



Grimstad

Q2 ARKITEKTER AS

Sjølyst 3
4842 ARENDAL

Vår saksbehandler
Konrad Pannier

Saksnummer
DELE-26/00216
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
23.04.2026

80/5/0/0 - Støleveien 71 - Vedtak- fradeling av tomter - grovplanering og VA-anlegg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 80 / 5 / 0 / 0
Innsender: Q2 ARKITEKTER AS
Hjemmelshaver: May Britt Wahlgren

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, jf. § 21-4, tillatelse til fradeling av 4 boligtomter fra gnr/bnr 80/5, 73/2 og 73/3 til nye boligtomter i samsvar med innsendt situasjonsplan.

Samtidig gis det tillatelse til etablering av vann- og avløpsanlegg og grovplanering av tomtene i medhold av pbl. § 20-1 bokstav a. Det vises til søknad mottatt 16.03.2026.

Vilkår:

- VA-arbeid
Som vilkår for tillatelsen settes at VA-arbeidene skal utføres i samsvar med godkjenning gitt av Grimstad kommune, Kommunaltekniske tjenester, samt tilhørende vilkår.
- Matjord
Matjord skal håndteres i samsvar med revidert matjordplan.
Landbruksmyndigheten skal varsles ved oppstart av jordflytting og når arbeidet er ferdigstilt og arealet er opparbeidet og tilsådd.
- Høyspenningsanlegg
Tiltak innenfor faresone for høyspenningsanlegg skal avklares med netteier før gjennomføring

- Gebyr

Som videre 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.

Fakta

Søknaden

Det er søkt om fradeling av 4 boligtomter fra gnr/bnr 80/5, 73/2 og 73/3 i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Støleveien. Tomtene tilsvarer områdene Bf1–Bf4 i reguleringsplanen og skal benyttes til frittliggende eneboligbebyggelse.

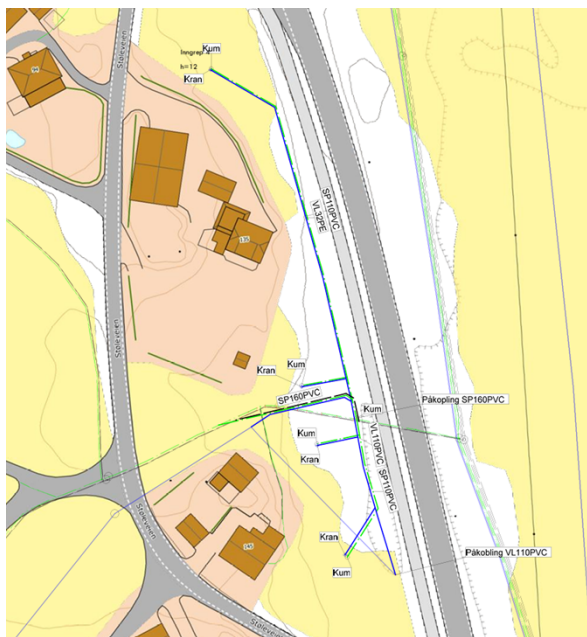
Det er samtidig søkt om tillatelse til grovplanering av de fire tomter og om etablering av vann- og avløpsanlegg for tilknytning til offentlig VA-nett. VA-anlegget planlegges etablert i tilknytning til regulert vegareal og interne traseer innenfor planområdet.

Eiendommen har adkomst via regulert veg o_KV3 og felles adkomstvei f_KV4.

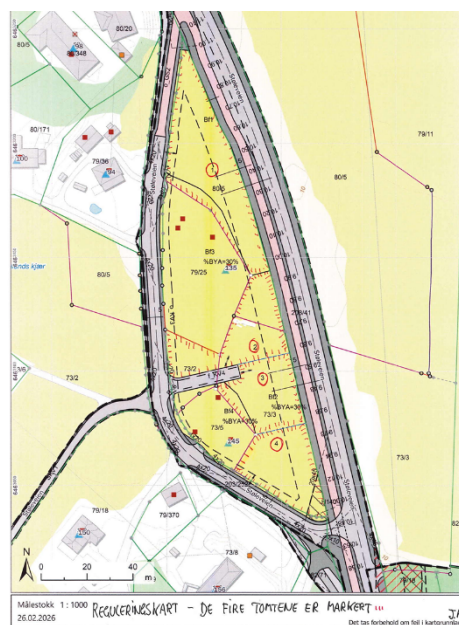
Det foreligger godkjenning fra Grimstad kommune, Kommunaltekniske tjenester, for etablering av vann- og avløpsanlegg. Godkjenningen gjelder utvendige arbeider og er gitt med vilkår, herunder krav til dimensjonering, utførelse og ferdigmelding.

Det er videre utarbeidet revidert matjordplan hvor matjord omfordes til eksisterende jordbruksareal på motsatt side av veien.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan eller bestemmelser.



Plan for VA-anlegg



Plan for Deling

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til «Boligbebyggelse, frittliggende småhus» gjennom reguleringsplan for Støleveien P-357 vedtatt 29.10.2018.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Søknaden gjelder fradeling av fire boligeiendommer, i henhold til detaljreguleringen "Støleveien", godkjent 29.10.2018. Det rekvireres oppmålingsforretning av de fire boligtomtene. Videre søkes det om tillatelse til tiltak, for grovplanering av tomtene, samt utvendig VA-anlegg.

REDEGJØRELSE:

Søknaden gjelder fradeling av fire boligtomter, som skal nyttes til boligtomter. Fradelingen er i henhold til reguleringsplanen Støleveien. Tomtene ligger på følgende eiendommer i dag:

gnr 80 og bnr 5

gnr 73 og bnr 2

gnr 73 og bnr 3

Alle eiendommene eies av May Britt Wahlgren, som er tiltakshaver.

Det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring for de fire grunneiendommene som skal etableres.

Søknaden gjelder også tillatelse til tiltak, for grovplanering av disse fire eiendommene. På kartvedlegg er arealene som skal grovplaneres vist, med grenser og arealangivelse. Områdene utenfor det grovplanerte arealet, jordkles og settes i stand. Det søkes også om etablering av VA-anlegg til de fire tomtene. Det er lagt ved et kartvedlegg, som viser VA-anleggene.

I forbindelse med opparbeidelse av tomtene, er det ansvarsbelagt prosjektering for fundamentering og oppbygging av tomtene.

På reguleringskartet, som også er vedlagt, er tomtene benevnt med 1, 2, 3 og 4. Tiltakene er innenfor de regulerte byggegrensene.

På kartet som viser inngrepene er nummeringen motsatt. På dette kartet er kotehøydene på de grovplanerte arealene vist.

Kapasiteten på eksisterende VA-anlegget er god, siden disse anleggene er nye, i forbindelse med utbyggingene på Støle.

Den 02.03.2026 sendte vi en matjordplan til Grimstad kommune, landbruksmyndigheten, for godkjenning. Planen følger også med denne søknaden.

Nabovarsel

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

Merknad 26.02.2026:

«Dette har blitt brukt som dyrket mark, og burde bli brukt som det.

Når en annen nabo ikke kan bygge på egen tomt pga for nærme dyrket, synes vi det er rart at den dyrket marken kan bli bygget på. Vil ikke at disse jordene skal bli brukt til husbygging.»

Tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Han mener at arealene burde bli brukt som jordbruksjord og ikke til bygging. Vi vil bemerke at dette spørsmålet ble avklart i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen - og det er ikke til vurdering nå.

Samtidig kan vi nevne at det er laget en plan for å ta vare på matjorda, og hvordan den vil bli tatt i bruk til

jordbruksproduksjon på en annen eiendom. Denne planen følger vedlagt søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Landbruksmyndigheten har vurdert revidert matjordplan, hvor matjord skal omfordes til eksisterende jordbruksareal på motsatt side av veien.

Arealet var tidligere sammenhengende jordbruksareal, og jordsmonnskartlegging viser god jordkvalitet på begge sider, med noe vannmetting. Det legges til grunn at tiltaket skal forbedre eksisterende jordbruksareal, blant annet der det øvre jordlaget er tynt.

Under forutsetning av at tiltaket bidrar til å forbedre og ikke forringe mottaksarealet, vurderes løsningen som akseptabel. Landbruksmyndigheten har på denne bakgrunn ingen merknader til revidert løsning for håndtering av matjord.

Det forutsettes at landbruksmyndigheten varsles ved oppstart av jordflytting, samt når arbeidet er ferdigstilt og arealet er opparbeidet og tilsådd

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket gjelder fradeling av 4 boligtomter samt etablering av vann- og avløpsanlegg og grovplanering av tomtene.

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Støleveien, vedtatt 29.10.2018, hvor området er regulert til boligformål (frittliggende boligbebyggelse Bf1–Bf4). Omsøkt fradeling følger regulert tomteinndeling og vurderes å være i samsvar med reguleringsplanens formål og bestemmelser. Det er ikke søkt om dispensasjon.

Tomtene vurderes å ha tilstrekkelig størrelse og hensiktsmessig utforming for oppføring av eneboliger i tråd med reguleringsplanen. Tiltakene ligger innenfor regulerte byggegrenser.

Adkomst til tomtene er sikret via regulert veg o_KV3 og felles adkomstvei f_KV4.

Håndtering av matjord er avklart gjennom utarbeidet og revidert matjordplan hvor matjord omfordes til eksisterende jordbruksareal på motsatt side av veien. Dette er avklart med landbrukmyndighetene i Grimstad kommune.

Etablering av vann- og avløpsanlegg er godkjent av kommunaltekniske tjenester. Tiltaket vurderes å ha tilfredsstillende løsning for vann- og avløp.

Grovplanering av tomtene anses som nødvendig for opparbeidelse av byggeklare tomter og vurderes å være i samsvar med reguleringsplanen.

Det er i reguleringsplanen avsatt faresone for høyspenningsanlegg på østside av Støleveien. Mulige tiltak innenfor denne sonen må avklares med netteier.

På bakgrunn av dette vurderer bygningsmyndigheten at tiltaket er i samsvar med gjeldende plan og regelverk, og kan tillates.

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 er fastsatt i reguleringsplan	kr. 6.210, -
Fra og med andre parsell	kr. 3.000, - (x 3 eiendommer)

2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1 og § 20-2

VA-anlegg	kr. 15.525,-
-----------	--------------

Sum	kr. 30.735,-
-----	--------------

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: GK Matrikkel
GK Tilknytning
Grimstad kommune (Plan, Byggesak og Oppmåling)
Oppmåling

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.