

Grimstad kommune
Sendes pr e-post til:
postmottak@grimstad.kommune.no

23.6.2026

Vår ref.: 806014
Deres ref.: 18/3713-174

KLAGE –

**BEGJÆRING OM OMGJØRING AV PLANVEDTAK REGULERINGSPLAN FOR LANGESTRAND –
REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Det vises til nytt planvedtak reguleringsplan for Langestrand datert 25.9.2025 (Reguleringsplanen). Vedtaket ble først kunngjort for Odd Bjørn Ness ved kommunens brev av 2.6.2026. Klagefrist er satt til 23.6.2026.

På vegne av Odd Bjørn Ness klages det over vedtaket, og det kreves at bnr 359 tas ut fra rekkefølgebestemmelsene for nye innregulerte boliger.

1 BAKGRUNN FOR KLAGE

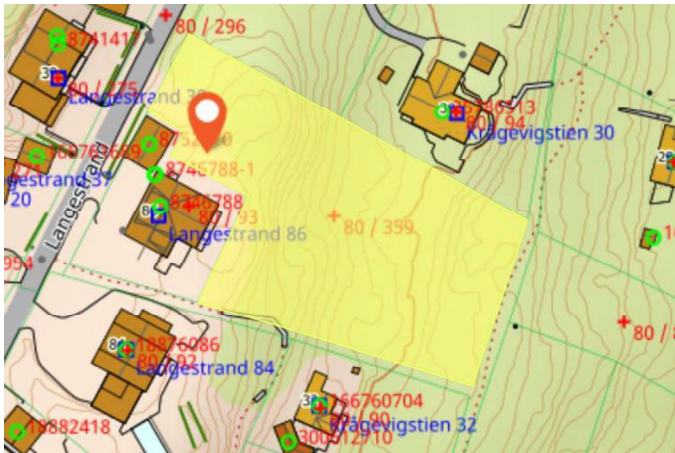
Ness er eiere og hjemmelshavere til gnr 80 bnr 359 i Grimstad kommune (bnr 359). Ness skilte bnr 359 fra gnr 80 bnr 93. Bnr 93 er overdratt fra Ness til ny eier. Ness beholdt bnr359 for mulig fremtidig bolig for seg eller sine barn.

Advokatfirma Haakstad & Co DA

 Kirkegaten 2A, 4838 Arendal
 37 00 60 70
 post@haakstad.no

Org. nr.: 994 232 398 MVA
Klientkonto: 9495 05 30590
www.haakstad.no

Kirkegaten 2A **Arendal**
Bark Silas vei 8 **Grimstad**
Rådhusgata 3 **Kristiansand**



Bnr 359 er ubebygd.

Bnr 359 er omfattet av Reguleringsplan etter kommunenes ønske, og mot Ness' protest. I Reguleringsplanen reguleres bnr 359 dels til bolig (BKS6) og dels til grøntareal (GN2).

1.1 Tidligere innregulert bolig på bnr 359

Bnr 359 var tidligere regulert av plan av 30.8.84. Det meste av boligutviklingen i området frem til nå er basert på planen fra 1984.

Likebehandling i forhold til andre som søkte på bakgrunn av den gamle planen må innebære at det også før Reguleringsplanen ble vedtatt kunne oppføres en bolig på Bnr 359, og på det tidspunkt som eier av Bnr 359 måtte ønske.

Det var således, før ny plan ble vedtatt, anledning til å bygge en bolig på bnr 359.

I klage fra 5.10.2023 og med tillegg til klage av 16.10.2023 har vi opplyst kommunen om at det er gitt tillatelse til fradeling av bnr 359, jf vedlagte

Bilag 1: KLAGE - Tilleggsinfo

Bilag 2: 80/93 - Langestrand 86 - Dispensasjon og tillatelse til fradeling - Odd Bjørn og Åse Ingeborg Ness.

Her fremgår at det er gitt dispensasjon og tillatelse til fradeling av det som ble bnr 359. Det fremgår følgende, side 3 under Bygningsmyndighetenes vurderinger:

«Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling av en parsell på cirka 950 m2 fra gbnr 80/93. Parsellen er regulert til boligformål og bebygd med enebolig og garasje. Etter fradeling vil eiendommen 80/93 bestå av cirka 600 m2 regulert til boliger der planen er å oppføre en ny bolig.

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Langestrand, veien er kommunal.

Reguleringsplanen viser en regulert tomt for en bolig – som i dag er ubebygd. Denne regulerte tomte strekker seg over 2 gårds- og bruksnumre, 80/93 og 80/160 – hvorav rundt ¾ ligger på 80/93. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er det aktuelle arealet på 80/93 en rimelig kurant boligtomt, og fradeling av omsøkt parsell danner ikke en boligtomt på 80/93 som ikke er egnet til bebyggelse, jf. pbl. § 26-1.»

I konklusjonen på side 4 fremgår:

«På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Kommunen har således alt den 15.6.2021 gitt tillatelse til fradeling og opprettelse av boligtomt bnr 359. Dette forhold har kommunen ikke fått med seg/ikke lagt til grunn i sin saksbehandling.

1.2 Kommunens saksfremlegg:

I kommunens saksfremlegg til vedtak om Reguleringsplan fremgår følgende:

«Klage 9: Advokatfirma Haakstad & Co DA, pva. Odd Bjørn Ness og Åse Ingeborg Ness, datert 05.10.2023:

Det klages på at BKS6 er gitt samme rekkefølgekrav som øvrig ny bebyggelse innenfor planområdet. Dette mener de er urimelig og er en forskjellsbehandling da deres eiendom tidligere var omfattet av tidligere vedtatt plan (1984) hvor de mener det forelå en utbyggingsrett. Det antydes at eiendommen i praksis aldri vil kunne bebygges da den vil være avhengig av at Berg bygger ut på områdene BKS1-5 først. Ness mener rekkefølgebestemmelsene bør endres slik at BKS6 ikke omfattes av de samme rekkefølgebestemmelser som BKS1-5, men at det inntas bestemmelser om at sti og skilting av sti på kommunens eiendom må gjennomføres ved utbygging på BKS6, samt sikring av skrent/stup innenfor BKS6.

Kommunedirektørens vurdering og kommentar:

*Ness sin eiendom (BKS6 og tidligere også BKS7) ble pålagt av kommunedirektøren å bli tatt med inn i planområdet som forslagsstiller Berg står bak. Dette ble pålagt på sett og vis mot begge parter vilje. **Bakgrunnen for dette var at eksisterende reguleringsplan hadde eiendoms- og byggegrenser som ikke samsvarte med de faktiske forholdene på stedet.** Ness hevder i sin klage at han hadde mulighet til å bygge hus på sin eiendom BKS6 med hjemmel i den gamle planen.*

***Dette medfører bare delvis riktighet, da eiendoms- og byggegrensene/utbyggingspotensialet i den gamle planen var splittet med en del på Ness sin eiendom og en del på Berg sin eiendom.** Når først Ness ble med inn i planarbeidet, har det på bakgrunn av dialog og møter med Ness, blitt lagt inn 2 stk tomannsboliger på BKS6 og BKS7. Dette etter Ness sine ønsker (slik kommunedirektøren har oppfattet det). Da dette gir et vesentlig økt utbyggingspotensial for Ness sine eiendommer (BKS6-7) hvor det gikk fra «1,6» hus til 2 tomannsboliger (4 boenheter), mener kommunedirektøren det er rimelig å stille tilsvarende rekkefølgekrav til disse områdene. Det oppfordres til at partene (Ness og Berg) samarbeider om rekkefølgekravene, og blir enige om en kostnadsfordeling. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge.» (Min utheving)*

Vi ser av de uthevede setninger i saksfremlegget at kommunens saksutredere ikke har fått med seg/ikke lagt til grunn at det alt i 2021 ble foretatt en fradeling av bnr 359 og at de forhold som kommunen vektlegger ikke lenger er relevante. Det faktum som kommunen legger til grunn er ikke lenger riktig.

Vi har som nevnt gitt informasjon om dette i vårt brev av 16.10.2023. Det fremgår videre klart av offentlige kartgrunnlag at bnr 359 er fradelt.

2 FEIL FAKTISK GRUNNLAG – PÅVIRKER VEDTAKET

Kommunens vedtak er således basert på feil faktum, til tross for at vi har opplyst kommunen om rett faktum. Det anføres at denne feil har påvirket vedtaket til ugunst for våre klienter.

3 RETTING

Feilen kan lett rettes, men det er nødvendig å omgjøre rekkefølgebestemmelsen noe, slik foreslått i klage av 5.10.2023 og gjentatt nedenfor.

Uten slik endring risikerer klager at deres fradelte boligtomt i praksis ikke kan bebygges som følge av rekkefølgebestemmelser pålagt som følge av nye boligtomter i nærområdet, som klager ikke har noen påvirkning på om blir realisert eller ikke. Tomten er da nær verdiløs, og klager kan risikere et større tap, tilsvarende eiendommens verdi. Verdien ble estimert til kr 4 200 000 tilbake i 2023.

3.1 Rekkefølgebestemmelsene begrenser de facto muligheten for utbygging på bnr 359

Etter reguleringsplanen punkt 4.1 er det satt en rekke krav som må være oppfylt før bebyggelse tas i bruk:

4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før bebyggelse tas i bruk for BFS2 og BKS 1-7

- 4.1.1 Infrastruktur og teknisk anlegg, inkludert anlegg for håndtering av overvann tilknyttet det aktuelle området som det søkes brukstillatelse for, skal være ferdigstilt.
- 4.1.2 Fjell, skrent og stupsikring knyttet til formålet som det søkes brukstillatelse for, skal være ferdig oppført.
- 4.1.3 Det skal etableres en brannvannskum for å sikre nok slukkevann i området.
- 4.1.4 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal nærlekeplass o_BLK være inngjerdet og etablert med minst sandkasse og sittebenk. Det skal også etableres et lekeapparat (klatrestativ med sklie eller tilsvarende) på nærmeste eksisterende lekeområde (eiendom 88/76, nord for Skjærgårdsveien 9A). Lekeplassen skal være iht. normal for utomhusanlegg.
- 4.1.5 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter skal det i innenfor o_GT1 sikres at det er normal stifremkommelighet til fots. Der hvor det er behov for trapper for å forsere terrenget på en god måte, må dette etableres i bestandige materialer, hhv. naturstein. Det må også settes opp skilt, både ved Skjærgårdsveien og Langestrand, som markerer stien. Opparbeidelsen skal skje i samråd med og godkjennes av Grimstad kommune.
- 4.1.6 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BK6-7 skal stiforbindelse sør for BKS7 ned til GN2 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots. Stien skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.
- 4.1.7 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter skal det i innenfor f_GT2 opparbeides gruset stiforbindelse til lekeplass.
- 4.1.8 Det skal opparbeides areal for offentlig parkering på østlige sideareal til adkomstveien o_SKV1 før ny bebyggelse i planområdet kan tas i bruk.

Rekkefølgebestemmelsene er fastsatt som følge av det større tiltak som forslagsstiller og eier av gnr 80 bnr 292 og bnr 160, Jon Magnus Berg, ønsker og nå har fått godkjent.

Krav til lekeplass, stier, parkeringsarealer, brannvannskum, infrastruktur og tekniske anlegg er fastsatt som følge av at det på bnr 160 er innregulert 5 nye boligtomter, BKS 1-5.

3.2 Svært uheldig virkning for bnr 359/BKS6

For Ness, som eier av bnr 359/BKS6, innebærer rekkefølgebestemmelsene at bnr 359/BKS6 ikke kan bebygges før rekkefølgebestemmelser etter reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

Bnr 359, som etter tidligere planer kunne bebygges når eier selv ønsket, kan nå ikke bebygges før omfattende infrastrukturarbeider/rekkefølgebestemmelser er oppfylt av en tredjepart.

Hvorvidt og eventuelt når eier av BKS1-5 oppfyller rekkefølgebestemmelsen er utenfor Ness' kontroll. Det kan også, av mange grunner, ikke bli noen utbygging av BKS1-5 og da vil i praksis Ness' tomt heller ikke kunne bebygges.

I praksis er Ness', ved Reguleringsplanen, pt fratatt muligheten til å bygge på BKS6. Hvor lenge dette varer er det ingen gitt å si noe sikkert om.

3.3 Egen rekkefølgebestemmelse for BKS6

Klager ber derfor på nytt om at BKS6 tas ut av Rekkefølgebestemmelsene i punkt 4.1 i Reguleringsbestemmelser for Langestrand, slik at Punkt 4.1 endres til:

4.1 Før bebyggelse tas i bruk for BFS2 og BKS1-5 og BKS7

Det foreslås at rekkefølgebestemmelsene for BKS6 inntas i 4.2 med slik ordlyd:

4.2 Før bebyggelse tas i bruk for BKS6

- 4.2.1 Fjell, skrent og stupsikring knyttet til BKS6 skal være ferdigstilt.
- 4.2.2 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BKS6 skal stiforbindelse sør for BKS7 ned til GN2 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots. Stiens skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.

Øvrige rekkefølgekrav til BKS1-5 oppfatter Ness at ikke er relevante for BKS6. Ved utbygging av BKS6 vil det skje alene, og ikke som del av en større utbygging. Bnr 359 er mer enn stor nok til å dekke kravene til utearealer. Teknisk infrastruktur, brannvern, parkering mm avklares i byggesøknaden.

4 BEGRUNNELSE FOR OMGJØRING.

Som nevnt innebærer rekkefølgebestemmelsen for Ness, som eier av bnr 359/BKS6, at bnr 359/BKS6 at ny bebyggelse ikke kan tas i bruk før rekkefølgebestemmelser er oppfylt. Oppfyllelse beror på utbygger av BKS1-5, dvs en tredjepart. Om og eventuelt når dette skjer er utenfor Ness' kontroll. Det kan også, av mange grunner, ikke bli noen utbygging av BKS1-5 og da vil i praksis bnr 359 heller ikke kunne bebygges.

Ved helt enkle grep kan kommunen her rette disse svært uheldige virkningene/begrensninger rekkefølgebestemmelsene i Planvedtak reguleringsplan for Langestrand medfører for utnyttelse av bnr359/BKS6, jf forvaltningsloven § 34 annet ledd. Vi kan heller ikke se at slik endring som foreslått vil være til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, jf forvaltningsloven § 35. Vi kan heller ikke se at andre hensyn tilsier at man ikke skulle foreta denne mindre endringen.

I praksis kan vedtaket, uten foreslåtte endring, innebære at BKS6 ikke kan bebygges. Det er i så fall en omgjøring av tidligere reguleringsstatus, til vesentlig skade for eier av bnr 359, og i strid med

prinsippene i forvaltningsloven § 35. En endring antas også å være i kommunens interesse, i det man må kunne anta at også kommunen ønsker utvikling i samsvar med planen.

5 FORSLAG TIL VEDTAK

I Reguleringsplan for Langestrand, Reguleringsbestemmelser Punkt 4.1 endres til:

«4.1 Før bebyggelse tas i bruk for BFS2 og BKS1-5 og BKS7»

Det gjøres ingen endringer i punkt 4.1.1 til 4.1.8

Det inntas et nytt punkt i 4.2 med slik ordlyd:

«4.2 Før bebyggelse tas i bruk for BKS6

4.2.1 Fjell, skrent og stupsikring knyttet til BKS6 skal være ferdigstilt.

4.2.2 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BKS6 skal stiforbindelse sør for BKS7 ned til GN2 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots. Stiens skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.»

o o 0 o o

Dersom det er behov for ytterligere avklaringer mm, kan undertegnede kontaktes.

Vennlig hilsen
Advokatfirma Haakstad & Co DA

Ståle Granerud
Advokat

E-post: sgr@haakstad.no
Tlf: 95130439



Grimstad kommune Byggesaksenheten

LILLESANDHUS AGDER AS
Opplandsveien 20
4877 GRIMSTAD

Kontaktperson

Dato: 15.06.2021
Vår ref: 20/12188-4
Deres ref:
Saksbeh.: Tom Berge

80/93 - Langestrand 86 - Dispensasjon og tillatelse til fradeling - Odd Bjørn og Åse Ingeborg Ness

Tiltakssted: Langestrand 86

Tiltakshaver: Odd Bjørn Ness, Langestrand 86, 4879 GRIMSTAD
Åse Ingeborg Ness, Langestrand 86, 4879 GRIMSTAD

Tiltakstype/-art: Opprettelse av ny grunneiendom

Vedtak

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4, bokstav d), og § 21-4, tillatelse til fradeling fra gbnr 80/93. Det vises til søknad mottatt 27.11.2020 og tilleggsopplysninger mottatt 28.01.2021 og 03.06.2021.

Byggningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra regulert byggegrense.

Som vilkår for dispensasjonen settes at ny eiendomsgrense ved garasjen settes 1 meter fra bygninglivet og ellers følger regulerte tomtegrenser og formålsgrensa mot friarealet.

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

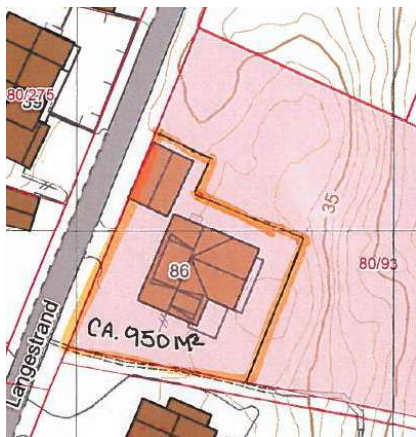
Byggningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling av cirka 950 m2 på gbnr 80/93. Ny grunneiendom er bebygd med bolig og garasje. Resterende del av gbnr 80/93 er cirka 2800 m2 hvorav rundt 600 m2 er regulert til boligformål. Årsaken til fradeling er at tiltakshaver ønsker å føre opp en bolig på dette arealet.

Kontaktinformasjon: www.grimstad.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 GRIMSTAD
Org.nr.: 864964702

Telefon: +47 37 25 03 00
E-post: postmottak@grimstad.kommune.no



Omsøkt fradeling



Kartutsnitt med regulerte tomte-, formåls- og byggegrenser, samt hele eiendommen (gult omriss)

Langestrand er kommunal vei. VA-ledningene i veien er kommunale – Dette ble avklart i epost av 03.06.2021 fra kommunaltekniske tjenester v/Geir Knudsen.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boliger, og en mindre del til friområde, gjennom reguleringsplan for Østerhusmonen I og II, P-25, ikraftsatt 30.08.1984. Eiendommen ligger i planens felt E. En del av eiendommen i retning sjøen ligger utenfor reguleringsplanen og er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) og underlagt hensynssone friluftsliv.

Planen har regulerte tomtegrenser og byggegrense mot friområdet. Plankartet er påtegnet omriss av planlagt bygg – som inntolkes som utnyttingsgrad. Bebyggelsen skal plasseres innfor regulerte byggegrenser der slike finnes, jf. reguleringsbestemmelsene § 4 a. Der slike ikke finnes gjelder avstandskravene i pbl. § 29-4.

Eiendommen inngår i et område med plan under arbeid (Langestrand P-291).

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

På eiendommen er det i dag oppført en enebolig og garasje. Etter gjeldende reguleringsplan er det anledning til å føre opp en bolig til. I planen er det «angitt» en plassering av bolig på den enkelte parsell, men plasseringen er i praksis mer en angivelse av antall boliger enn faktisk plassering på den enkelte tomt. I praksis avviker plasseringen av bebyggelsen i området vesentlig fra det som er angitt i reguleringsplanen for de respektive parseller. Plassering av hus er foretatt ut fra en konkret vurdering av terrengforhold og hensiktsmessighet m.m. på den enkelte parsell.

I reguleringsplanen går grensen mellom de to tomtene gjennom den eksisterende garasjen til tiltakshaver. Ness ønsker å beholde garasjen hvor den står og flytte delelinjen utenom garasjen – se vedlagt kart. Det søkes derfor om dispensasjon fra regulert tomtegrense.

Vi kan ikke se at denne grensejusteringen vil medføre noen negativ konsekvenser hverken for naboer eller planen forøvrig ettersom justeringen er internt på tomten og berører kun område som er avsatt til boligformål. Samlet sett så mener vi at fordelene for å gi dispensasjon er helt klart større enn ulempene. Etter den ønskede delingen, vil den nye parsellen med det eksisterende bolighuset være omtrent 950m². Gjenværende tomt vil ha et areal på ca 2800 m²m. Av dette arealet er ca 2200 m² avsatt til grøntareal i reguleringsplanen og kommuneplanen. Det vil da gjenstå et areal på omtrent 600m² som er avsatt til boligformål, som er en normal størrelse på boligtomter i dag.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger 2 merknader til søknaden.

Fra nabo Ole Bjørn Fedje, Krågevigstien 30 (gbnr 80/94) som skriver at parkeringsproblemene i området blant annet for fritidsboligene, må løses før videre fradeling/utbygging.

Fra nabo Jon Magnus Berg, Langestrand 41 (og nabo på 80/160) som skriver «Jeg har ingen innvendinger mot at tomten blir delt slik som anvist. I reguleringsplanen det vises til er et hus tegnet på grenselinjen mellom 80/160 (Berg) og 80/93 (Ness). Jeg forutsetter at vi da blir behandlet likt ved en godkjennelse, slik at jeg også senere kan fradele og bygge hus på min side av grensen om jeg ønsker.»

Tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

Det er kommet en merknad fra hyttenabo Ole Bjørn Fedje. Vi kan ikke se at parkeringsbehovet for fritidsboligene er noe vi må ta hensyn til når det gjelder denne fradelingen og justeringen av reguleringsgrensen mellom tomtene, da omsøkte tiltak er regulert til boligformål.

Det er kommet inn en merknad fra Jon Magnus Berg. Vi kan ikke se at det er et problem, men vil bemerke at huset som ligger på grensen mellom Berg og Ness i reguleringsplanen, har et areal på 103 m² hvorav 76 m² av hus-kroppen er tegnet inn på Ness sin eiendom, det utgjør 74% av boligen. BGM arkitekter har på vegne av Jon Magnus Berg tidligere fremmet et forslag til ny detaljreguleringsplan for dette delområdet ved Langestrand. Fradelingen av tomten til Ness er i tråd med forslaget fra BMG arkitekter og vil ikke ha noen konsekvens for detaljplanen til Berg hvis denne blir realisert.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling av en parsell på cirka 950 m² fra gbnr 80/93. Parsellen er regulert til boligformål og bebygd med enebolig og garasje. Etter fradeling vil eiendommen 80/93 bestå av cirka 600 m² regulert til boliger der planen er å oppføre en ny bolig.¹

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Langestrand, veien er kommunal.

Reguleringsplanen viser en regulert tomt for en bolig – som i dag er ubebygd. Denne regulerte tomten strekker seg over 2 gårds- og bruksnumre, 80/93 og 80/160 – hvorav rundt ¾ ligger på 80/93. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er det aktuelle arealet på 80/93 en rimelig kurant boligtomt, og fradeling av omsøkt parsell danner ikke en boligtomt på 80/93 som ikke er egnet til bebyggelse, jf. pbl. § 26-1.

Omsøkt fradeling er avhengig av dispensasjon fra tomtegrensa som legges utenom garasjen.

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 regulerte tomtegrenser er å sikre godt arronderte tomter med tilstrekkelig parkerings- og uteoppholdsareal, samt bebyggelse. Omsøkt fradeling medfører et avvik fra regulert tomtegrense ved garasjen. Tomtegrensa går gjennom garasjen, tiltakshaver ønsker den skal gå rundt slik at bolig og garasje begge blir stående på ny parsell. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er dette uproblematisk.

Garasjen som i henhold til opplysninger i matrikkelen har BRA lik 48 m² (vi antar da et BYA inntil 50 m²), er en mindre bygning som kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Ny grense rundt garasjen bør

¹ Ved måling i kommunens kartklient får Bygningsmyndigheten litt andre arealer. Parsellen som fradeles cirka 850 m² og gjenværende areal på 80/93 regulert til boliger cirka 550 m².

derfor være 1 meter. Dette er derfor satt som vilkår for tillatelsen. Som vilkår for dispensasjonen er også satt at ny eiendomsgrense ellers følger regulerte tomtegrenser og formålsgrensa mot friarealet.

De hensyn regulerte tomtegrenser skal ivareta settes etter Byggningsmyndighetens vurdering, ikke vesentlig til side.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges. Det er en fordel at reguleringsplanen realiseres. Omsøkt fradeling følger regulert tomtegrense med et avvik ved garasjen, et avvik som etter Byggningsmyndighetens vurdering ikke kan være en ulempe for noen. Resterende del av 80/93 vil som ovennevnt bli en egnet boligtomt.

Vurder innhold i nabomerknader

Tiltaket med fradeling kan etter Byggningsmyndighetens vurdering behandles uavhengig av parkeringssituasjonen i området. Eksisterende bolig og garasje skilles ut som egen grunneiendom. En eventuell ny bolig på resterende del av 80/93, vil måtte etablere egne parkeringsplasser på tomta eller i garasje.

Eiendomsgrensa mellom gbnr 80/93 og 80/160 og regulert tomtegrense avviker, målt i kartklient, med rundt 7 – 8 meter. Det vil si at den regulerte tomta strekker seg over begge eiendommene (målt i kartklient rundt $\frac{3}{4}$ på 80/93 og $\frac{1}{4}$ på 80/160). Plankartet er påtegnet omriss av planlagt bebyggelse. Av reguleringsbestemmelsene § 4 a framgår at bebyggelsen skal plasseres innafor regulerte byggegrenser der slike finnes, og der slike ikke finnes gjelder avstandskravene i pbl. § 29-4. Etter Byggningsmyndighetens vurdering er omrisset da ikke bestemmende for byggets plassering, men kan inntolkes som en utnyttingsgrad som planen ellers mangler. En eventuell søknad om fradeling og oppføring av bygninger på 80/160, kan Byggningsmyndigheten ikke ta stilling til før det foreligger søknad om dette.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Byggningsmyndigheten vurderer at hensynene bak regulert tomtegrense 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 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

Fradeling av parsell der tomtedelingen ikke er fastsatt i reguleringsplan: kr. 5.628,-

Søknad om dispensasjon kr. 8.000,-

Til sammen kr. 13.628,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Oppmåling

Saken oversendes oppmålingsenhet for videre behandling.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jf. 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, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jf. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Tom Berge
ingeniør byggesaksenheten

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Jon Magnus Berg
Odd Bjørn Ness
Åse Ingeborg Ness
Ole Bjørn Fedje

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 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, jf. 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.

Grimstad kommune
Sendes pr e-post til:
postmottak@grimstad.kommune.no

16.10.2023

Vår ref.: 806014
Deres ref.: 18/3713-139

TILLEGG TIL KLAGE – BEGJÆRING OM OMGJØRING AV PLANVEDTAK REGULERINGSPLAN FOR LANGESTRAND – REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Det vises til klage datert 5.10.2023 vedr ovennevnte. Det fremgår av klagens punkt 1.1 om «Tidligere innregulert bolig på bnr 359» at bnr 359 ville kunne bebygges i medhold av eldre plan og praksis fra kommunens side.

Vedlagte dispensasjon (ref 20/12188-4) dokumenterer dette jfr

Bilag 1: 80/93 - Langestrand 86 - Dispensasjon og tillatelse til fradeling - Odd Bjørn og Åse Ingeborg Ness.

Det er således allerede gitt tillatelse til fradeling av bnr 359 fr boligformål. Det fremgår at det er gitt dispensasjon og tillatelse til fradeling av det som ble bnr 359. Det fremgår følgende, side 3 under Bygningsmyndighetenes vurderinger:

«Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling av en parsell på cirka 950 m2 fra gbnr 80/93. Parsellen er regulert til boligformål og bebygd med enebolig og garasje. Etter fradeling vil eiendommen 80/93 bestå av cirka 600 m2 regulert til boliger der planen er å oppføre en ny bolig.

Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Langestrand, veien er kommunal.

Reguleringsplanen viser en regulert tomt for en bolig – som i dag er ubebygd. Denne regulerte tomte strekker seg over 2 gårds- og bruksnumre, 80/93 og 80/160 – hvorav rundt ¾ ligger på 80/93. Etter Bygningsmyndighetens vurdering er det aktuelle arealet på 80/93 en rimelig kurant boligtomt, og fradeling av omsøkt parsell danner ikke en boligtomt på 80/93 som ikke er egnet til bebyggelse, jf. pbl. § 26-1.»

I konklusjonen på side 4 fremgår:

«På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

Som beskrevet i klagen er det nødvendig å omgjøre rekkefølgebestemmelsen noe, slik foreslått i klagen. Uten slik endring risikerer klager at deres fradelte boligtomt i praksis ikke kan bebygges som følge av rekkefølgebestemmelser pålagt som følge av nye boligtomter i nærområdet, som klager ikke har noen påvirkning til om blir realisert eller ikke. Tomten er da nær verdiløs, og klager kan risikere et større tap, tilsvarende eiendommens verdi. Verdien er estimert til kr 4 200 000.

o o 0 o o

Dersom det er behov for ytterligere avklaringer mm, kan undertegnede kontaktes.

Vennlig hilsen
Advokatfirma Haakstad & Co DA

Ståle Granerud
Advokat

E-post: sgr@haakstad.no
Tlf: 95130439