



Grimstad

Byggesaksenheten

KONSMO FABRIKKER AS
Helge Haugnes
Breilimoen 15
4525 KONSMO

Vår saksbehandler
Anne Berit Bergstad

Saksnummer
BYGG-26/00135
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
28.04.2026

52/60 - Øvre Ranviga 35 - avslag på søknad om fradeling og oppføring av enebolig - Ellen Johnsen Thorsdalen

Eiendom (gnr/bnr): 52 / 60
Ansvarlig søker: KONSMO FABRIKKER AS
Tiltakshaver: Ellen Johnsen Thorsdalen

Vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 a) og § 21-4, rammetillatelse for fradeling av tomt og oppføring av enebolig. Dette begrunnes med at de rettslige vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det vises til søknad mottatt 17.02.2026.

Gebyr etter pbl. § 33-1 skal innbetales.

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

Kommunedirektørens vurderinger

Vurdering av tiltaket

Kommunedirektøren legger vekt på krav om plan for hele utbyggingsområdet, noe som utgjør et plankrav, og stiller seg negativ til søknaden. Fradeling av tomt og bebyggelse slik det er foreslått, uten utredning av konsekvenser for andre tomter, vil ha en negativ innvirkning på fremtidig utnyttelse og bebyggelse av området. Dette tolkes til å være i strid med reguleringsplanen, da spesielt punk §4.1. Ved å innvilge en dispensasjon blir saken forskjellsbehandlet fra tidligere saker hvor reguleringsendring ble gjennomført, da ved omregulering av felt B20 og B16. De omsøkte tiltakene vil også ha innvirkning på regulert vei og adkomst til andre tomter, og ikke i tråd med reguleringsplanens tilrettelegging for næringsvirksomhet i området.

Konklusjon

Kommunedirektøren stiller seg negativ til søknaden, og mener at en tillatelse kun kan vurderes etter en områderegulering. En dispensasjon vil ikke fange opp konsekvensene av endringene til reguleringsplanen. En tillatelse gjennom dispensasjon vil undergrave planens intensjon, tilsidesette utvikling av etablerte tomter, og forskjellsbehandle saken fra øvrige områdereguleringer gjort på B16 og B20 innenfor samme plan.

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av tomt og oppføring av enebolig. Dette begrunnes med at de rettslige vilkårene for dispensasjon ikke er til stede.

Konklusjon

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 21.04.2026 sak 26/47

Følgende vedtak ble fattet:

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av tomt og oppføring av enebolig. Dette begrunnes med at de rettslige vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det vises til søknad mottatt 17.03.2026.

Særutskrift av Teknisk utvalgs vedtak og Kommunedirektørens innstilling til vedtak følger vedlagt.

Behandlingsgebyr

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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

Anne Berit Bergstad

Byggesaksbehandler/Arkitekt

GRIMSTAD KOMMUNE

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: GBR. 52/60 – Øvre Ranviga 35 - Vedtaksbehandling – Fradeling og oppføring av enebolig – Ellen Thorsdalen
Saksprotokoll TU, 21042026, Sak 26/47, 52/60 - Øvre Ranviga 35 - førstegangsbehandling

Kopimottakere: Ellen Johnsen Thorsdalen

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, 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.