

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 2.12.25

Søknad om fradeling av tomt, gnr. 79, bnr. 73

Tiltakshaver, søker og eier: Jan Oddbjørn Bakke, Mollandsveien 130, 4879 Grimstad
Tlf: 990 21 083, e-post: o.bakke99@gmail.com

Eiendom og areal: Gnr. 79, Bnr. 73, Molland/ Østerhus
Landbrukseiendom på 34 dekar. En av 4 teiger på gårdens totale 143 dekar.

Reguleringsplan for: Reguleringsplan for Østerhus industriområde, felt I.
Arealformål: Jord og skogbruk.

Tiltak det søkes dispensasjon og tillatelse til:

Jfr. PBL § 20-1. m opprettelse av ny grunneiendom og § 20-2. b søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. [§ 20-4](#) søkes det fradeling av tomt på ca 1500m². På tomten er det tenkt å oppføre et enkelt bygg/ landbruksbygning for lagring av brøyteutstyr og andre redskaper. Tiltakshaver er selv søker, Gilje Byggrådgivning AS innehar rollen som medhjelper.

Arealopplysninger

Arealet er innlemmet i reguleringsplan for Østerhus industriområde, felt I. Arealformål er oppgitt til jord og skogbruk.

Arealet består i stor grad av steingrunn som er blitt brukt til deponering av stein som i årtider er samlet fra dyrkede arealer. Grenser direkte mot Østerhus Industriområde i syd, grenser mot vei i øst og delvis mot jorde i nord-øst.

Dette samsvarer med hva som vises i gårdskart hvor arealet er oppgitt til bebygd og produktiv skog (bortsett fra at skogen er hugget for mange år siden).



Avgrensning av det som er i bruk til landbruksdrift er innmålt og vist i situasjonsplan som en stiplestrek.

Kommuneplanen inneholder begrensninger for nye eiendomsgrenser mot dyrket mark, men begrensningene gjelder kun for boligeiendommer og noe som ikke er formålet med denne fradelingen.

Natur

Følgende er undersøkt og ikke funnet i umiddelbar nærhet:

- Kulturminner
- Naturvernområder
- Naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap

Funnet, men er vurdert til ikke å bli spesielt negativt påvirket av tiltaket.

- Nasjonale arter. Det er en registrering av Parkslire på arealet. Dette er en fremmed art. Opparbeidelse av tomt med, stein, grus eller lignende vil begrense vekstmulighetene. Viktig og ikke transportere bort jord.
- Rødlistede arter. Det er i området registrert flere fuglearter som er katalogisert som sårbare eller nær truet. Ved gjennomgang av artenes næringsbehov og hekkeområder finner vi ikke at området har spesielle egenskaper tilpasset disse artene som blir ødelagt. Noen av artene bygger gjerne rede i bygninger og en fremtidig oppføring av redskapslager kan da være en fordel for disse.

Tiltakets virkning på naturen

Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som i urimelig grad kan påvirkes av tiltaket. Omkringingliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket.

På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener vi å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende. NML §§ 10-12 er følgelig ikke relevant.

Veirett/ avkjørsel

Tomten tenkes å ha avkjørsel inn på Mollandsveien som går videre inn til Industriveien i Industriområdet. Parallelt med denne søknad er det sendt søknad om utvidet bruk av industriveien.

Grunnforhold

Tomten består i hovedsak av steingrunn eller tynt jordlag på fjell. I NVE atlas er det helt i utkanten av tomte registrert mulighet for Marin strandavsetning. Det legges til grunn at dette sjekkes nærmere forut for eventuell søk/ pro av terrengtiltak. Det er også gjort avsjekk etter aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Nærmeste registrering er mer enn 100 meter unna.

Nabovarsling

Varsling er sendt etter vedlagt liste via Altinn den 17.11.25.

Jfr PBL § 21-3, annet ledd «Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere» har vi vurdert tiltaket til ikke å berøre øvrige naboers interesse og dermed ikke varslet disse.

Det er mottatt 2 tilbakemeldinger. Ingen av disse inneholder merknader til det omsøkte tiltaket.

Marginer

Ber om en margin på +/- 5,0 meter for plassering av grense ved grenseoppgang.

VA tilgang

Formålet med fradeling av tomten (enkelt bygg/ landbruksbygning) har ikke behov for tilkobling til vann og avløp. Skulle det likevel i fremtiden bli behov er det mulig påkobling både i Industriveien eller i jorde nord for tomten. Avstand til kommunale ledninger i Industriområdet er kun 30 meter.



Dispensasjon

Jfr. PBL § 19 – 1 søkes det dispensasjon fra:

- Reguleringsplanens arealformål Jord og skogbruk.
-

PBL § 19,2 andre ledd, første punktum. Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak arealformålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer.

Skogbruksarealer. Før industriområdet ble etablert (1980) var dette arealet en del av et større skogsområde. I forbindelse med opparbeiding av industriområdet ble all skogen hugget og også på det arealet som søkes fradelt.

Som beskrevet tidligere er det et «skrint» område som ikke har gode vekstforhold for skogbruk. Sett i lys av at dette ligger inneklemt mellom jorde og industriområde vil stor skog være utsatt for vind og begrense muligheten for skog.

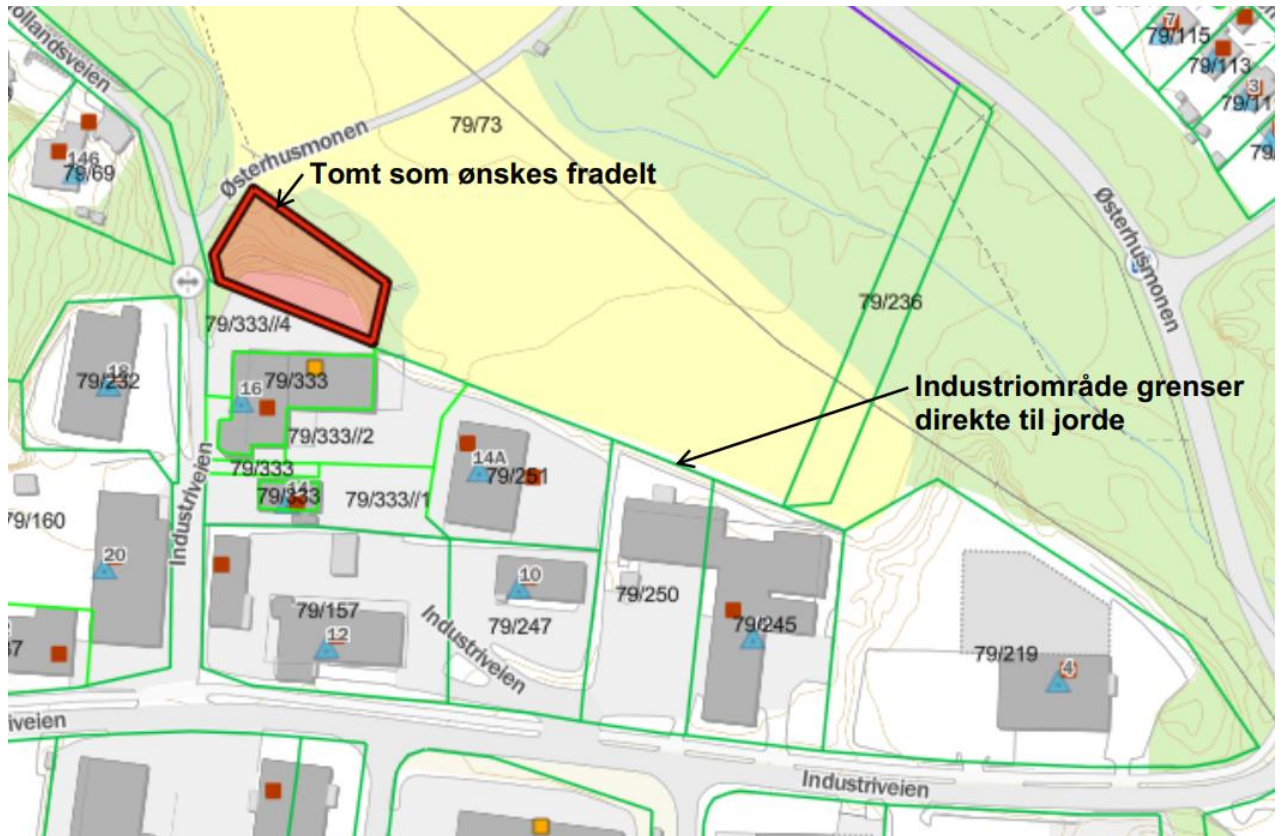
Landbruksarealer. Ikke arealer som er egnet til dyrking.

Friluftsområder. Ikke en del av arealformålet.

Dette viser at de hensyn arealformålet er ment å ivareta, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

PBL § 19-2, andre ledd, andre punktum. Begrunnelser for dispensasjonen, avveining av fordeler og ulemper:

- + Hvis en ser på avgrensingen mellom Industriområdet og de arealene som er avsatt til Jord og skogbruk øst for den omsøkte tomten, er avgrensingen satt helt i kanten av jordet (se under). Sett i lys hvordan dette er blitt, fremstår det omsøkte arealet nærmest som et gjenglemt areal som burde vært medtatt. Siden arealet ikke er egnet for jordbruk og heller ikke for skogbruk, er det bedre å ta det i bruk som omsøkt til næring. Å bruke arealet til lagring og slik bebyggelse vil være en myk mellomting mellom de ulike arealformålene.



- + For å oppnå god produksjon på jordene er en avhengig av gode lysforhold. Høy produktiv skog helt inn til jordekanten (spesielt i sørlig retning) er begrensende langt ut på jordet. Selv om vekstforholdene for skog på dette arealet heller ikke er optimalt vil oppfylling med masser for lager og bebyggelse garantert hindre at dette arealet blir skogvokst og skygge ut på jordet. Dette gir derfor en liten fordel for jordbruket. Som beskrevet tidligere vil skog på dette arealet være utsatt for vind pga åpne flater fra Industriområdet og fra jordet. Tiltaket vil dermed også medvirke til å hindre at store trær kan blåse ned over bygninger i Industriområdet eller ut på landbruksjorden.
- + Grimstad kommune har for øyeblikket generelt stor manko på tilgjengelige industriområder og de regulerede områdene her i Østerhus er helt utbygd. Det vil dermed være en stor fordel og tillate tiltaket. Nærmest en form for fortetting og vil ha en stor fordel i om at all nødvendig infrastruktur finnes nærmest helt til tomtegrense. Bedre utnyttelse av det som er opparbeidet.

Vi har kun funnet en noen ulemper av betydning, men en klar overvekt av fordeler. En avveining viser dermed at fordelene er klart større enn ulempene, noe som gir anledning til å gi dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1. *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.*

Søknaden og dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket er tilpasset formålsbestemmelsen. En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å gjennomføre fradeling. Hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å tilrettelegge for å bedre å utnytte opparbeidet infrastruktur. Å ta i bruk dette arealet som omsøkt fremmer en bærekraftig utvikling og hensyntar miljø og landskap.

Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig med hensyn til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, og konsekvenser for miljø og samfunn er vurdert til å gi positive konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene blir ikke påvirket som følge av dispensasjonen.

Hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir tilsidesatt.

Sammendrag

Slik utforming og avgrensing av industriområdet er det ikke hensiktsmessig å benytte dette arealet i tråd med arealformålet. Søknaden viser at det medfører flere fordeler å gi dispensasjon som omsøkt. Dette gir fordeler for landbruksdriften av tilgrensede jordbruksarealer og det gir næringsmessige fordeler.

Søknaden viser at kriteriene for å kunne gi dispensasjon jfr. Plan og bygningslovens § 19-2 er ivaretatt og det er dermed anledning til å gi dispensasjon.

Vi kan ikke se det foreligger grunner for ikke å gi tillatelse som omsøkt.

Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring. Vi ber om at saksbehandlere befarer eiendommen sammen med søker/ tiltakshaver dersom det foreligger negativ innstilling til vedtak.

Med vennlig hilsen Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS

924 25 096

esben@giljebyggrådgivning.no