



Grimstad

V M BYGG AS

Arendalsveien 272
4878 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
DELE-26/00013
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
07.05.2026

74/133/0/0 - Supplerende vedtak – dispensasjon fra reguleringsplanens tomteinndeling- Stølevarden 89 -

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 74 / 133 / 0 / 0
Ansvarlig søker: V M BYGG AS
Hjemmelshaver: Ole Christian Alsand

Dette vedtaket bygger på og erstatter tidligere vedtak datert 25.03.2026.

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m og § 21-4 tillatelse til arealoverføring av ca. 140 m² fra gnr/bnr 74/133 til gnr/bnr 74/91, samt opprettelse av ny selvstendig matrikkelenhet (grunneiendom) på resterende areal på ca. 600 m².
Det vises til søknad mottatt 07.01.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål friområde, samt reguleringsplanens tomteinndeling/tomtegrenser.

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

Det forutsettes at veien ikke etableres som permanent hovedadkomst, men kun benyttes som reserveadkomst som omsøkt.

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

Fakta

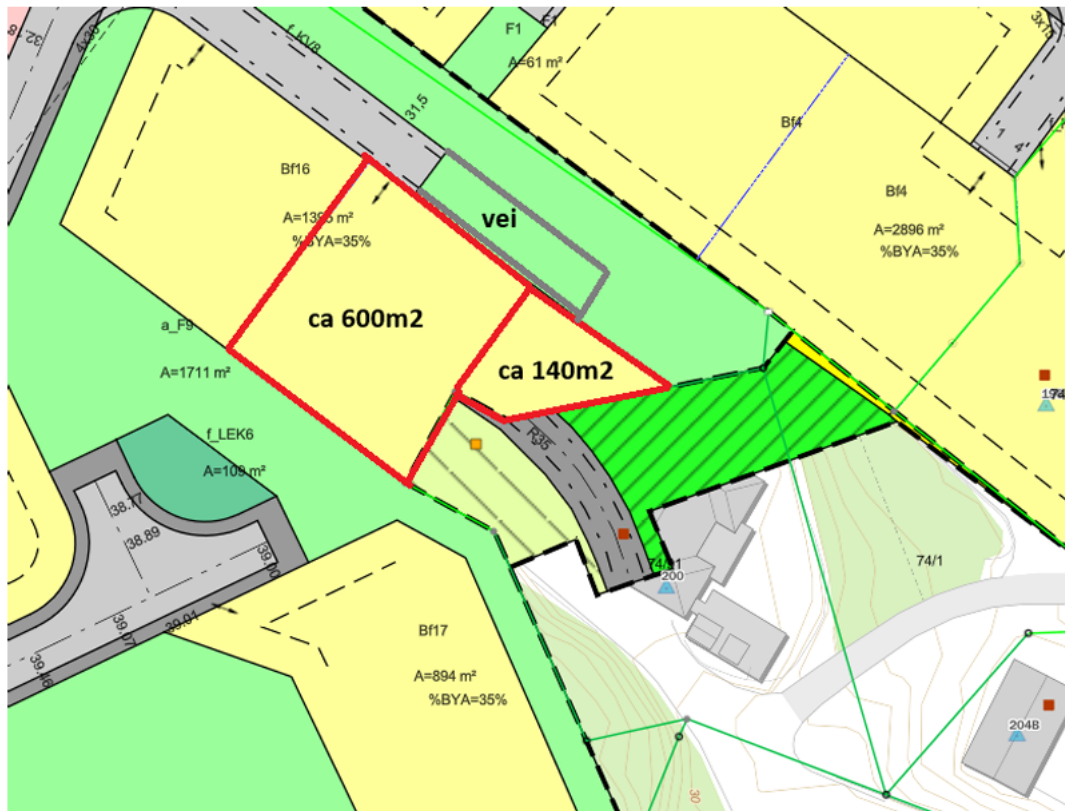
Søknaden

Det søkes om arealoverføring av ca. 140 m² fra eiendommen Stølevarden 89 (gnr/bnr 74/133) til eiendommen Støleveien 200 (gnr/bnr 74/91). Det søkes samtidig om opprettelse av ny selvstendig matrikkelenhet (grunneiendom) på resterende areal på ca. 600 m².

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr: 864 964 702
www.grimstad.kommune.no

Videre søkes det om dispensasjon for forlengelse av regulert stikkvei over friområde for å etablere reserveadkomst til gnr/bnr 74/91.



Delingen er vist med røde streker. Forlengelsen av veien er tegnet inn

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til «Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse» gjennom reguleringsplan for «Stølehalvøya» P 358, vedtatt 30.06.2020.

Areal til omsøkt veiforlengelse er avsatt til «Friområde» gjennom reguleringsplan for «Stølehalvøya» P 358, vedtatt 30.06.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Tiltakshaver opplyser at arealoverføringen skal gi en mer hensiktsmessig tomteinndeling og bedre arrondering rundt eksisterende garasje på gnr/bnr 74/91.

Det opplyses videre at forlengelsen av stikkveien skal fungere som reserveadkomst vinterstid, og ikke som permanent hovedadkomst. Tiltakshaver opplyser at tiltaket medfører begrensede terrenginngrep og at tomten opprettholder tillatt utnyttelsesgrad.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Saken er forelagt interne fagmyndigheter i Grimstad kommune.

Kommunaltekniske tjenester (Samferdsel og vei) opplyser at de ikke vil motsette seg tiltaket, forutsatt at det er akseptabelt for Park og idrett. Det vises til at veien er regulert til privat vei. Videre forutsettes det at tiltaket ikke utløser krav til opparbeidelse etter kommunal veinorm, herunder krav om snuplass/vendehammer.

Park og idrett har ingen merknader til tiltaket, og kan ikke se at det medfører vesentlige ulemper for friområdeformålet.

Uttalelsene er tillagt vekt i vurderingen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket omfatter arealoverføring, opprettelse av ny selvstendig matrikkelenhet (grunneiendom) på resterende areal på ca. 600 m² og forlengelse av regulert stikkvei over friområde.

Tiltaket krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder bruk av friområde og reguleringsplanens tomteinndeling/tomtegrenser.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Hensynene bak bestemmelsene

Friområde

Hensynet bak reguleringsplanens arealformål friområde er å sikre ubebygde arealer til friluftsliv, opphold og grønnstruktur, samt tilgjengelighet for allmennheten.

Tiltaket innebærer et avvik fra regulert friområde ved at en mindre del av arealet tas i bruk til veiformål. Fraviket er av begrenset omfang og medfører ikke bebyggelse. Området vurderes i hovedsak å opprettholde sin funksjon og karakter, og tiltaket vurderes ikke å vesentlig redusere tilgjengelighet eller bruksmuligheter for allmennheten.

Tomteinndeling

Hensynet bak reguleringsplanens tomteinndeling er å sikre en hensiktsmessig struktur og utnyttelse av området.

Bygningsmyndigheten vurderer at den omsøkte arealoverføringen og opprettelsen av ny matrikkelenhet er av begrenset omfang, og at tomtestrukturen i området i hovedsak opprettholdes. Gjenværende tomt vurderes å være egnet som selvstendig boligtomt og innenfor tillatt utnyttelsesgrad.

Uttalelser og merknader

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

Park og idrett har ingen merknader og kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige ulemper for friområdeformålet. Kommunale tjenester (vei) har heller ikke motforestillinger til tiltaket, innenfor de forutsetninger som er lagt til grunn.

Uttalelsene er tillagt vekt i vurderingen.

Fordeler og ulemper

Videre må fordelene være klart større enn ulempene for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Fordeler

- Bedre adkomstforhold vinterstid
- Redusert risiko knyttet til bratt eksisterende adkomst
- Mer hensiktsmessig tomteinndeling
- Begrenset inngrep uten bebyggelse

Ulemper

- Reduksjon av regulert friområde
- Avvik fra reguleringsplanens tomteinndeling
- Potensiell presedensvirkning

En ulempe ved tiltaket er at forlengelsen av vei medfører reduksjon av regulert friområde. Reduksjonen er imidlertid av begrenset omfang og medfører ikke bebyggelse. Områdets funksjon og tilgjengelighet for allmennheten vurderes i hovedsak å opprettholdes.

Veien er opplyst å skulle fungere som reserveadkomst og ikke som permanent hovedadkomst. Tiltaket medfører ikke ny boenhet eller økt trafikk, og vurderes ikke å utløse krav etter kommunal veinorm, herunder krav til vendehammer.

Det er lagt vekt på at Park og idrett ikke har merknader til tiltaket, og at kommunale tjenester (vei) heller ikke har motforestillinger innenfor de forutsetninger som er lagt til grunn.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak reguleringsformålene og tomteinndelingen 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 gir tillatelse som omsøkt.

Behandlingsgebyr

Behandlingsgebyr er fastsatt i tidligere vedtak datert 25.03.2026 og utgår derfor i dette vedtaket.

Oppmåling

Saken oversendes oppmålingsenhet for videre behandling.

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

Konrad Pannier
Byggesaksbehandler

Marius Raael
Enhetsleder byggesak

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Ole Christian Alsand

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 Statsforvalteren i Agder 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.