



Saksprotokoll

14/17/0/0 - Arendalsveien 60 - Vedtaksbehandling - Fradeling av to tomter (2.gangsbehandling i TU)

Arkivsak-dok.	23/17262
Saksbehandler	Tom Berge

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.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 25.11.2025 sak 25/163

Møtebehandling

Anne Gurine Hegnar (SV) stilte spørsmål om sin habilitet i sak 25/163, på bakgrunn av å ha felles vei med tiltakssøker og fratrådte møtet mens utvalget behandlet spørsmålet. Hegnar ble enstemmig vurdert inhabil, jf. Fv.I. § 6 andre ledd. I Hegnars sted tiltrådte Dan Børge Klungerbo (SV) møtet.

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende forslag:

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 5 om plankrav, samt fra a 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 jordvern 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)).

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

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg avslår søknad om dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 5 om plankrav, samt fra a 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 jordvern 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.

