

WIGEMYR & CO

Advokatfirma

Froland kommune
Frolandsveien 995
4820 Froland

Sendes på e-post til post@froland.kommune.no.

Deres ref.: 21/1335-2

Vår ref.: 165798/26628/

E-mail: asmund.mjaland@wigemyr.no

Kristiansand, 28.06.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON – DELING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR GNR. 64, BNR. 1 OG GNR. 64, BNR. 3 – DISPENSASJON FRA LNF-OMRÅDE OG PLANKRAVET



Undertegnede bistår Svein Ragnvald Bøylestad og Nils Lyngroth. Bøylestad eier gnr. 64, bnr. 1 i Froland. Lyngroth eier gnr. 64, bnr. 3 i Froland.

Onsdag 2. juni ble det sendt en søknad om deling etter jordlova § 12 til Froland kommune på vegne av Bøylestad og Lyngroth. Saken ble behandlet i kommunestyret den 24. juni 2021.

Deling etter jordloven ble innvilget. I vedtaket står det blant annet: «Froland kommunestyre innvilger den omsøkte fradelingen og begrunner det med at det er gode samfunnsmessige grunner for at deling av gnr. 64 bnr. 1 gnr. 65 bnr. 1 og gnr. 64 bnr. 3 kan godkjennes på vilkår av at arealer som ikke blir nyttet til næringsformål, forblir på de nevnte landbrukseiendommene. (...)».

Ettersom delingen etter jordlova ble innvilget, sendes søknad om dispensasjon og deling etter plan- og bygningsloven til Froland kommune.

Bøylestad og Lyngroth har inngått en samarbeidsavtale med Arendal Fossekompani AS om utvikling av dette området til kraftkrevende industri. Partene skal sammen danne et aksjeselskap hvor de skal forvalte dette området.

Bøylestad og Lyngroth skal bidra med sine arealer. Et datterselskap av Arendal Fossekompani AS skal bidra med kapital til reguleringsarbeid, skaffe interessenter og på sikt realisere salgbare industritomter for kraftkrevende industri i området. Disse selskapene skal fusjoneres, og det fusjonerte selskapet skal stå for regulering av området, skaffe instustri til området, opparbeiding og salg av næringstomtene.

Hovedårsaken til at søkerne ber om dispensasjon fra arealformålet og plankravet er at det er svært viktig for utbyggerne at det blir stiftet et selskap mellom grunneierne og Arendal Fossekompani AS for å

PARTNERE

Adv. Helge Wigemyr (H)
Adv. Yngve Andersen (H)
Adv. Kai Knudsen (H)
Adv. Johan F. Gjesdahl
Adv. Bjørgulv Rygnestad
Adv. Solveig Løhaugen
Adv. Erik Ottemo
Adv. Inger Johansen
Adv. Thor-Erik Andersen
Adv. Nils Anders Grønås
Adv. Anne Sundøy
Adv. Gard Erik Garlie
Adv. Johan G. Bernander

ANSATT ADVOKAT

Adv. Rune Alsted Amundsen

ADVOKATFULLMEKTIG

Åsmund Mjåland

(H) Møterett for Høyesterett

MEDLEM AV

Den Norske Advokatforening

ADVOKATFIRMA

WIGEMYR & CO DA
Vestre Strandgate 23
Postboks 716
4666 Kristiansand

T +47 38 17 87 10
F +47 38 02 04 58
E post@wigemyr.no
W wigemyr.no

Org. nr.: 977 049 997 MVA

gjennomføre reguleringsprosessen og salg av tomter så snart som mulig. Fradeling er nødvendig for at grunneierne skal oppfylle sin forpliktelsen i denne prosessen, og dermed at det fusjonerte selskapet skal kunne starte arbeidet med regulering og salg av næringstomter. For tida er det svært mange tilbydere på Agder av areal til kraftkrevende industri, og evnen til hurtig å kunne tilby ferdige tomter, er sentralt i konkurranse med andre mulige tomtelokasjoner.

Arealene

De arealene som søkes fradelt fra gnr. 64, bnr. 1 og gnr. 64, bnr. 3 er til sammen på ca. 2000 dekar. Hver eiendom stiller ca. 1000 dekar til disposisjon. Dette er markert i rødt i vedlagte kart. Området er regulert til arealformål LNF-område i kommuneplanens arealdel. Felles for begge eiendommene, er at det stort sett er produktiv skog som søkes fradelt. Det er også myr og impediment i deler av arealet. Det er ikke noen reguleringsplaner som berører de aktuelle arealene.

Bilag 1: Kart over arealer som ønskes fradelt.

Det er en prosess på gang i Froland kommune for å omdisponere dette området fra arealformål «LNF-område» til arealformål «bebyggelse og anlegg» med underformål «næringsbebyggelse» ihh. til pbl § 11-7.

Ettersom det berørte arealet enda ligger i et LNF-område er det nødvendig med en dispensasjonssøknad etter plan- og bygningsloven. Det må bemerkes at partene har engasjert et planleggingsselskap til å starte arbeidet med en områdereguleringsplan for området. Oppstartmøte forventes å bli avholdt like over ferien.

Videre er det for fradeling nødvendig med dispensasjon for plankravet, jfr. pkt. 1.1. i utfyllende bestemmelser til Froland kommunes arealdel av kommuneplanen.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra» eller «hensynene i lovens formålsbestemmelse» blir «vesentlig tilsidesatt» jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det sistnevnte vilkåret tilsier at det er en høy terskel for å gi dispensasjon.

Forarbeidene gir uttrykk for at det i tillegg må «foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene» jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242. Det ligger til kommunens skjønnsutøvelse å vurdere om dispensasjon skal gis eller ikke.

Det skal blant annet legges vekt på om den enkelte dispensasjonen får konsekvenser for «miljø» og «jordvern» etter pbl. § 19-2 tredje ledd. Denne bestemmelsen må ses i sammenheng med lovens formål i pbl. § 1-1. Formålsbestemmelsen gir «retningslinjer for lovens anvendelse og for tolking av lovens enkeltregler».

Plan- og bygningsloven skal sikre en forutsigbar planlegging og hensiktsmessig disponering av arealressursene i landet. Det er et gjennomgående hensyn at bærekraftige utvikling skal legges til grunn i all planlegging. Det skal videre «legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø» jf. pbl. § 1-1 fjerde ledd andre punktum.

Endring i plan- og bygningsloven § 19-2 fra 1. juli 2021

På tidspunkter som denne søknaden blir skrevet har Stortinget nettopp vedtatt en endring i plan- og

bygningsloven § 19-2. Stortinget behandlet endringen i deres møte den 4. juni 2021.

Bestemmelsens andre ledd lyder fra 1. juli 2021: «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*».

Endringene i plan- og bygningsloven § 19-2 skal bidra til å forenkle dispensasjonsbestemmelsen. Den skal videre bidra til mer forutsigbar praktisering. Det er videre gjort en endring som innebærer at det ikke kan dispenseres hvis «nasjonale eller regionale interesser» blir vesentlig tilsidesatt.

Videre fremkommer det i Prop. 169 L (2020-2021) at: «*En dispensasjon kan være hensiktsmessig der det ikke er tid til å gjøre planendring, det er ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn, det gjelder tidsbestemte eller midlertidige tiltak som det ikke er naturlig å lage plan for eller tiltak som er behandlet etter andre lover som gir forsvarlig prosess, avklaring og avgjørelse av samfunnsmessige hensyn.*».

Forarbeidene legger også til grunn at «tiltakshavers interesse i en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom, må være relevant og kunne tillegges vekt ved avveiningen av fordeler og ulemper». Dette viser en oppmyking i adgangen til å gi dispensasjon.

Argumentasjon for dispensasjon fra arealformålet

Kommunestyret i Froland vedtok den 29. april 2021 å legge kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi for 2021 – 2033 på høring. Høringsfristen er satt til 30. juni. Froland kommune opplyser på sine hjemmesider at kommuneplanens arealdel vil bli revidert på et senere tidspunkt.

Undertegnende er kjent med at arbeidet med å revurdere kommuneplanens arealdel skal settes i gang like etter kommuneplanens samfunnsdel er vedtatt.

Høringsutkastet til kommuneplan for Froland kommune er basert på FNs bærekraftsmål og Regionplan Agder 2030. I høringsutkastet til arealstrategi for Froland kommune gir kommunen uttrykk for at «*Froland kommune skal legge til rette for å kunne tilby attraktive næringsarealer. Disse bør etableres i kort avstand fra viktige samferdselsårer, samt plasseres slik at en unngår støy- og støvforurensing til omkringliggende boliger.*».

«Samferdsel» i denne forstand innebærer også viktige knutepunkter som trafoanlegget på Bøylestad. Froland kommune har hele tiden sett potensiale for å styrke områder hvor det kan tiltrekke seg ny kraftkrevende industri. Det er sannsynlig at disse føringene gjelder deler av arealet som søkes fradelt her.

Planarbeidet kommer til å gi viktige føringar for arealet som søkes fradelt. I kommunestyrets vedtak av 24. juni fremkommer det at: «*Det er kommunestyrets intensjon å gjøre en formålsendring av omsøkte areal rundt kraftsenteret på Bøylestad i arealdelen i kommuneplanen, og følge opp ved seinere behandling av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.*».

Det er gode samfunnsmessige grunner som taler for en deling av gnr. 64, bnr. 1 og gnr. 64, bnr. 3. Det «grønne skiftet» og klimamålene Norge har forpliktet seg til internasjonalt, tilsier at samfunnet ønsker å legge til rette for industri som legger til rette for å nytte energi fra fornybare energikilder. Agder har overskudd på elektrisk kraft produsert av vann og vind, og er et interessant område for slik industri, ikke minst på grunn av nærhet til markedene på resten av kontinentet.

Det har vært viktige etableringer i nærhet av sentralnettstasjonene på Sørlandet. Både i Kristiansand og Kvinesdal er det ferdig næringsareal for denne type industri. Etablering av batterifabrikk i Arendal kommer til å spille en viktig rolle for denne utviklingen øst i Agder.

Transformatorstasjonen på Bøylestad er et viktig «kraftsentrum» i denne sammenheng. Store strømmengder går gjennom transformatorstasjonen, og det er pr. i dag kapasitet til etablering av strømforbrukende industri basert på strømmengdene som går og kan gå gjennom de etablerte linjene som går innom Bøylestad transformatorstasjon.

Områdene rundt denne stasjonen er svært aktuelle for å etablere kraftkrevende industri/virksomhet på grunn av effektiv utnytting av de strømrressursene som kommer innom stasjonen, og med lite energitap på grunn av kort avstand fra tilgjengelig kraft til produksjonsområdet.

Regionplan Agder 2030 er grunnlaget for politikkkutformingen i Agder. Planen er retningsgivende for hvilke prioriteringer som skal foretas i regionen. I likhet med mange lokale plandokumenter skal FNs bærekraftsmål ligge som et bakteppe for all planlegging. Det er et hovedmål at FNs bærekraftsmål skal realiseres på regionalt og lokalt nivå. Her har alle kommunene på Agder en forpliktelse.

For å kunne nå disse målene har Agder fylkeskommune et hovedmål om å *«Utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraft region – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.»*

En slik satsing er også i tråd med visjonene i Electric Region Agder. Her har Agder en visjon om å kutte 45 % av sine CO₂-utslipp. Dette er føringer som ble lagt i Paris-avtalen. Disse føringene er også tilsluttet av regjeringen gjennom Meld. St. 13 (2020-2021) Klimaplan for 2021-2030. Denne ble lagt fram i januar 2021. Agder har også en god plassering rent geografisk. Agder er koblet tett på markedet i resten av Europa. Norge samarbeider med EU for å nå klimamålene. Dette samarbeidet er reelt og blir poengtert i Meld. St. 13 (2020-2021) s. 37 flg.

Arealer til kraftkrevende industri vil være med å realisere disse målene. Det er både internasjonale, nasjonale, regionale og lokale rammeverk som taler for en fradeling i denne sammenheng.

Bøylestad og Lyngroth tilbød i løpet av 2020 deler av arealet i forbindelse med etablering av batterifabrikk på Sørlandet. Morrow Batteries valgte til slutt Eyde energipark i Arendal. Noe av ulempen Bøylestad og Lyngroth støtte på, var at arealene ikke var klare og ferdig regulert til næring. Det gjorde at konkurransen med Eyde energipark ble for krevende. Eyde energipark hadde ferdig regulert areal for å kunne ta imot ny næring.

I dette markedet er det viktig å ha slike arealer tilgjengelig til enhver tid. Dette tilsier at kommunen bør være foroverlent, og bidra til at ønsket industrietablering kan skje i Froland.

Etter ny plan- og bygningslov taler vilkåret om «nasjonale eller regionale interesser» for at deling etter plan- og bygningsloven bør tillates. Agder har lenge vært i forsetet for en grønn omstilling i landsdelen. Dette er et synspunkt som har blitt frontet gjennom skiftene politiske flertall i regionen og i de store byene. Selve formålet bak denne delingssøknanden er i tråd med både nasjonale og regionale interesser. Bakgrunnen er for å tilrettelegge for vekst i en fremtidsretta næring.

De samfunnsmessige vurderingene vil bli ivaretatt gjennom pågående rullering av kommuneplanen for Froland og en reguleringsprosess som snart påbegynnes.

Argumentasjon for dispensasjon fra plankravet

Pkt. 1.1 i «Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel» har et plankrav også til fradeling i dette tilfellet, jfr. pbl. § 20-1 bokstav m.

Det gjøres gjeldende at en fradeling ikke medfører inngrep i terrenget, og at inngrep og andre tiltak først skjer når en reguleringsplan for næringsutbygging er vedtatt. Det er således et lite inngripende tiltak det søkes om dispensasjon for, og en disposisjon har således betydelig mindre konsekvenser enn terrengdringer og oppføring av bygninger, jfr. pbl. § 20-1 bokstavene a og k.

Videre bør vektlegges at en reguleringsprosess er startet opp, og at oppstartmøte holdes så snart som mulig til høsten.

Ellers vises til argumentene i avsnittet om «Argumentasjon for dispensasjon fra arealformålet» ovenfor.

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

Det vedlegges søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning ved denne søknaden. Skjemaet suppleres av det som fremkommer i denne søknaden.

Bilag 2: Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning til Froland kommune.

Nabovarsel

Bøylestad henvendte seg til Froland kommune den 25. juni 2021 for å høre hvem som må nabovarsles i forbindelse med det omsøkte tiltaket. Tiltaket berører store arealer og det er dermed mange som må varsles i forbindelse med tiltaket. Vi mottok samme dag en liste om hvem som må nabovarsles.

Nabovarslene sendes samtidig med at denne søknaden sendes kommunen. Svar på nabovarslene oversendes kommunen etter at fristen for merknader har gått ut.

Bilag 3: Liste over naboer som nabovarsles.

Oppsummering

Hensynene bak bestemmelsen det dispensere fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke «vesentlig tilsidesatt» etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Det er også store fordeler ved å gi dispensasjon til dette tiltaket. Det anføres at «fordelene ved å gi dispensasjon» er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Kommunestyret i Froland har allerede uttalt seg positiv til bakgrunnen for at det søkes fradeling av gnr. 64, bnr. 1 og gnr. 64, bnr. 3. Det følger av kommunestyrets vedtak av 24. juni at «Årsaken til at vi likevel er positive til delingen er at de samfunnsmessige fordelene ved etablering av ny grønn og kraftkrevende næringsvirksomhet tett på det kraften finnes, nå skjer i raskt tempo og har store miljø- og klimamessige fordeler, og kan skje uten lange og brede kraftgater.».

Samfunnsinteressen veier tungt i dette tilfellet. Deling bør tillates for at grunneierne og en tung industriell aktør som alt er etablert i Froland – kan gjennomføre sine planer på en smidig måte. Dette vil være med å tilføre kommune etterspurt og tidsriktig næringsaktivitet, og vil for kommunen og samfunnet for øvrig veie tyngre enn at omsøkte areal skal være skogsmark.

Disse samfunnsinteressene veier tyngre enn tapet av to eiendommers produktiv skogsmark.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Bjørgulv Rygnestad