



Arendal kommune

Landbrukstjenester

Are Gjennestad
Gjennestadveien 118
4821 RYKENE

Dato: 14.10.2026
Vår ref: 26/13919-2
Deres ref:
Arkivkode: 422/7
Saksbeh.: Stian Dalen
Tlf.

Jordlovsbehandling - 422/7 - Gjennestadveien - Ny boligtomt

Det er søkt om fradeling av boligtomt på ca 1 dekar pluss vei.



Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940 493 021

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

Hjemmelsgrunnlag

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12.Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

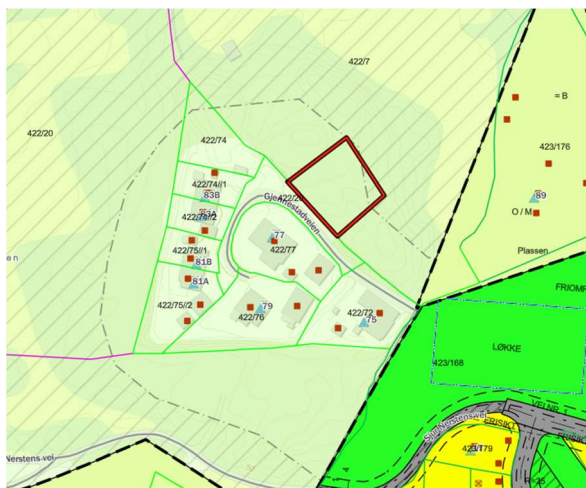
Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Vurdering

Jordloven gjelder for arealer som kan nyttas til næringsmessig landbruksdrift. Eiendommen som søkes delt er på totalt 796 dekar, hvorav 171 dekar er fulldyrka jord, 3 dekar innmarksbeite og 577 dekar er produktiv skog. Eiendommens landbruksressurser innebærer at søknaden behandles etter jordloven.



I kommuneplanens arealdel er det aktuelle arealet avsatt til LNF-formål. De ytterste delene av tomte (mot Gjennestad) er innenfor hensynssone landbruk. NIBIO gårdskart definerer delingsarealet som uproduktiv skog.

Søker skriver at det for en del år tilbake ble anlagt et kommunalt boligfelt med med utvidelsesmuligheter. Kommunen stoppet videreutvikling av dette, noe som gjør at behovet for å dele fra enkelttomter er nødvendig. Det argumenteres med at det like inntil den omsøkte tomte de senere år er bygd mange eneboliger. Søker viser videre til at det nylig ble gitt tillatelse til fradeling av en boligtomt midt i dyrka mark 300 meter unna. Søker mener det er underlig at en fortetting som dette avvises da det er bygd 2 tomannsboliger og tre eneboliger like ved. Det er søkers barnebarn som skal overta tomte. En bolig er nødvendig for å legge til rette for at neste generasjon kan overta gårdsdrifta. Det opplyses at søker har kjøpt 260 kvm atkomstareal for å kunne få grei atkomst til parsellen. Det behov for at flere generasjoner kan bo nær eiendommens driftssenter for å kunne hjelpe til.

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 tomte 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 tomte er innenfor hensynssone landbruk. Delingsarealet og tilstøtende areal til tomte er skinn 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.

Med hilsen

Stian Dalen
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

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

Tiltakshaver ettersendes behandlingsgebyr på kr. 2000,-