



Grimstad

Kari Monefeldt

Gyteskjær 11
1679 KRÅKERØY

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lin Li	DELE-26/00041 oppgis ved alle henvendelser		30.03.2026

59/97 - Vessøyneset 126 - vedtak - tillatelse og dispensasjon- fradeling

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 59 / 97 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 59 / 97 / 0 / 0
Hjemmelshaver: Kari Monefeldt

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4, bokstav d), og § 21-4, tillatelse til fradeling fra gnr/bnr 59/97 og opprettelse av en ny tomt. Det vises til søknad mottatt 16.01.2026 og 31.03.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra regulert tomtegrense og 100-metersbeltet langs sjø pbl § 1-8.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

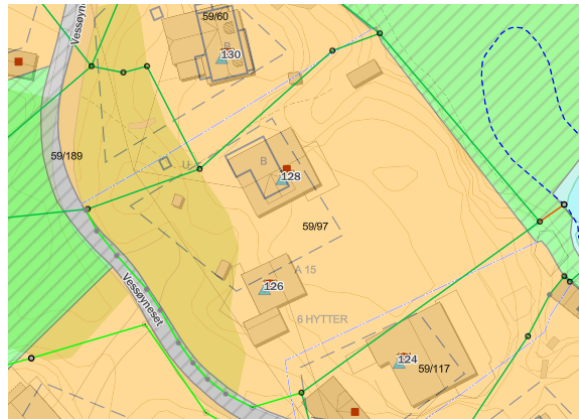
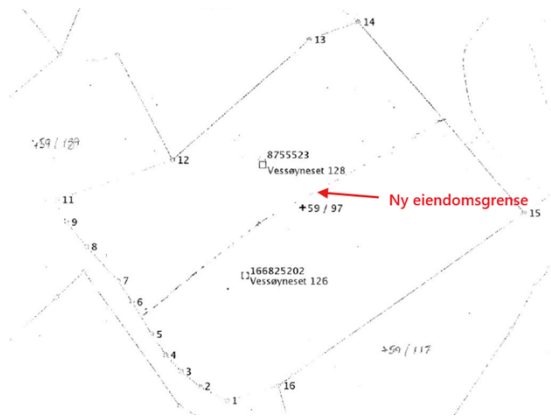
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Det bemerkes at søknad om å rekvirere oppmålingsforretning hos oppmålingsenheten må sendes kommunen før at delingstillatelse bortfaller.

Fakta

Søknaden

Det søkes om fradeling av eiendom 59/97 for opprettelse av en ny tomt. På eiendommen ligger det i dag to hytter med egne adresser. Fradelingen vil gjøre det mulig å etablere hver hytte på egen eiendom med tydelige grenser og tilhørende bygningsmasse.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse A15 gjennom reguleringsplan for Vessøya-Vessøyneset, P-127, vedtatt 19.09.2002.

Plankartet har rettsvirkning sammen med planbestemmelsene. I plankart vises det at i området A15 er regulert med tomtegrense. Fradeling som ikke er i tråd med regulert tomtegrense utløser krav til dispensasjon fra regulert tomtegrense samt pbl. § 1-8 forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

På eiendommen 59/97 ligger to hyttene som benyttes av familie. Det søkes om fradeling av en tomt som omfatter hytten med adresse Vessøyneset 126. Omsøkt hytte har egen adresse og det er i flere år betalt kommunale avgifter separat for denne.

Nabovarsel

Søker oppgir at tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om fradeling av tomt med eksisterende hytte på Vessøyneset 126. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert tomtegrens samt forbudet i 100-metersbeltet langs sjø 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, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Hensynet bak tomtegrense er å sikre et ønsket antall hyttetomter og størrelsen på tomtene innenfor et gitt område. Dette ivaretar forhold som lys og luft, og sikrer tilstrekkelig ubebygde uteoppholdsarealer samt unngå uønsket fortetting av bebyggelsen. Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsoner.

Omsøkt fradeling med eksisterende hytte gjelder kun et fysisk skille av en tomt, og innebærer ikke

fremtidig utvikling mot sjø. Tiltaket endrer ikke eksisterende forhold når det gjelder avstand eller fortetting. Bygningsmyndigheten vurderer at hensyn bak tomtegrense og pbl § 1-8 er ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er søkt fra hjemmelshavere og godkjent deling vil gi søkere en separat utskille. Naboene har ingen merknader. Vi kan ikke se at tiltaket kan medfører store ulemper i strandsone.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon 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 tomte delen ikke er fastsatt i reguleringsplan: kr. 15.525, -

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

Søknad om dispensasjon

 kr. 17.000, -

Sum

 kr. 32.525, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Oppmåling

For at tomten skal måles opp, må søker rekvirere oppmålingsforretning hos **oppmålingsenheten** i kommunen.

Dette gjøres på skjema som heter «Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring for søknadspårlig tiltak etter plan- og bygningsloven og annet tilsvarende lovverk» og det er tilgjengelig på nettsiden til [Kartverket](#).

Endelig tomteareal og plassering fastsettes under oppmålingsforretningen.

Overføring av fradelt eiendom til ny eier

Etter oppmåling det grunneier og den som skal overta eiendommen sitt ansvar å sørge for at skjøtet for eierskiftet sendes Statens Kartverk for tinglysing.

Skjøtet samt informasjon om tinglysing finner dere på Kartverket sin hjemmeside – [kartverket.no](#) - under headingen «Eiendom».

Bortfall av tillatelse

En tillatelse til tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav m, faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova. 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

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Ola Urnes

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.