



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-26/00426-2
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

Gbr 172/200 - KNA-veien 286 - klagebehandling – arealoverføring – Anne Berthe Sønning

Kommunedirektørens forslag til vedtak

På bakgrunn av ny informasjon fra Statsforvalteren i Agder, tar teknisk utvalg klage mottatt 12.05.2026 til følge.

Teknisk utvalg gir derfor i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2, dispensasjon fra pbl § 1-8 samt fra kommuneplanens arealformål fritidsbebyggelse for arealoverføring til gbr 172/216, 262 og 330.

Vedlegg

Gbr 172/200/0/0 - KNA-veien 286 - vedtaksbehandling - arealoverføring til 172/216, 262 og 330
Uttalelse til søknad om dispensasjon for arealoverføring i strandsonen på gnr_bnr 172_200 - 17 2118701_1_1

Søknad fradeling - brev

Søknad

Dispensasjonssøknader

Kart

Saksprotokoll TU, 21042026, Sak 26/41, Gbr 172/200/0/0 - KNA-veien 286 - vedtaksbehandling - arealoverføring til 172/216, 262 og 330

Ny uttalelse til søknad om dispensasjon for arealoverføring i strandsonen på gnr_bnr 172_200 - 2144097_1_1

SV_ DELE26_00009 – behov for administrativ og politisk avklaring etter avvik fra avtalt saksbehandling_

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Klager: Andreas Sønning på vegne av
Anne Berthe Sønning
Åse Frigstad Pedersen
Gunnar Frigstad

Sammendrag

Det er søkt om arealoverføring i forbindelse med et arveoppgjør, hvor Statsforvalteren uttalte seg negativt til tiltaket.

Med bakgrunn i uttalelsen fra Statsforvalteren anbefalte kommunedirektøren i forbindelse med førstegangsbehandling at teknisk utvalgs avsto søknaden om dispensasjonene. Og i vedtak datert 21.04.2026 ga teknisk utvalg avslag på dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet fritidsbebyggelse.

Det foreligger nå ny uttalelse fra Statsforvalteren, hvor det fremgår at Statsforvalteren i Agder ikke har merknader til tiltaket.

Fakta

Historikk

Grimstad kommune mottok 30.12.2025 søknad om arealoverføring av areal fra gbr 172/200 til gbr. 172/216, 172/262 og 172/330. Det fremgikk av søknaden at bakgrunnen for søknaden var et arveoppgjør mellom eiendommens eiere.

I søknaden ble det presisert at omsøkte arealoverføringer ville medføre økning i tomtestørrelse for de aktuelle eiendommene, og ikke medføre noen oppføring av ny bebyggelse.



Da arealoverføringen var i strid med bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet samt arealformålet fritidsbebyggelse, var det følgelig søkt om dispensasjoner.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren i Agder, som i sin uttalelse frarådet å gi de omsøkte dispensasjonene.

Kommunens vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2, dispensasjon fra pbl § 1-8 samt fra kommuneplanens arealformål fritidsbebyggelse for arealoverføring til gbr 172/216, 262 og 330. Det vises til søknad mottatt 05.01.2026.

Innkommet klage

I klage mottatt 12.05.2026 fra Andreas Sønning, på vegne av Anne Berthe Sønning, Åse Frigstad Pedersen og Gunnar Frigstad, vises det til at det foreligger en ny positiv uttalelse fra Statsforvalteren. Og det argumenteres derfor med at det påklagede vedtaket bygger på feil faktiske forhold.

Vurderinger

Klager vurderes å representere partene i saken. Av den grunn vurderes det at klager ihht. fvl. § 28 har klagerett på fattet vedtak.

Kommunedirektøren vurderer at klagen mottatt 11.05.2026, er innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9.

I etterkant av teknisk utvalg behandling av saken i møte 21.04.2026 har Statsforvalteren i Agder kommet med en ny uttalelse til tiltaket. I denne uttalelsen viser Statsforvalteren til at de i etterkant av uttalelsen har blitt klar over at planprosessen for området er avsluttet. Og med bakgrunn i dette konkluder Statsforvalteren med at de ikke lenger har «*vesentlige merknader til omsøkte endringer med bakgrunn i de nasjonale og vesentlig regionale hensyn vi skal ivareta*».

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. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensikten med bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Hensynet bak arealformålet fritidsbebyggelse er i hovedsak å legge til rette for bruk av områder til fritids- og rekreasjonsformål.

I saken søkes det om arealoverføring som ledd i et arveoppgjør. Slik det fremgår av søknaden, innebærer tiltaket i hovedsak en tilpasning av eiendomsgrenser til eksisterende bruk. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket derfor ikke medfører endringer i dagens faktiske situasjon, verken når det gjelder bruk av arealet eller konsekvenser for allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø.

Med bakgrunn i at Statsforvalteren i Agder ikke har noen «vesentlige merknader» til tiltaket, så vurderer kommunedirektøren at hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonene.

For at dispensasjonen skal kunne innvilges må fordelene være klart større enn ulempene. Det påpekes i tidligere uttalelser fra Statsforvalteren at personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjons vurdering.

I denne saken er de åpenbare personlige fordeler for tiltakshaverne ved at eiendomsgrensene justeres i tråd med dagens bruk, og i tråd med nevnte arveoppgjør.

Kommunedirektøren legger videre vekt på at den omsøkte arealoverføringen i hovedsak innebærer en tilpasning av eiendomsgrenser til eksisterende bruk. En slik justering anses som hensiktsmessig, da den bidrar til å skape bedre samsvar mellom formelle eiendomsforhold og faktisk disponering av arealet. Dette gir klarere ansvarsforhold og reduserer potensialet for tvister, samtidig som det gir et mer korrekt grunnlag for fremtidig forvaltning og vedlikeholde av arealet. Etter kommunedirektørens vurdering er det en klar fordel for området og omgivelsene at eiendomsgrensene bringes i samsvar med dagens bruk.

I denne saken foreligger det ikke lenger noen negativ uttalelse fra Statsforvalteren i Agder. På bakgrunn av dette, og det faktum at det kun søkes dispensasjon for å fradele, gjør at kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger ulemper som gjør seg gjeldende ved styrke.

Selv om vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 andre ledd anses oppfylt, må kommunen foreta en selvstendig vurdering av om dispensasjon bør gis, jfr. pbl § 19-2 første ledd.

I den konkrete vurderingen har kommunedirektøren lagt vekt på at tiltaket gjelder en arealoverføring som i hovedsak innebærer en justering av eiendomsgrenser i samsvar med etablert bruk. Tiltaket fremstår ikke som en utvidelse av den faktiske privatiseringen i strandsonen,

men som en formalisering av eksisterende situasjon. Det legges videre vekt på at tiltaket ikke medfører nye byggetiltak eller økt utnyttelse av området.

Kommunedirektøren kan ikke se at en dispensasjon vil skape uheldig presedens i tilsvarende saker, ettersom vurderingen er konkret og knyttet til særlige forhold på eiendommen. Det er også lagt vekt på at tiltaket bidrar til mer hensiktsmessige og avklarte eiendomsforhold, noe som er positivt for fremtidig forvaltning av arealet.

Etter en samlet vurdering av tiltakets karakter, omfang og konsekvenser, finner kommunedirektøren at det kan gis dispensasjoner i denne saken.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg tar klagen til følge, og at teknisk utvalg dermed gir dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, jfr. pbl §1-8, samt arealformålet fritidsbebyggelse.