



Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-25/01164-8
Saksbehandler Håvard Flatland

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026

79/73 Østerhusmoen, Fradeling av eiendom, Jan Oddbjørn Bakke

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling av eiendom. Det vises til søknad mottatt 04.12.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 05.01.2026.

Vedlegg

Vedtak utvidet bruk av avkjørsel fra Industriveien, gnr. 79, bnr. 73, Bakke, Jan Oddbjørn
Søknad om fradeling av tomt, gnr. 79, bnr. 73, Bakke, Jan Oddbjørn
Erklæring om rettighet for vei avgitt fra gnr. 79, bnr. 73
Ytterligere opplysninger for fradeling av tomt, gnr. 79, bnr. 73, Bakke, Jan Oddbjørn
Situasjonsplan

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak DELE-25/01164. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Jan Oddbjørn Bakke

Søker: Gilje Byggrådgivning

Sammendrag

Gilje Byggrådgivning søker på vegne av Jan Oddbjørn Bakke om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for å gjennomføre en fradeling. Tiltaket gjelder utskillelse av en tomt på ca. 1500 m² i utkanten av Østerhus industriområde, i en buffersone som i planen er avsatt til jordbruk. Søker fremholder at arealet har begrenset landbruksverdi og kan egne seg til næringsformål, mens vurderingen av søknaden viser at tiltaket innebærer etablering av et selvstendig næringsareal som ikke er i samsvar med gjeldende plan. Saken omfatter vurdering av dispensasjonsreglene, hensynet bak arealformålet, fordeler og ulemper ved tiltaket samt om forholdet bør avklares gjennom planprosess. Det foreligger ingen merknader etter nabovarsling. Saken legges fram for politisk behandling da den er prinsipiell for Østerhus.

Fakta

Historikk

Tiltakshaver orienterer om at det på naboeiendommen Industriveien 16 (den gang eid av Berg Auto AS) ble gjennomført miljøundersøkelser av Statsforvalteren. Dette resulterte i et pålegg om å rydde opp i all forurensning fra eiendommen. Pålegget ble gitt 16.5.2019.

Søknaden

Det søkes om fradeling av tomt på ca. 1500m². i utkanten av Østerhus industriområde. Området er regulert til jordbruk og ligger i en buffersone mellom industriområdet og dyrka mark.





Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til jordbruk gjennom reguleringsplan for Østerhus industriområde, P-24, vedtatt 24.05.1982.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjonen

Arealet er tidligere skog, men har dårlige vekstforhold og ligger inneklemt mellom jordet og industriområdet. Det er verken egnet for skogbruk eller dyrking, og hensynene bak arealformålet blir derfor ikke vesentlig berørt. Området framstår som et «gjenglemt» restareal som naturlig kan tas i bruk til næringsformål. Tiltaket kan redusere skygge mot jordet og hindre risiko for vindfall. Grimstad har mangel på industritomter, og tiltaket gir bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Ulemper vurderes som små.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke relevante merknader til søknaden.

Vurderinger

Det er søkt om fradeling av en tomt fra landbrukseiendommen for å anlegge en driftsbygning. Etter kommunens vurdering innebærer fradelingen en tilrettelegging for etablering av næringsvirksomhet som ikke er i tråd med eiendommens arealformål. Etablering av driftsbygninger til landbruket kan normalt håndteres på eksisterende grunneiendom uten fradeling, og formålet med fradelingen fremstår derfor som å tilrettelegge for et selvstendig næringsareal.

Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og gjennomføring av tiltaket forutsetter dispensasjon. Det fremgår av dokumentasjonen at enheten vil kunne tilfredsstille vilkår knyttet til vei, vann og avløp etter plan- og bygningsloven §§ 27-1 til 27-4, men dette endrer ikke forholdet til planformålet.

Dispensasjon

Fradelingen er i strid med reguleringsplanens arealformål og krever dispensasjon. Etter pbl. § 19-2 kan dispensasjon bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen

Arealformålet jordbruk skal sikre og bevare nåværende og framtidige landbruksarealer. Fradeling til formål som i realiteten innebærer omdisponering til næringsformål kan svekke dette hensynet og bidra til gradvis oppstyking av landbruksarealer.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fradelingen kan gi noen fordeler gjennom muligheten for etablering av virksomheter som kan ha lokal nytte, eksempelvis tjenesteyting innen drift og vedlikehold som snøbrøyting. Samtidig vil tiltaket føre til etablering av et separat næringsareal utenfor et område som er regulert for slik bruk. Dette kan medføre uforutsigbar arealutvikling, presedens for lignende fradelingssøknader og en uavklart situasjon når det gjelder støy, trafikk, tilkomst, byggehøyder og andre forhold som normalt utredes gjennom plan.

Det vurderes også som en ulempe at tiltaket legges så nært eksisterende industriområde uten at det inngår i en samlet vurdering av områdets helhetlige utvikling. Uten planavklaring reduseres muligheten til å sikre gode kvaliteter og funksjonelle sammenhenger i et område som er under utvikling til industri- og næringsformål.

«Kan»-skjønn

Tiltaket kan ha et visst nyttepotensial, men det er lite hensiktsmessig å etablere nye næringsarealer gjennom enkeltdispensasjoner. Når området ligger tett inntil et regulert industriområde, bør utbygging av ytterligere næringsformål håndteres gjennom planprosess. En planprosess gir forutsigbarhet for både tiltakshaver, naboer og kommunen ved at arealbruk, infrastruktur, støy, visuelle hensyn, miljøforhold og barn og unges interesser blir vurdert samlet og helhetlig.

En slik prosess sikrer at beslutninger om fremtidig bruk av området er godt utredet og veloverveid, og bidrar til å hindre uønsket presedens. Planprosessen er kommunens styringsverktøy for å avklare arealbruk innenfor et større område og sørger for at alle berørte parter får anledning til å uttale seg før det tas beslutninger med langsiktige konsekvenser.

Samlet vurdering

Tiltaket innebærer fradeling av en tomt fra landbrukseiendom i et område avsatt til landbruksformål. Formålet med fradelingen fremstår som å legge til rette for næringsvirksomhet, noe som ikke er i tråd med reguleringsplanen. Fradeling uten planavklaring kan gi uforutsigbar arealbruk og påvirke helheten i et område som ligger tett opp mot eksisterende industriområde. Forhold som støy, trafikk, infrastruktur og videre utvikling av området blir da ikke vurdert samlet, slik de normalt gjør i en planprosess. Totalt sett berører tiltaket spørsmål om arealformål, helhetlig arealstyring og langsiktig utvikling av området.

Alternativ løsning

Som alternativ vurdering legges det til grunn at omsøkt fradeling kan bidra til å styrke lokal næringsaktivitet. Tiltaket vil kunne gi økt tilgjengelighet for tjenester knyttet til drift, vedlikehold og andre funksjoner som har relevans for både lokalsamfunnet og næringslivet i området. Den geografiske nærheten til det eksisterende industriområdet kan anses som en fordel gjennom mulighet for samlokalisering og utvikling av et mer samlet næringsmiljø. I denne vurderingen tillegges det vekt at etablering av nye næringsaktiviteter kan bidra til lokal verdiskaping, arbeidsplasser og bedre tjenestetilbud, og at tilrettelegging gjennom fradeling kan sees som et virkemiddel for slik utvikling.

Et vedtak kan eksempelvis formuleres slik:

*Teknisk utvalg innvilger omsøkt dispensasjon etter Pbl. § 19-2. Begrunnelse:
Tiltaket kan bidra til å legge til rette for næringsvirksomhet i et område som allerede har nær tilknytning til etablert industri, og kan dermed styrke lokalt næringsliv og tilknyttede tjenester. Det legges i denne vurderingen vekt på at slike etableringer kan ha positiv betydning for lokal utvikling, verdiskaping og tjenestetilbud.*

Som vilkår for tillatelsen settes det at nødvendige tillatelser etter Jordlova foreligger.

Vedtaket bør suppleres med en fyldigere begrunnelse.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å avslå søknaden til fradeling. Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan, og formålet med fradelingen fremstår som å tilrettelegge for næringsvirksomhet utenfor regulert næringsområde. En slik etablering bør avklares gjennom planprosess for å sikre helhetlig vurdering av arealbruk, infrastruktur, miljøforhold og områdets videre utvikling. Dispensasjon vil kunne skape uforutsigbarhet, bidra til uønsket presedens og svekke hensynet til landbruksformålet. Samlet sett vurderes ulempene som klart større enn fordelene ved å gi dispensasjon.