



## Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00594-2  
Saksbehandler Tom Berge

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 01.07.2025 |

## 40/35/0/0 - Tingfjell - Saksframlegg for klagebehandling - dele skogteig

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

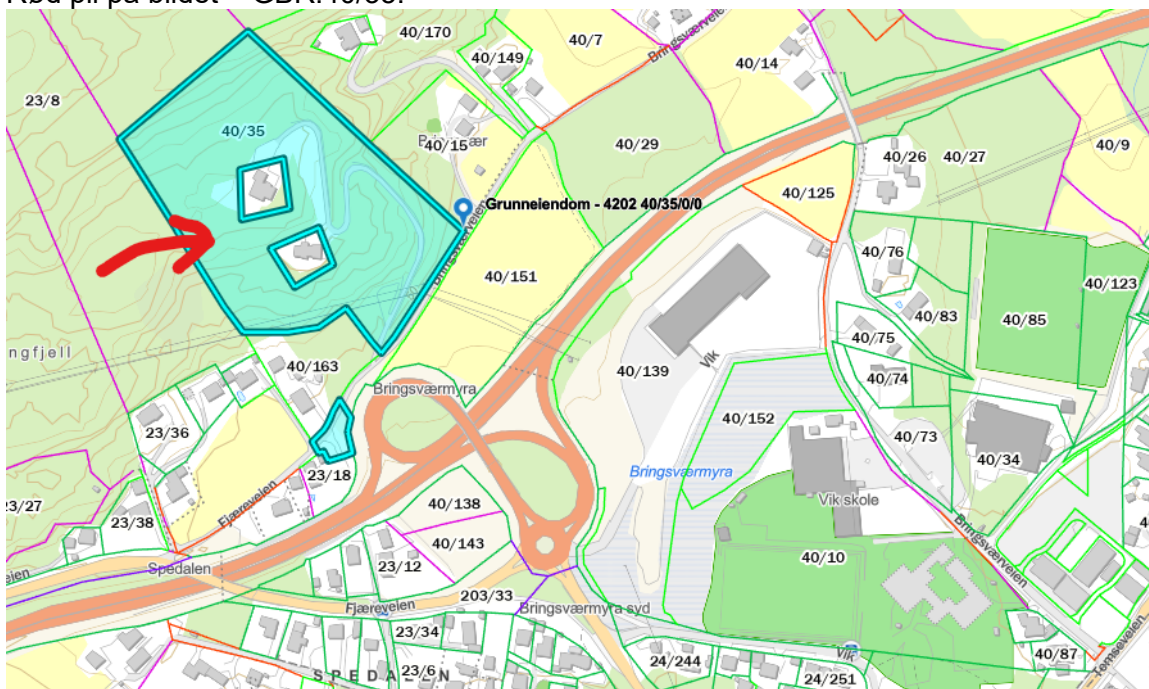
Teknisk utvalg opprettholder kommunens vedtak av 02.06.2025 om avslag på søknad om dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) for fradeling av ny grunneiendom på GBR.40/35. Klagen fra tiltakshaver Magnus Kristiansen mottatt 04.06.2025, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

### Vedlegg

Klage på vedtak  
Vedtak av 02.06.2025 - Avslag på søknad om dispensasjon  
Kart - Deling  
Søknad om dispensasjon  
Søknad endres fra arealoverføring til deling

**Tiltakshaver og klager:** Magnus Kristiansen, Fjæreveien 301  
**Hjemmelshaver ny grunneiendom:** Jørgen Niemi Sletten, Fjæreveien 299

Rød pil på bildet = GBR.40/35.



## Sammendrag

Bygningsmyndigheten ga i vedtak av 02.06.2025 avslag på søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF for fradeling av ny grunneiendom på GBR. 40/35. Begrunnelsen var at hensynene bak arealformålet ble vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon skulle bli innvilget.

Klagen fremmet i brev av 06.06.2025 (mottatt 04.06), tar i hovedsak for seg at tiltakshaver er uenig i kommunens vurdering av de forhold som ligger til grunn for å avslå dispensasjon.

## Fakta

### Historikk

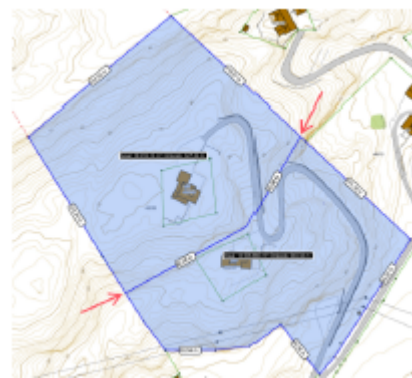
Saken ble behandlet i Landbruksnemnda som avsto søknaden etter jordlova § 12 i vedtak av 20.11.2023. Vedtaket ble påklagd og Statsforvalteren opphevet i sitt vedtak av 20.03.2025 kommunens vedtak etter jordlova. Søknaden om fradeling ble dermed behandlet etter plan- og bygningsloven.

Søknaden ble opprinnelig fremmet som en arealoveføring av «nær samme» areal til GBR. 40/169, Fjæreveien 299, men ble siden endret til å dele 40/35 i to grunneiendommer.

### Søknaden

Det ble søkt om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling fra ubebygd skogteig, GBR. 40/35. Teigen på 31,2 mål som tidligere er fradelt 2 boligeiendommer, Fjæreveien 299 og 301, fradeles cirka 14 mål – vist på bilde over til høyre.

Ny grunneiendom skal overtas av nabo i Fjæreveien 299.



### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel (2019 – 2031), vedtatt 27.10.2020.

Av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.1 bokstav a:

- Tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Men i henhold § 2.1 bokstav c nr. 1 gjelder kravet i a) ikke for:

- Tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav ... og m i arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (jf. pbl § 11-7 pkt. 5).

Arealet som fradeles ligger innafor kommunedelplan E18 Dørdal – Grimstad. Deler av arealet ligger innafor byggegrensa langs E18.

### Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3.

### Uttalelse fra Nye Veier AS

*«Nye Veier har vurdert innkomne sak og har følgende merknader:*

*Det forutsettes at eiendommen ikke endrer bruk etter deling.*

*Eiendommen med gnr. 40 og bnr. 35 ligger delvis innenfor båndleggingssonen til planlagt E18 og innenfor byggegrensen til eksisterende E18. ... har Nye Veier AS vurdert at en deling av eiendommen ikke vil medføre negative virkninger for reguleringsplanen og gjennomføringen byggingen av ny E18. Nye Veier AS er derfor positiv til deling av eiendommen.»*

### Uttalelse fra Statens vegvesen

*«... Fradelingen av eiendommen ser ikke ut til å ha noen innvirkning på dagens E18. Av søknaden fremgår det ikke om eiendommene er tenkt videre utbygd, men ved en eventuell utbygging på eiendommene skal Statens vegvesen ha nabovarsel.»*

## Behandling etter jordlova – Statsforvalterens klagebehandling

Statsforvalteren vurderer i vedtak av 23.02.2025 blant annet slik:

*«Etter en samlet vurdering er vi kommet til at denne eiendommen ikke er en eiendom som omfattes av jordlovens delingsforbud. Vi legger til grunn at eiendommen har svært marginale landbruksressurser og mangler i tillegg tjenlige bygninger. Vi legger til grunn at vurderingen av om en eiendom omfattes av jordlovens § 12, er et rettsanvendelsesskjønn, hvor klageinstansen ikke skal legges særlig vekt på hensynet til det kommunale selvstyre.*

*Det forhold at jordlovens § 12 ikke får anvendelse, betyr ikke at det er gitt samtykke til at arealet kan måles opp eller bebygges, da dette er et forhold som hører under bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Vedtaket her betyr kun at jordloven i dette tilfelle ikke er til hinder for deling.»*

## Uttalelse fra planenheten

Fra et planfaglig standpunkt, mener vi det er uheldig å dispensere fra kommuneplanens arealformål (LNF) i denne saken. En deling av en ubebygd eiendom, gir på et generelt grunnlag en økt forventning om fremtidig endret bruk. Fremtidig bruk bør avklares gjennom planprosesser.

Søker skriver at "arealoverføringen ønskes gjennomført for å få til en mer naturlig og ryddig avgrensing mellom de to eiendommene". I dette ligger det i at teigene etter delingen skal direkte eller indirekte (?) inngå som en del av de eksisterende boligtomtene 40/159 og 40/169. Ut ifra flyfoto ser det ut til at boligtomtene allerede i dag går ut over sine eiendomsgrenser og inn i eiendommen 40/35 med diverse tiltak, terrengarbeid og beplantning. En gjennomføring av delingen vil ytterligere sette press på disse arealene som innmarksareal til boligene. Følgelig vil dette ikke vil være i tråd med formålet.

Plan anbefaler at fremtidig ny arealbruk, inkludert evt. justerte arealoverføring/fradeling, vurderes og avklares gjennom normale planprosesser.

## Kommunens vedtak

*«Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) for fradeling av ny grunneiendom på GBR. 40/35.»*

## Klagens innhold (i sin helhet)

*«Dispensasjon etter pbl. § 19-2 forutsetter at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og at de nasjonale eller regionale interessene ikke vesentlig tilsidesettes. Dette mener jeg blir fullt ut oppfylt.*

*Siden tiltaket ikke medfører noen formålsendring, slik det klart fremgår av søknaden, mener jeg at hensynet bak LNF-formålet ikke blir tilsidesatt. Etter mitt syn, vil også fordelene være klart større enn ulempene da grensene vil bli mer naturlige enn de er i dag.*

*Statsforvalteren har også i sin vurdering om tiltaket skal vurderes etter jordloven §12, lagt til grunn at eiendommen har svært marginale landbruksressurser og at det i tillegg mangler tjenlige bygg. Dette taler i stor grad for at det å gi dispensasjon som omsøkt vil tilfredsstille kravene i pbl. § 19-2.*

*I tillegg har uttalelser fra både Nye Veier AS og Statens vegvesen vært positive med hensyn til delingen. Dette støtter opp under at den praktiske gjennomføringen av tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for den overordnede arealplanleggingen.*

*Vedtaket har etter min oppfatning feiltolket tiltakets praktiske konsekvenser. Hensynene bak arealformålet LNF bli ikke tilsidesatt da intet areal endrer sitt formål.*

*Jeg synes for øvrig det er rart å avslå en deling med begrunnelse i økt framtidig forventning. «En deling av en ubebygd eiendom, gir på et generelt grunnlag en økt forventning om fremtidig endret bruk.» Jeg ønsker å opprettholde dagens bruk, hadde jeg ønsket å endre dette hadde jeg søkt om det.»*

## Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at klagen fra Magnus Kristiansen mottatt 04.06.2025, er innenfor fristen, jf. fvl. § 31, og skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens kapittel 6, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

### Vurdering av klagemomenter

Dispensasjon ble avslått fordi hensynene bak arealformålet LNF ville blitt vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak arealformålet ble i vedtaket beskrevet slik «... ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteressene. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv»<sup>1</sup>.

Og videre at «*aktuell teig der terrenget er bratt og ulendt og mindre egnet til friluftsliv og skogbruk, bør da bli liggende som et naturområde. Slike ubebygde naturområder/LNF-områder bør etter vår vurdering i størst mulig grad forbli sammenhengende. Deling av slike eiendommer vil medføre flere interessenter og på sikt legge press på vernet. Vi viser til planenhetens uttalelse i sin helhet, blant annet: «En deling av en ubebygd eiendom, gir på et generelt grunnlag en økt forventning om fremtidig endret bruk.»*

### Klagemoment I – ingen formålsendring & hensyn tilsidesettes ikke

Kommunedirektøren er enig i at omsøkt fradeling ikke medfører en endring av kommuneplanens arealformål. Endring av formålet ville kreve endring i kommuneplanens arealdel eller at eiendommen ble regulert. Men formålsendring er ikke begrunnelsen for avslaget. Det er hensynet bak arealformålet som vesentlig blir tilsidesatt. Kommunedirektøren er uenig i at hensynene ikke vesentlig tilsidesettes og viser til de 2 avsnittene over (med sitater fra vedtaket).

En fradeling må ha et formål, en grunn til at man ønsker å dele en eiendom. Klager anfører at det er en fordel at «grensene blir mer naturlige». Og ifølge søknaden er formålet med tiltaket at «arealoverføringen<sup>2</sup> ønskes gjennomført for å få til en mer naturlig og ryddig avgrensing mellom de to eiendommene». De 2 boligeiendommene er i dag klart avgrenset med nøyaktig oppmålte grenser med felles adkomstvei over GBR. 40/35 (nederst i veien er det også en felles trykkøkningsstasjon for vann til boligene). Etter kommunedirektørens vurdering synes dagens eiendomsgrenser både naturlige og ryddige.

### Klagemoment II – Statsforvalter omgjør vedtak etter jordlova

Det anføres at Statsforvalteren har vurdert at eiendommen har svært marginale landbruksressurser og mangler i tillegg tjenlige bygg. Etter kommunedirektørens vurdering har Statsforvalteren på bakgrunn av eiendommens beskaffenhet, vurdert at omsøkt fradeling ikke skal behandles etter jordlova § 12. Men skriver også avslutningsvis at når jordlovens § 12 ikke får anvendelse, betyr ikke det samtykke til fradeling da dette er forhold som behandles etter pbl. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at Statsforvalterens vedtak skulle tale for at kravene i pbl. § 19-2 skulle være tilfredsstillt.

### Klagemoment III – Positive uttalelser fra Nye Veier og Statens vegvesen

Det anføres i klagen at nevnte positive uttalelser «*støtter opp under at den praktiske gjennomføringen av tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for den overordnede arealplanleggingen*». Kommunedirektøren ser at uttalelse ikke har innvendinger mot fradeling – Nye Veier er sågar positive til fradeling så lenge bruken ikke endres etter deling. Etter kommunedirektørens vurdering blir konsekvensene av tiltaket i forhold til en eventuell utbygging av ny E18, én ny grunneier for Nye Veier å forholde seg til. Innafor byggegrense langs eksisterende E18 blir det bare et nytt gårds- og bruksnummer (og en annen grunneier). Kommunedirektøren vurderer at forholdet ikke bør tillegges for stor vekt i forbindelse med overordnet arealplanlegging.

<sup>1</sup> Teksten er fra lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven, side 111.

<sup>2</sup> Sitat fra dispensasjonssøknaden som senere ble endret til fradeling/opprettelse av ny grunneiendom.  
Dokumentnr.: KLAG-25/00594-2

#### Klagemoment IV – Bygningsmyndigheten har feiltolket praktiske konsekvenser av tiltaket

Det anføres at de praktiske konsekvensene ved en fradeling er feiltolket - Hensynene bak arealformålet kan ikke bli tilsidesatt når intet areal endrer formål.

Kommunedirektøren viser også her til avsnittene over (med sitater fra vedtaket) og er uenig i at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte fradeling.

#### Klagemoment V – Vedtakets begrunnelsen i økt framtidig forventning

Det anføres en forundring over at avslaget begrunnes i en økt framtidig forventning (om endret bruk), og videre at «Jeg ønsker å opprettholde dagens bruk, hadde jeg ønsket å endre dette hadde jeg søkt om det»

Etter kommunedirektørens vurdering er antakelsen om at fradeling av en ubebygd eiendom kan medføre en forventning om økt bruk og/eller annen bruk «allment akseptert». Så vidt kommunedirektøren bekjent er lignende argumentasjon også brukt av Statsforvalteren i uttalelser og klagebehandlinger.

Kommunedirektøren viser også til vedtaket der vi skriver: «*Etter vår vurdering viser flyfoto av eiendommene – kanskje særlig i Fjæreveien 301 som har samme hjemmelshaver som 40/35 - et ønske om nettopp å endre/tilrettelegge bruken av i alle fall deler av arealene til boligformål*», jf. bildene under (fra 1881.no).



Etter kommunedirektørens vurdering kan arbeidene utført utenfor boligeiendommene være nettopp søknadspliktige og avhengig av dispensasjon.

#### Presedens

Etter kommunedirektørens vurdering kan en dispensasjon for omsøkt fradeling medføre en uheldig presedensvirkning.

#### Samlet vurdering

Kommunedirektøren kan ikke se at det er framkommet nye opplysninger i saken som gir grunnlag for å omgjøre vedtaket datert 02.06.2025.

På denne bakgrunn anser kommunedirektøren at vilkårene for å innvilge dispensasjon for omsøkte fradeling ikke er til stede.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for kommunens behandling av søknaden. Det anbefales derfor at det påklagde vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Statsforvalteren for videre behandling.