiendommen vurderes i en større sammenheng, og at alle berørte parter får anledning til å uttale seg. Videre vil en planprosess, som det legges opp til i kommunedelplanen sikre at alle berørte interesser utredes og vektas opp mot hverandre på en forsvarlig måte.

Omsøkte parsellen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen, med et samlet areal 69,58 dekar. Infrastrukturen i området er allerede etablert og vurderes å kunne ivareta den gjenstående boligtomten på en god måte. Parsellen ligger i nærhet av kollektivaken, og det er god tilgang til barnehage, skole og butikk i området. Etter bygningsmyndighetens vurdering, er omsøkt fortetting tilstrekkelig utredet og vil ikke være til hinder for en eventuell fremtidig detaljregulering. Hensyn bak plankravet anses dermed ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. En mulig ulempe ved å gi dispensasjon er at saken ikke behandles gjennom en ordinær planprosess med samme grad av helhetlig vurdering. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes i stor grad å være i samsvar med arealformålet. Omsøkt fortetting vil bidra til en mer effektiv utnyttelse av området til fordel for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket. Videre vil prosjektet etablere en samlet avkjørsel til fylkesveien. Fylkeskommunen er positiv til dette.

Plankrav er vurdert etter planbestemmelsen § 2.13. Bygningsmyndigheten er enig i tiltakshavers

vurderinger, blant annet når det gjelder overvannshåndtering, som forutsettes løst lokalt. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak plankrav ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon, på gitte vilkår som lokal overvannshåndtering, er klart større enn ulempene.

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.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon

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

Behandlingsgebyr

2.7 Delingssaker etter PBL 20-1, bokstav m

Fradeling av parsell der tomtedelingen ikke er fastsatt i reguleringsplan: kr. 15.000, -

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

Søknad om dispensasjon

 kr. 17.000, -

Sum

 kr. 32.000, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang 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 (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Marius Raael
Tjenesteleder

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Q2 ARKITEKTER AS

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 Fylkesmannen 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.