



Grimstad

Ole Christian Alsand

Støleveien 300  
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler  
Thor Berg-Larsen

Saksnummer  
DELE-26/00473  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
23.06.2026

**74/133 - Strandfjorden 100, vedtak, - Tillatelse til fradeling av 13stk regulerte. boligtomter - VM BYGG AS pva Ole Ch. Alsand**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 74 / 133 / 0 / 0  
Hjemmelshaver: Ole Christian Alsand

**Vedtak**

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4, bokstav d), og § 21-4, tillatelse til fradeling av 13stk. regulerte boligtomter fra gnr/bnr. 74/133. Det vises til søknad mottatt 26.05.2026.

Merk.: Dere må selv sende inn rekvisisjon for oppmåling, se under.

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

---

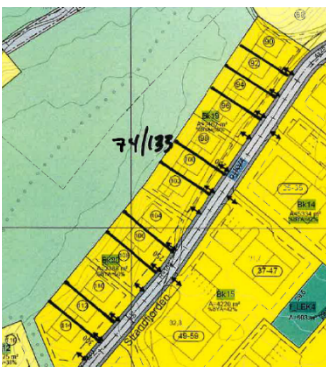
Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

**Fakta**

Søknaden

Fradeling av 13stk. tomter som omsøkt, og søkes delt ihht. endring av reguleringsplanen av 30.06.2025.

Det søkes om å fradele 13stk. boligtomter ihht. søknadens situasjonskart. Det vises til situasjonskartet:



!3stk boligtomter tilsvarer det antall boligenheter som tillates oppført innenfor delfelt Bk19 og 20.

**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**

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til konsentrert boligbebyggelse gjennom reguleringsplan for Strandfjorden, P-358, vedtatt 10.06.2025.

Fra planbestemmelsene hitsettes flg.:

3.2.1:

Områdene kan nyttes til boligtyper og –antall iht. tabellen:

|      |                         |   |
|------|-------------------------|---|
| Bk19 | Rekke-<br>/kjedeboliger | 7 |
| Bk20 | Rekke-<br>/kjedeboliger | 6 |

Og videre:

Tomtegrenser innenfor hvert av områdene fastsettes ved gjennomføring.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Hensikten med fradelingen er å opprette nye matrikkelenhet for 13 tomter for Strandfjorden 90-114 i felt Bk19 og BK 20 i reguleringsplan Stølehalvøya boligområde.  
Se vedlagt kart.

Det søkes fritak for nabovarsel etter § 21.3, 2. ledd da delingen er i henhold til plan, naboer er varslet i byggesaken og blir ikke berørt av delingen.

Rekvisisjon er signert av VM Eiendom As v/Rune Valborgland. VM Eiendom As har fullmakt på vegne av hjemmelshaver Ole Christian Alnæs. Se vedlagt dokumentasjon.

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Tiltaket

Bygningsmyndigheten finner tiltaket i tråd med reguleringsplan, og har ikke noen vesentlige merknader til tiltaket.

#### Nabovarsel

Med hjemmel i pbl. § 21-3, har Bygningsmyndigheten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling, da det ansees at deres interesser ikke, eller kun i liten grad, vil bli berørt av tiltaket. Reguleringsplanen er av nyere dato.

#### 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. Fastsettelse av tomtegrenser berører ikke naturmangfoldet.

#### 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

|                                                                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Fradeling av parsell der tomtedelingen er fastsatt i reguleringsplan | kr. 6.210, -          |
| Fra og med andre parsell                                             | kr. 3.000, - x 12stk. |
|                                                                      | = kr.36.000,-         |
| <b>Totalt</b>                                                        | <b>= kr.42.210,-</b>  |

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

#### Oppmåling av ny eiendom/oppmålingsforretning

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

[Rekvisisjon av oppmålingsforretning | Kartverket.no](https://www.kartverket.no)

Endelig tomteareal og plassering fastsettes under oppmålingsforretningen.

#### 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](https://www.kartverket.no) - under headingen «Eiendom».

#### 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

Thor Berg-Larsen

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: VM BYGG AS

## **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.