



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-23/00226-26
Saksbehandler Tom Berge

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	04.12.2025

Mindretallsanke fra TU: 14/17 - Arendalsveien 60 - Vedtaksbehandling - fradeling av to boligtomter

Teknisk utvalg fattet følgende vedtak som ble mindretallsanket av H, KrF og FrP (Majors)

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 5 om plankrav, samt fra kommuneplanens bestemmelser § 2.5.4 bokstav c) om nye eiendomsgrensers avstand til dyrka mark, for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedlegg

Saksprotokoll TU, 25112025, Sak 25/163, 14/17/0/0 - Arendalsveien 60 - Vedtaksbehandling - Dispensasjon for fradeling av to tomter (2.gangsbehandling i TU)
14/17/0/0 - Arendalsveien 60 - Vedtaksbehandling - Fradeling av to tomter (2.gangsbehandling i TU)

Diverse dokumentasjon fra tiltakshaver
Grimstad kommune arkivsak (fra Chr Repstads Sønner AS)
Grimstad kommune arkivsak (Repstad ber om innsyn)
Grimstad kommune tilsvaer _ fravikssøknad (Veinormal)
Høyesterettsdom (anonymisert)
Klage på vedtak i landbruksnemnda
Merknad til nabovarsel Marte og Knut Harald Elvebakke
Merknad-til-nabovarsel - AUDUN-CAMPBELL-IRGENS
Merknad-til-nabovarsel - ESPEN-SØNSTABØ-WALLIN
Merknad-til-nabovarsel -MARIT-GRINAKER-WRIGHT
Merknad-til-nabovarsel -ROAR-OUSLAND

Sit plan kart v 2
SV_ 14_17 - Arendalsveien 60 - Fravik veinormalen godkjennes
SV_ Grimstad kommune arkivsak II
SV_ Grimstad kommune arkivsak I
Søknad om avklaring dispensasjon Grimstad kommune
Søknad om dispensasjoner
Uttalelse fra planenheten
Statsforvalterens vedtak i saken 00202

Sammendrag

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025	25/163

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra Byplanens bestemmelser § 5 om plankrav og fra kommuneplanens bestemmelser § 2.5.4 bokstav c om nye eiendomsgrensers avstand til dyrka mark, for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17. Det vises

til søknad mottatt 20.12.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 29.04.2024, 10.05.2024, 04.06.2024 og 26.06.2024.

Dispensasjon gis med vilkår om at:

- Snuhammeren er ferdigstilt før eventuelle nye boliger kan få ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Snuhammeren er til allmenn bruk.
- Matjord flyttes ved utbygging til dertil egnet sted.

Tillatelse til fradeling etter plan- og bygningsloven, kan ikke gis uten veirett, jf. pbl. § 27-4.

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende alternative forslag

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 5 om plankrav, samt fra kommuneplanens bestemmelser § 2.5.4 bokstav c om nye eiendomsgrensers avstand til dyrka mark, for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Hensynet bak plankravet i Byplanen § 5, er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Området er svært sentrumsnært og ligger tett på kollektivaksen. For å få en fremtidsrettet samfunnsutvikling er det viktig å sikre god arealutnyttelse i slike områder. For å få til en effektiv arealutnyttelse, og sikre gode bokvaliteter og god infrastruktur for fremtiden, er det viktig å vurdere fortetting samlet sett gjennom en reguleringsplan for et større område.

Området er i dag betjent med adkomst fra fylkesveien/Arendalsveien gjennom et næringsområde og over en stor parkeringsplass (ved Chr. Repstad). Det er i tidligere reguleringsplanprosesser (19/11493 og 20/4054) stilt krav om utbedring av adkomstvei som grunnlag for fortetting i området. Det vil være svært uheldig om dette prinsippet fravikes, da man i så fall vil åpne for en «steg for steg-fortetting» som aldri vil løse områdets utfordringer ved bl.a. adkomstveiens trafikksikkerhet, og slik sett bare øke utfordringen og redusere trafikksikkerheten. Man mister også muligheten for å få på plass andre fremtidsrettede fellesløsninger som nedgravd søppelhåndteringsanlegg, arealeffektive parkeringsløsninger, grønn infrastruktur mm.

Det søkes her fradeling av to eneboligtomter på landbruksjord. For nedbygging av landbruksjord i sentrumsnære områder bør man, i henhold til jordvernens hensyn, kreve en høy arealutnyttelse. Det synes naturlig å vurdere både tema landbruksjord/jordvern, og eventuell fortetting på landbruksjord, felles med blant annet naboeiendommen i syd. Slik vurdering bør, jamfør punkt over, skje gjennom en felles reguleringsplanprosess.

Votering

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Tønnesøl Dalaker. T. Dalakers forslag ble vedtatt med 4 stemmer (SV, SP, AP, FrP (Børre Githmark)).

Mindretallsanke

Saken ble anket til kommunestyret av H, KrF og FrP (Jan Gisle Majors).

Fakta

Det er søkt dispensasjon for fradeling av 2 boligtomter fra GBR. 14/17, Arendalsveien 60. De 2 (eventuelt) fradelte tomtene vil få adkomst fra Biestøa. Veirett må avklares.