



Grimstad

Alfred Tengelsen

Grefstadvigveien 15
4885 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Anastasija Pejic

Saksnummer
DELE-26/00250
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
12.06.2026

38/38- Grefstadvigveien 15- Vedtak- Tillatelse til fradeling- Alfred Tengelsen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 38 / 0 / 0
Innsender: EDENS EIENDOM AS
Hjemmelshaver: Alfred Tengelsen

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4, bokstav d), og § 21-4, tillatelse til fradeling fra 38/38. Det vises til søknad mottatt 25.03.2026.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra gjeldende plangrenser.

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

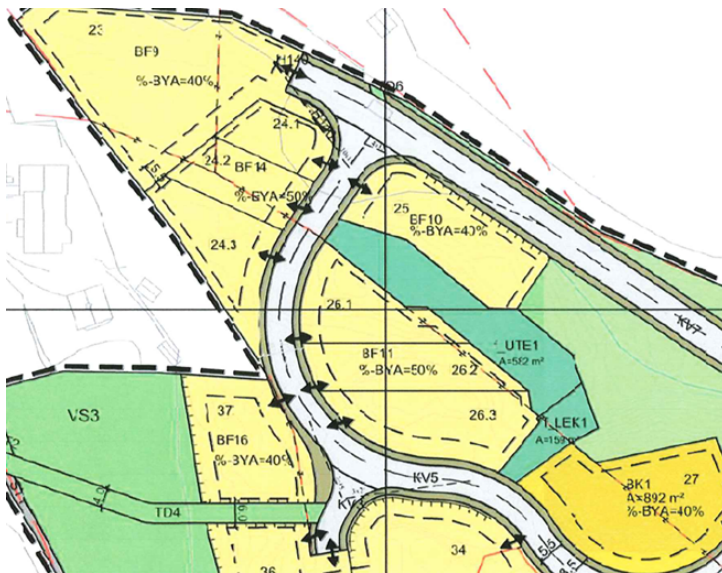
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd bortfaller tillatelsen dersom søker ikke rekvirere oppmålingsforretning senest 3 år etter at delingstillatelsen ble gitt. Fristen kan ikke forlenges. <https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/rekvisisjon-av-oppmalingsforretning>

Fakta

Søknaden

Det søkes om fradeling av tomt 23, 25 og 27, jf. vedlagt kart. Det fremgår av søknaden at det søkes dispensasjon fra gjeldende plangrenser i forbindelsen med fradelingen. Bakgrunnen for dispensasjonen opplyses til å være en planlagt planprosess.



Situasjonskart med de omsøkte forhold



Situasjonskart med nåværende forhold

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Strandlia, P- 293, vedtatt 04.02.2020.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Søknad om dispensasjon – fradeling av tomter i Strandlia

Vi søker med dette om dispensasjon for fradeling av tomt 23, 25 og 27 i gjeldende reguleringsplan for Strandlia.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende plangrenser i forbindelse med fradelingen, i tråd med vedlagt kart. Eksakte grenser kan oversendes oppmålingsmyndigheten i SOSI-format for å sikre korrekt fastsettelse.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at det pågår arbeid med en mindre endring av reguleringsplanen. Vi er i dialog med planavdelingen om hvorvidt alle endringer skal tas samlet i en mindre reguleringsendring, eller om enkelte justeringer skal gjennomføres nå, med en eventuell full planprosess senere. Vi avventer avklaringer fra planavdelingen i denne forbindelse.

Av hensyn til fremdrift er det imidlertid nødvendig å gjennomføre fradelingen nå, og vi søker derfor dispensasjon for å fradele tomtene slik de fremgår av vedlagt kart.

Faktura bes sendt til grunneier, Alfred Tengelsen.

Jeg, Jan Gisle Majors, bistår med søknaden på vegne av grunneier, da jeg står for utbygging og regulering av området.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Eier av de omkringliggende eiendommene bistår i utarbeidelsen av søknaden og er således kjent med tiltaket og de forhold søknaden omfatter. På denne bakgrunn er nabovarsling ikke gjennomført.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det søkes om fradeling av tre tomter i regulert område Strandlia. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra gjeldende plangrenser.

Dispensasjon

Fradelingen 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.

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 konfliktylt 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.

Formålet med gjeldende plangrenser er å sikre en helhetlig og forutsigbar arealdisponering. Den omsøkte dispensasjonen innebærer imidlertid en mindre justering for å oppnå bedre samsvar mellom plankart og faktiske forhold.

Tiltaket vurderes å ikke innebære en realitetsendring i arealbruken, og det legger heller ikke føringer som vil binde opp eller vanskeliggjøre den kommende planprosessen. Tvert imot kan en bedre tilpasning mellom kart og terreng gi et mer korrekt og hensiktsmessig grunnlag for det videre planarbeidet. Det legges også vekt på at tiltaket er av begrenset omfang og har karakter av en teknisk tilpasning.

På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak gjeldende plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Fordelene ved å gi dispensasjon er først og fremst at tiltaket sikrer bedre samsvar mellom plangrense og faktiske terrengforhold. Dette gir et mer korrekt og realistisk kartgrunnlag, som igjen vil være en fordel i den kommende planprosessen. Videre bidrar dispensasjonen til å avklare forhold som uansett må håndteres, uten at det oppstår unødvendig tidsforsinkelse i en situasjon hvor tiltaket har begrenset planfaglig betydning og ikke innebærer en reell endring i arealbruken.

Ulempene knytter seg i hovedsak til at justering av plangrense som utgangspunkt bør skje gjennom en ordinær planprosess, hvor en får en helhetlig vurdering. En dispensasjon kan dermed utfordre dette prinsippet. I denne saken vurderes imidlertid ulempene som begrensede, særlig fordi det er avklart at det skal igangsettes en full planprosess, og fordi dispensasjonen ikke legger føringer for eller begrenser handlingsrommet i det kommende planarbeidet.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen 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 er dermed godkjent.

Behandlingsgebyr

2.7 Delingssaker etter PBL 20-1, bokstav m

Fradeling av parsell der tomtedelingen ikke er fastsatt i reguleringsplan: kr. 15.525, -

Fra og med andre parsell 2x kr. 8.280, -

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

Søknad om dispensasjon kr. 17.000, -

Sum: kr. 49.085, -

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Oppmåling

For at tomten skal måles opp, må det være sendt inn rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Dette gjøres på skjema som heter «Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring for

søknadspåklågtå tiltak etter plan- og bygningsloven og annet tilsvarende lovverk» og det er tilgjengelig på nettsiden til Kartverket.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning | Kartverket.no

Overføring av fradelt eiendom til ny eier

Etter oppmåling er det grunneier og den som skal overta eiendommen sitt ansvar å sørge for at skjøtet for eierskiftet sendes Statens Kartverk for tinglysing.

Skjøtet samt informasjon om tinglysing finner dere på Kartverket sin hjemmeside – kartverket.no - under headingen «Eiendom». Endelig tomteareal og plassering fastsettes under oppmålingsforretningen.

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

Anastasija Pejic

Byggesaksbehandler

Marius Raael

Enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: EDENS EIENDOM AS
GK Matrikkel

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.