



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-26/00651-7
Saksbehandler Sarmad Abd Ali Najim

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	28.10.2026

Saksframlegg- 422/7 - Gjennestadveien - Fradeling av ny boligtomt

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommuneplanutvalget avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel for fradeling av ny boligtomt.

Vedlegg

Søknad om tillatelse til tiltak
Søknad om dispensasjon fra LNF-formål
Kart
Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder
Tidligere gitt avslag på søknad om dispensasjon_031122
Klage på tidligere gitt avslag mm.
Statsforvalterens avgjørelse i klagesak - Gjennestadveien - fradeling av ny boligtomt
Forhåndsuttalelse_kapasitet VA
Nabomerknader til dispensasjonssøknad
Nabomerknader del.2
Jordlovsbehandling_422_7

Sammendrag

Saken gjelder søknad om fradeling av ny boligtomt fra eiendommen Gnr. 422 / Bnr.7. Omsøkt tomt er oppgitt til å være ca. 1 050 m². Søknaden gjelder i hovedsak det samme tiltaket som tidligere ble avslått av Arendal kommune i vedtak av 03.11.2022. Vedtaket ble påklaget, men avslaget ble stadfestet av Statsforvalteren 31.08.2023. Kommunedirektøren kan ikke se at det har skjedd vesentlige endringer i plan- eller faktagrunnlaget siden den tidligere behandlingen.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Det anbefales derfor at kommuneplanutvalget avslår søknaden om dispensasjon og fradeling.

Bakgrunn (Fakta)

Grunneier Are Gjennestad søker om fradeling av ny boligtomt fra sin eiendom, Gnr. 422 / Bnr. 7. Det søkes om fradeling av en tomt på ca. 1 050 m². Tomten er tiltenkt tiltakshavers barnebarn.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål). Den omsøkte tomten vil få adkomst som vist på innsendt situasjonsplan. Det er videre opplyst at tomten kan tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

Uttalelse/ vedtak fra andre myndigheter:

Statsforvalteren i Agder (uttalelse):

Vi viser til kommunens oversendelse av 06.05.2026.

Det er søkt om dispensasjon for fradeling av ny grunneiendom (boligtomt) fra gnr./bnr. 222/7. Ny eiendom vil bli ca. 1 daa, adkomstvei kommer i tillegg.

Aktuelle område er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål og er således avhengig av dispensasjon fra formålet. Søknaden synes å tilsvare søknad som ble avslått av Arendal kommune med vedtak av 3.11.2022, stadfestet etter klagebehandling av Statsforvalteren i Nordland 31.8.2023.

Søknaden inneholder så vidt vi kan se ingen nye opplysninger. Vi legger til grunn at kommunen har tatt stilling til at det ikke skal åpnes for nye boliger her, da området ikke er endret til boligformål/LNF med spredt boligbygging i revisjoner av kommuneplanens arealdel som er gjennomført etter at tiltaket ble omsøkt og avslått første gang.

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

Arendal Kommune – Landbruk (vedtak) datert 14.10.26:

«Kommunen vil bemerke at vern av landbrukets arealressurser er et viktig hensyn bak jordlovens delingsforbud (§ 12, 3. ledd). Det skal videre etter delingsparagrafens 3. ledd vurderes om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I dette tilfellet er tomtegrunnen lav produktiv skog. Landbruksverdien av arealet vektlegges derfor ikke høyt.



I bestemmelser til kommuneplanens arealdel følger det en dele- og byggegrense på henholdsvis 10 meter og 30 meter. Omsøkt tomt er godt utenfor delingsgrensen på 10 meter, mens deler av tomta er innenfor 30 meter byggegrensen. Det tilstøtende jordbruksarealet er en smal tarm med verdiklassifisering 2 i jordbrukskartlaget i Origo.

Av kommuneplanens arealdel framkommer at innenfor hensynssone landbruk, tillates ikke tiltak som som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket. Videre er det føring om at kjerneområdene er de viktigste arealene i Arendal for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern. Administrasjonen vil likevel innvilge tillatelse til fradeling av tomt til boligtomt på 1 dekar etter jordloven. Beslutningen baseres på at det blir ingen eller i verste fall veldig små ulemper for jordbruksdriften i området. Kun en mindre del av tomta er innenfor hensynssone landbruk. Delingsarealet og

tilstøtende areal til tomte er skrinn skogsmark med lav produksjonsevne. Kommunen har regulert et boligfelt i tillegg til eksisterende utbygd byggefelt i området. Boligfeltet med potensiale for utbygging er ikke realisert. Mulige ulemper for landbruksinteressene reduseres mest mulig når nye boligtomter legges inntil eksisterende boligområder.

Vedtak

Med hjemmel i jordlovens § 12 godkjennes fradeling av ca 1,05 dekar boligtomt fra gnr. 422, bnr. 7, som omsøkt.»

Vurderinger:

Arealplanstatus/ Juridisk grunnlag:

Det aktuelle området er uregulert. I kommuneplanens arealdel er den omsøkte tomten avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål).

Opprettelse av ny boligtomt er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen, og søknaden kan dermed kun godkjennes dersom det er grunnlag for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

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 ikke kan 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.

LNF-formålet skal sikre arealer for landbruk, natur- og friluftsinnteresser, ivareta biologisk mangfold, landskapsverdier og allmennhetens friluftsmuligheter, samt motvirke spredt og uplanlagt utbygging. Formålet bygger på langsiktige arealdisponeringshensyn og skal bidra til en helhetlig og bærekraftig arealforvaltning.

Kommuneplanens arealdel 2023–2033 ble vedtatt av Arendal bystyre 27.04.2023 etter en omfattende planprosess. Gjennom kommuneplanen har kommunen foretatt en helhetlig vurdering av framtidig arealbruk og prioritert hvilke områder som skal avsettes til boligformål og hvilke områder som skal videreføres som LNF-områder. Det skal derfor utvises stor tilbakeholdenhet med å fravike planens arealdisponering gjennom dispensasjon.

Kommunen legger også vekt på at en tilsvarende søknad om fradeling av boligtomt på eiendommen tidligere ble avslått av kommunen i 2022. Vedtaket ble påklaget, men Statsforvalteren stadfestet kommunens avslag i 2023. Statsforvalteren sluttet seg til kommunens vurdering av at tiltaket var i strid med gjeldende arealformål og at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt.

Omsøkt tomt ligger i et område som ikke er avsatt til boligformål eller LNF med spredt boligbebyggelse. Arealet fremstår i dag som ubebygd og inngår i et sammenhengende landskap uten bebyggelse. Tiltaket innebærer etablering av en ny boligtomt i et område hvor kommunen gjennom gjeldende arealplan har forutsatt at det ikke skal skje utbygging. Det er videre opplyst at tomten skal betjenes av en ny adkomstvei. Etablering av ny vei vil medføre ytterligere terrenginngrep og arealbeslag ut over selve tomtefradelingen, og

tiltaket kan derfor ikke anses som en naturlig fortetting basert på eksisterende infrastruktur.

Selv om tiltaket gjelder én enkelt boligtomt, må kommunen også vektlegge de langsiktige konsekvensene for arealforvaltningen. Dersom det gis dispensasjon for boligbygging i områder som er avsatt til LNF-formål, vil dette kunne bidra til en gradvis uthuling av kommuneplanens arealdisponering, svekke planen som styringsverktøy og gjøre det mindre forutsigbart hvordan tilsvarende saker skal behandles i framtiden.

Etter plan- og bygningsloven § 1-1 skal planlegging fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planleggingen skal bidra til samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, sikre langsiktige løsninger og legge til rette for åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning.

Når kommunen nylig har vurdert arealbruken gjennom kommuneplanprosessen og valgt å videreføre området som LNF-formål, vil en dispensasjon til boligformål vil være i strid med de vurderingene som er gjort i kommuneplanen. Kommunen legger vekt på at endringer av arealbruk av denne karakter som hovedregel skal behandles gjennom planprosess og ikke gjennom enkeltdispensasjoner.

Statsforvalteren har også påpekt at området verken er avsatt til boligformål eller til spredt boligbygging i kommuneplanen og videre at Kommunen gjennom den nylige revisjonen av kommuneplanens arealdel har tatt et bevisst valg om ikke å åpne for nye boliger på eiendommen.

På denne bakgrunn vurderer kommunen at hensynene bak LNF-formålet, kommuneplanens arealdisponering og hensynene som følger av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Det er videre et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon må klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Siden det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, kan dispensasjon allerede av den grunn ikke gis. Kommunen finner likevel grunn til å vurdere det andre vilkåret.

Fordelen ved tiltaket er primært at det tilrettelegges for etablering av en ny boligeiendom i forbindelse med generasjonsskifte på landbrukseiendommen. Kommunen anerkjenner at dette kan være av betydning for tiltakshaver og den aktuelle familien.

Fordelen vurderes imidlertid i hovedsak å være av privat karakter. Etter fast forvaltningspraksis og rettspraksis er det først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn samt samfunnsmessige fordeler som skal tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen. Personlige eller private interesser kan tillegges en viss vekt, men vil normalt ikke alene kunne begrunne dispensasjon fra overordnede planer.

På den annen side vil tiltaket medføre nedbygging av et område som gjennom kommuneplanen er forutsatt bevart som LNF-område. Tiltaket vil kunne påvirke landskapsverdier, bidra til spredt boligbygging utenfor avsatte utbyggingsområder og svekke kommuneplanens langsiktige arealstrategi. Det legges også vekt på den presedensvirkning en dispensasjon kan få for tilsvarende saker.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Kommunen vurderer at hensynene bak LNF-formålet, kommuneplanens arealdisponering og hensynene i plan- og bygningsloven § 1-1 vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Kommunen finner videre at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er derfor heller ikke oppfylt. Etter en samlet vurdering foreligger det ikke grunnlag for å gi dispensasjon. Søknaden om fradeling av boligtomt avslås.

Nabomerknader:

Det er mottatt merknad fra naboer som i hovedsak gjelder tilknytning til teknisk infrastruktur, veirett, kostnadsfordeling knyttet til privat vei, vedlikehold av veien og utfordringer med snøbrøyting. Kommunen vurderer at spørsmål om kostnadsfordeling, snøbrøyting og vedlikehold av privat vei i hovedsak er privatrettslige forhold mellom partene, og ikke forhold som er avgjørende for den byggesaksmessige vurderingen av tiltaket.

VA-avdelingen har uttalt at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende ledningsnett til å betjene tiltaket.

Tomten vil få adkomst via eksisterende privat vei. Trafikkøkningen som følge av én ny boligeiendom vurderes å være begrenset. Kommunen kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige trafikksikkerhetsmessige ulemper eller uakseptabel belastning på den private veien. Eventuelle nødvendige rettigheter må likevel være sikret før tiltaket kan gjennomføres.

Snøopplagring er et driftsmessig forhold som må løses på egen eiendom.

Vannforsyning, slukkevann og avløp

I henhold til pbl § 27-1 første ledd må bygning ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder fradeling til boligformål.

Offentlig VA. Kommunalteknikk har uttalt at det er kapasitet på ledningsnettet, samt tilstrekkelig brannvannsmengde.

Driftsmessige konsekvenser

Kommunedirektørens forslag til vedtak gir ingen økonomiske eller driftsmessige konsekvenser for kommunen.

Alternative løsninger

Dersom utvalget finner at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, kan dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-formål) innvilges. Eventuelle nødvendige rettigheter (VVA) må være sikret før tiltaket kan gjennomføres.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at tiltaket ikke oppfyller vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommuneplanutvalget avslår søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt.