



Grimstad

Øyvind Andersen

Gregorsplassen 4
6260 SKODJE

Vår saksbehandler
Lin Li

Saksnummer
BYGG-25/00808
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.05.2026

144/5 og 144/78 - Opplandsveien 444 - Vedtak - Tillatelse og dispensasjon - Arealoverføring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 144 / 5 / 0 / 0
Tiltakshaver: Øyvind Andersen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4, bokstav d), og § 21-4, tillatelse til arealoverføring fra gnr/bnr. 144/5 til gnr/bnr. 144/78. Det vises til søknad mottatt 22.08.2025 og uttalelsen datert 04.05.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra LNF-formålet.

Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at

- tiltaket kan ikke igangsettes før at vedtak om deling etter jordloven er fattet.
- behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

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

Det bemerkes at skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning må sendes kommunen før oppmålingssak kan behandles.

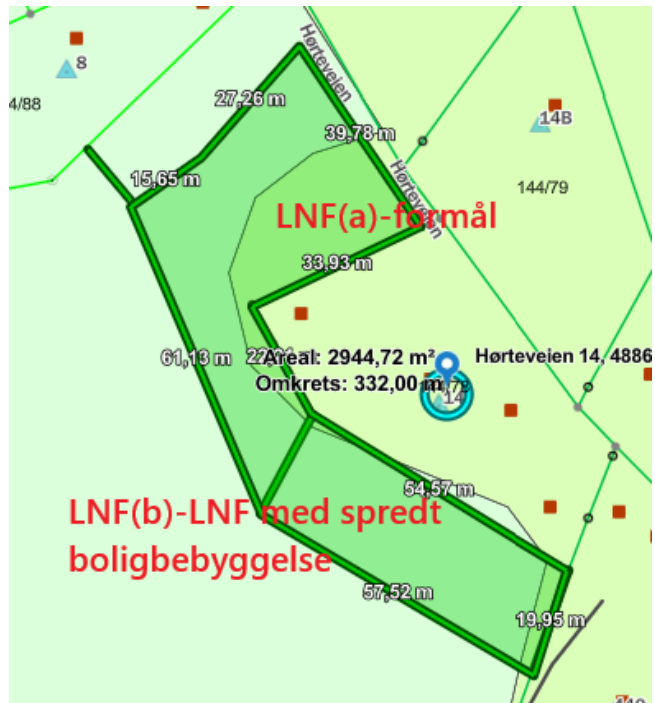
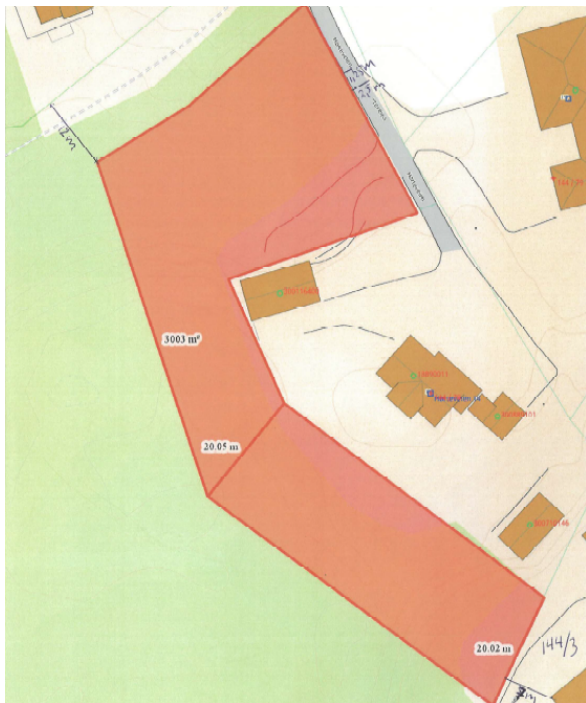
Fakta

Historikk

Kommune ga 16.04.2024 tillatelse i sak BYGG-23/00242 til deling av en boligtomt på ca. 1,4 dekar i området. Tiltaket er ikke gjennomført per i dag.

Søknaden

Det søkes om arealoverføring fra eiendommen 144/5 til eiendommen 144/78. Det omsøkte arealet utgjør ca. 3000 m².



Gjeldende plangrunnlag

Planlagt areal er avsatt til kombinert LNF(a)-formål og LNF(b)-formål med spredt boligbebyggelse gjennom kommuneplanens arealdel (2019-2031), vedtatt 27.10.2020.

§ 5.1 LNF(b) –LNF med spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5b), jf. pbl § 11-11 nr.2

For områdene avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg som følger rammene gitt i disse bestemmelsene;

- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning.
- Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. Maks tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per eiendom er 225 m².
- Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- Det skal innhentes uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Området vil ved arealoverføringen tillegges en eiendom som er avsatt til LNF formål, og skal forbli uberørt. Dette tilsier heller at LNF formålet vil bli bedre ivaretatt ved arealoverføringen enn slik situasjonen er i dag. Det vises herunder til at ved en eventuell godkjennelse av arealoverføringen, vil den nye eieren av det aktuelle arealet (eier av gnr. 144 bnr. 78), bevare området uberørt og i tråd med gjeldene LNF-formål.

Arealoverføringen innebærer på ingen måte en oppdeling av et større LNF område. Den delen som er avsatt til LNF fremstår i utgangspunktet som en naturlig del av den tomten det nå skal tillegges, det nevnes også at gnr. 144 bnr. 78, har sprede/avfallsanlegg på det området som er avsatt til LNF-formål. Det samme gjelder for garasjen til gnr. 144 bnr. 78,

som er oppført på det arealet som skal overføres. Det anses derfor naturlig arrondering at det aktuelle arealet overføres og tillegges gnr. 144 bnr. 78.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkeskommune avdeling for kulturarv, datert 02.03.2026:

Grimstad kommune har mottatt en søknad om arealoverføring fra eiendom 144/5 til 144/78. Det er registrert et gravfelt i sørvest. En titt på LiDAR kartet viser at området som var markert i Askeladden som gravfelt ikke innbefattet alle gravhaugene. Dette har nå blitt rettet opp slik at lokalitet avgrensingen stemmer med det som synes på LiDAR, men vi vil minne om at det kan skjule seg forminner i bakken som ikke er påvist. Vi har i utgangspunktet ingen merknader til arealoverføringen, men om det planlegges tiltak her som vil kunne virke skjemmende for gravfeltet, eller innebære inngrep i marken skal vi ha saken oversendt for uttalelse.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om arealoverføring av areal med kombinert LNF(a)- og LNF(b)-formål med spredt boligbebyggelse til eiendommen 144/78, som er avsatt til LNF(a) formål.

Tiltaket berører landbrukseieendommen 144/5 for deling i LNF-området, og det er behov for delingstillatelse etter jordloven før byggesak kan behandles. Etter samtale med kommunens landbruksmyndighet 04.05.2026 har landbruksmyndigheten gitt samtykke til at byggesaken kan behandles, med vilkår om at eventuell arealoverføring ikke kan igangsettes før delingstillatelse etter jordloven er gitt.

Tiltaket planlegges oppført innenfor LNF-areal og er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet 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, 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 LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige friluftsområde.

Omsøkte arealoverføring vil øke tilleggsarealet for eiendommen 144/78 i tilknytning til eksisterende avløpsanlegg. Bygningsmyndigheten vurderer at fradeling/arealoverføring ikke vil berøre naturmangfoldet eller friluftsinnteresser i området, da tiltaket ikke innebærer noen form for utbygging. Hensynet bak LNF-formålet anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Søker opplyser at arealoverføringen skjer med sikte på videreføring av eksisterende bruk og bevaring av området fremover. Tiltaket vil opprettholde fri tilgang fra lokal gangvei til nærliggende friluft- og naturområdet. Bygningsmyndigheten slutter seg til søkers vurdering om at tiltaket ikke innebærer endret bruk, og finnes at det dermed ikke medfører vesentlig ulemper.

Byggningsmyndigheten vurderer at hensynene bak LNF-formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på vilkår at arealoverføring ikke kan igangsettes før delingstillatelse etter jordloven er gitt, 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 Byggningsmyndigheten 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 Byggningsmyndigheten 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, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Oppmåling

For at tomten skal måles opp, må det sendes inn rekvisisjon om oppmålingsforretning til kommunen. Rekvisisjonen sendes på skjemaet «Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven og annet tilsvarende lovverk», som finnes på [Kartverkets nettsider](#).

Endelig tomteareal og plassering fastsettes i oppmålingsforretningen.

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

Magnus Heck Eide
Seniorrådgiver

Lin Li
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Plan og landbruk

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.