



Arendal kommune

Byggesak (S)

FROLAND BYGGESERVICE AS
Osetoppen 23
4820 FROLAND

Vår saksbehandler
Sarmad Abd Ali Najim

Saksnummer
BYGG-25/00144
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.12.2025

SVAR PÅ SØKNAD

Eiendom (gnr/bnr): 405 / 82 - Vigelandsveien 294, 4821 Rykene
Ansvarlig søker: FROLAND BYGGESERVICE AS
Tiltakshaver: Øystein Dalen
Tiltaket: Oppføring av lagerbygg

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Følgerebrev / beskrivelse av tiltaket	26.01.25	26.01.25
Søknad om tillatelse i ett trinn	08.01.25	26.01.25
Opplysninger om tiltakets ytre rammer	-	26.01.25
Søknad om dispensasjon	21.01.25	26.01.25
Nabovarsling	21.01.25	26.01.25
Avstandserklæring	20.01.25	26.01.25
Tegninger (plan, snitt og fasade)	15.01.25	26.01.25
Situasjonsplan	15.01.25	26.01.25
Bilder/ foto	-	26.01.25
Teknisk dokumentasjon:		
• Erklæring om ansvarsrett fra:		
- Froland Byggeservice AS	08.01.25	26.01.25
- Olav Lindstøl AS	21.01.25	26.01.25
- Nævisdal Ved	21.01.25	26.01.25
- Con-Serv AS	21.01.25	26.01.25
• Gjennomføringsplan	21.01.25	26.01.25
Uttalelse/ vedtak fra andre myndigheter:		
- Statsforvalteren i Agder	04.03.25	04.03.25
Kommentar til uttalelse	30.03.25	30.03.25
Rapport fra Skaar - Vurdering	27.03.25	30.03.25
Foreløpig vurdering/ tilbakemelding til søker	30.05.25	30.05.25
Flyfoto	-	02.12.25

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål for oppføring av lagerbygg på overnevnt eiendom.

Søknad om tillatelse til oppføring av lagerbygg avslås.

Gebyr:

Det påløper ikke saksbehandlingsgebyr som følge av at kommunen har oversittet behandlingsfristen.

Nærmere om tiltaket:

Det søkes om dispensasjon og tillatelse til oppføring av lagerbygg for ved som vist på situasjonsplan/ tegninger datert 15.01.25.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Eiere av tilgrensende eiendommer (Gnr.405/ Bnr.1 og 14) og (Gnr.405/ Bnr.77) har avgitt avstandserklæring i henhold til pbl § 29-4 annet ledd bokstav a), hvor det aksepteres lagerbygg og sprengningsarbeider nærmere felles grense enn 4,0 meter.

Uttalelse/ Vedtak fra andre myndigheter:

Saken har vært sendt på høring til Statsforvalteren i Agder, som har gitt følgende uttalelse datert 04.03.2025:

Miljøvernaveddelings vurdering

Det fremkommer av søknad at oppføring av lagerbygg vil innebære terrenginngrep og sprenging i fjell.

I området er det høy sannsynlighet for forekomst av sulfidholdig berg. Terrenginngrep i sulfidholdig berg med tilhørende avrenning vil kunne medføre negative konsekvenser for vannmiljø og naturmangfoldverdier i vannforekomster nedstrøms.

Med bakgrunn i ovennevnte fraråder vi plassering av lagerbygg som innebærer terrenginngrep/sprenging i fjell.

Dersom lagerbygg plasseres slik at sprengning unngås, vurderer vi at tiltaket er av lokal interesse, og har til dette ingen merknader.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Etter denne uttalelsen ble det foretatt en befaring og vurdering av potensiale for sulfidholdig berg. Foretaket Skaar konkluderer i sin rapport (datert 27.03.25) at det ikke er registrert noen forhold som tilsier at bergmassene i dette område har potensiale for syredannelse.

Dispensasjonssøknad:

Begrunnelse:

Begrunnelsen er at det er ønskelig med oppstart av vedproduksjon , derfor lagerbygg i denne størrelse.

Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet:

Eiendommen er innenfor LNF-område. Plasseringen av lagerbygget er ikke til hinder for reguleringsformålet, den alminnelige ferdsel eller offentlige interesser.

En ser heller ikke negative konsekvenser for helse miljø og sikkerhet, basert på nasjonale krav i forurensningsforskriftene, samt forskrift TEK (plan-og bygningsloven).

Med bakgrunn i disse opplysninger søkes det om dispensasjon fra LNF område i forbindelse med oppføring av nytt lagerbygg for lagring av fyringsved på eiendommen.

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Den aktuelle eiendommen er uregulert og i kommuneplanens arealdel 2023-2033 avsatt til landbruk, - natur og friluftsmål (LNF). Oppføring av bygg som ikke er knyttet til landbruksvirksomhet er ikke tillatt i LNF-områder.

Et lagerbygg til næringsvirksomhet er ikke i samsvar med LNF-formålet og krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Dispensasjonsspørsmålet:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Hensynet bak LNF formålet er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser i området slik at disse ikke blir skadelidende eller forringet som følge av utbygging, endret bruk eller andre inngrep. Det klare utgangspunktet er at slike arealer skal forbli ubebygget.

Omsøkt lagerbygg skal benyttes til lagring av ved i forbindelse med firmaet «Nævisdal Ved». I dispensasjonssøknaden anføres det at *«plassering av lagerbygget ikke er til hinder for reguleringsformålet, den alminnelige ferdsel eller offentlige interesser.»*

Den aktuelle eiendommen er ifølge matrikkelen en boligeiendom. Etter det vi kan se er det her ingen landbruksinteresser. Kommunen finner det derfor relativt opplagt at det ikke er landbrukshensyn av betydning som vil bli skadelidende som følge av en eventuell dispensasjon.

Gjennomgang av kommunens kartlag og Artsdatabanken viser ingen registrerte prioriterte arter eller utvalgte naturtyper på det aktuelle arealet som kan tenkes å bli skadelidende som følge av tiltaket. Videre søkes lagerbygget plassert bak eksisterende garasjebygning.

Nybygget kan da vanskelig sies å få direkte innvirkning på friluftsforhold.

Ut fra disse forhold, finner kommunen å kunne legge til grunn at hensynene bak arealformålet i kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen kan heller ikke helt se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Når det gjelder aktuelle hensyn i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1) viser vi til at loven skal fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner og at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Vi mener i dette tilfelle at hensyn bak lovens formålsbestemmelse svekkes i vesentlig grad, ved at man tilsidesetter hensynet til langsiktighet, medvirkning og forutsigbarhet i arealplanleggingen dersom man godkjenner dette. Tiltak av denne typen og størrelse bør klart vurderes i arealplansammenheng (f.eks. ved rullering av kommuneplanen).

Det er videre et vilkår om at fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene. I hovedsak er det fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnsmessige fordeler og ulemper, som skal tillegges vekt når det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper etter pbl § 19-2 annet ledd. Dette innebærer at en eiers personlige behov eller ønsker om en bestemt utnyttelse som regel ikke vil kunne anses som relevante fordeler under dispensasjonsvurderingen.

Det er videre ikke tilstrekkelig at ulempene er små eller fraværende. Begrepet "klart større" innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

LNF-formålet skal ivareta både naturgitt landskap og kulturlandskap, og ytterligere nedbygging av LNF-områder i strid med formålet, må i seg selv vurderes negativt. Tiltaket her vil innebære et vesentlig terrenginngrep (sprengningsarbeider). Videre vil et nybygg med en BYA på ca. 360m² bidra til en økt privatisering av området og bebyggelsen kan oppfattes mer dominerende enn tidligere og innebære en endring av områdets karakter som LNF-område.

En dispensasjon her mener vi altså vil utgjøre en klar ulempe når det gjelder kommunens styring med arealutnyttelsen i området, da det vil avvike fra avklaringene som er gjort i kommuneplanen, hvor det i utgangspunktet ikke er åpnet for ytterligere bebyggelse. Å tillate ett lagerbygg i denne størrelsen kan også åpne for flere lignende tiltak i LNF-områder.

Vi har forståelse for tiltakshavers interesser og ønske om å bygge et vedlager på denne eiendommen, men utgangspunktet etter forarbeidene er imidlertid at det skal foreligge helt spesielle forhold, og det klare utgangspunkt må være at kommunens langsiktige arealpolitikk ikke kan avvikes gjennom enkeltsøknader og dispensasjon.

Konklusjon:

Vi kan da etter samlet vurdering vanskelig se at det kan gis dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel. Det foreligger ikke en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet.

Tiltakshaver kan derimot vurdere å spille inn sine byggeplaner ved neste rullering av kommuneplanen, evt. finne en annen byggetomt i et næringsområde og i tråd med arealformålet i Kommuneplanen. Det er flere områder i Kommuneplanens arealdel som er lagt ut til næring/ spredt næring.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens LNF formål for oppføring av lagerbygg må

dessverre avslås.

Kommunen finner det ikke nødvendig å gå inn på øvrige sider ved saken.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

FOR ARENDAL KOMMUNE

Sarmad Abd Ali Najim

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: NÆVISDAL-VED Helga Kristine Hansen
Øystein Dalen
STATSFORVALTEREN I AGDER
Svenn Roy Dalen

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).

Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage