



Grimstad

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler
Tom Berge

Saksnummer
DELE-24/00043
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
02.06.2025

40/35/0/0 - Tingfjell - Avslag på søknad om dispensasjon - dele skogteig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 40 / 35 / 0 / 0
Innsender: Magnus Kristiansen
Hjemmelshaver: Magnus Kristiansen

Vedtak

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) for fradeling av ny grunneiendom på GBR. 40/35.

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

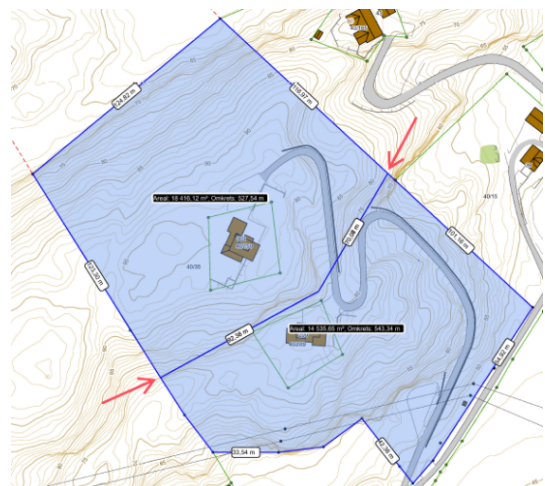
Fakta

Historikk

Saken ble behandlet i Landbruksnemnda som avsto søknaden etter jordlova § 12 i vedtak av 20.11.2023. Vedtaket ble påklagd og Statsforvalteren opphevet i vedtak av 20.03.2025 kommunens vedtak etter jordlova.

Søknaden om fradeling blir å behandle etter pbl.

Søknaden ble opprinnelig fremmet som en arealoveføring av «nær samme» areal til GBR. 40/169, Fjæreveien 299, men ble siden endret til å dele 40/35 i to grunneiendommer.



Søknaden

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling fra ubebygd skogteig, GBR. 40/35. Teigen på 31,2 mål som tidligere er fradelt 2 boligeiendommer, Fjæreveien 299 og 301, fradeles cirka 14 mål – vist på bilde over til høyre. Ny grunneiendom skal overtas av nabo i Fjæreveien 299.

Det vil bli gitt veirett til GBR. 40/35 og 159 over ny grunneiendom.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel (2019 – 2031), vedtatt 27.10.2020.

Av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.1 bokstav a:

- Tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Men i henhold § 2.1 bokstav c nr. 1 gjelder kravet i a) ikke for:

- Tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav ... og m i arealmål landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (jf. pbl § 11-7 pkt. 5).

Omsøkt areal ligger innafor kommunedelplan E18 Dørdal – Grimstad. Deler av arealet ligger innafor byggegrensa langs E18.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

«... vi ønsker å dele eiendommen i to ... Se vedlagt kart. Framfor å innlemme den i en «boligtomt». Formålet med tomten blir da uendret.

«I forbindelse med søknad om arealoverføring fra gnr.40, bnr. 35, Fjæreveien 301 til gnr.40, bnr.169, Fjæreveien 299, søkes det på vegne av tiltakshaver, Magnus Kristiansen, om dispensasjon fra bygge og deleforbudet i LNF området i gjeldende kommuneplan.

Tiltaket vil ikke medføre noen formålsendring i gjeldende i kommuneplanen og vil, slik vi ser det, således kun være av formell karakter. Eneste praktiske endring ved gjennomføring av tiltaket vil være hvem som er hjemmelshaver til grunnen. Arealoverføringen ønskes gjennomført for å få til en mer naturlig og ryddig avgrensing mellom de to eiendommene.

Vi mener at fordelene rundt disse forholdene er klart større enn ulempene og med bakgrunn i forutgående argumentasjon mener vi at formålet med bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Uttalelse fra Nye Veier AS

«Nye Veier har vurdert innkomne sak og har følgende merknader:

Det forutsettes at eiendommen ikke endrer bruk etter deling.

Eiendommen med gnr. 40 og bnr. 35 ligger delvis innenfor båndleggingssonen til planlagt E18

og innenfor byggegrensen til eksisterende E18. ... har Nye Veier AS vurdert at en deling av eiendommen ikke vil medføre negative virkninger for reguleringsplanen og gjennomføringen byggingen av ny E18. Nye Veier AS er derfor positiv til deling av eiendommen.»

Uttalelse fra Statens vegvesen

«... Fradelingen av eiendommen ser ikke ut til å ha noen innvirkning på dagens E18. Av søknaden fremgår det ikke om eiendommene er tenkt videre utbygd, men ved en eventuell utbygging på eiendommene skal Statens vegvesen ha nabovarsel.»

Behandling etter jordlova – Statsforvalterens klagebehandling

Statsforvalteren vurderer i vedtak av 23.02.2025 blant annet slik:

«Etter en samlet vurdering er vi kommet til at denne eiendommen ikke er en eiendom som omfattes av jordlovens delingsforbud. Vi legger til grunn at eiendommen har svært marginale landbruksressurser og mangler i tillegg tjenlige bygninger. Vi legger til grunn at vurderingen av om en eiendom omfattes av jordlovens § 12, er et rettsanvendelsesskjønn, hvor klageinstansen ikke skal legges særlig vekt på hensynet til det kommunale selvstyre.

Det forhold at jordlovens § 12 ikke får anvendelse, betyr ikke at det er gitt samtykke til at arealet kan måles opp eller bebygges, da dette er et forhold som hører under bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Vedtaket her betyr kun at jordloven i dette tilfelle ikke er til hinder for deling.»

Uttalelse fra planenheten

Fra et planfaglig standpunkt, mener vi det er uheldig å dispensere fra kommuneplanens arealformål (LNF) i denne saken. En deling av en ubebygd eiendom, gir på et generelt grunnlag en økt forventning om fremtidig endret bruk. Fremtidig bruk bør avklares gjennom planprosesser.

Søker skriver at "arealoverføringen ønskes gjennomført for å få til en mer naturlig og ryddig avgrensing mellom de to eiendommene". I dette ligger det i at teigene etter delingen skal direkte eller indirekte (?) inngå som en del av de eksisterende boligtomtene 40/159 og 40/169. Ut ifra flyfoto ser det ut til at boligtomtene allerede i dag går ut over sine eiendomsgrenser og inn i eiendommen 40/35 med diverse tiltak, terrengarbeid og beplantning. En gjennomføring av delingen vil ytterligere sette press på disse arealene som innmarksareal til boligene. Følgelig vil dette ikke vil være i tråd med formålet.

Plan anbefaler at fremtidig ny arealbruk, inkludert evt. justerte arealoverføring/fradeling, vurderes og avklares gjennom normale planprosesser.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Det er søkt om fradeling av en ny grunneiendom på en uregulert eiendom avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er beskrevet i avsnittene over.

Tiltaket etter pbl. § 20-1 bokstav m er unntatt kommuneplanens generelle plankrav, jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2-1 bokstav c, og følgelig ikke avhengig av dispensasjon fra kravet om reguleringsplan.

Tiltaket må allikevel være i tråd med kommuneplanens arealformål LNF. Tiltakshaver skriver at når eiendommen deles i 2 forblir formålet uendret. Dette, slik vi leser opprinnelig søknad og endring av søknad, i motsetningen til om «samme» areal overføres til boligeiendommen i Fjæreveien 299.

Tiltakshaver skriver i søknaden at det søkes om «dispensasjon fra bygge og deleforbudet i LNF området i gjeldende kommuneplan». Bygningsmyndigheten vurderer dette som «inkurie» da det ikke er et dele eller byggeforbud i LNF-områder, men at alle tiltak må være i tråd med formålet. Vi legger til grunn at tiltakshaver har søkt dispensasjon fra arealformålet LNF.

Etter vår vurdering viser flyfoto av eiendommene – kanskje særlig i Fjæreveien 301 som har samme hjemmelshaver som 40/35 - et ønske om nettopp å endre/tilrettelegge bruken av i alle fall deler av arealene til boligformål. Bildene under er fra «1881.no».



Av pbl. § 26-1 følger at «opprettelse av ny grunneiendom ..., eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Tiltaket strider med arealformålet LNF, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

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. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hensynet bak arealformålet er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteressene. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Aktuell teig der terrenget er bratt og ulendt og mindre egnet til friluftsliv og skogbruk, bør da bli liggende som et naturområde. Slike ubebygde naturområder/LNF-områder bør etter vår vurdering i størst mulig grad forbli sammenhengende. Deling av slike eiendommer vil medføre flere interessenter og på sikt legge press på vernet. Vi viser til planenhetens uttalelse i sin helhet, og blant annet: «En deling av en ubebygd eiendom, gir på et generelt grunnlag en økt forventning om fremtidig endret bruk.»

Ifølge søknaden er formålet med tiltaket at «arealoverføringen ønskes gjennomført for å få til en mer naturlig og ryddig avgrensing mellom de to eiendommene». De 2 boligeiendommene er i dag klart avgrenset med nøyaktig oppmålte grenser.

Etter Bygningsmyndighetens vurdering blir hensynene bak LNF-formålet vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon for omsøkte fradeling innvilges.

Når hensynene bak arealformålet LNF blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nærmere vurdert om fordelene ved å gi dispensasjon kan være klart større enn ulempene. Når hensynene tilsidesettes kan etter vår vurdering, fordelene heller ikke være større.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak arealformålet LNF blir vesentlig tilsidesatt.

Behandlingsgebyr

Gebyr frafalles, jf. SAK10 § 7-6.

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 hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Tom Berge
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ING. SIMON J. NORBOM

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.