

Vår ref.:
Svein Ragnvald Bøylestad
Herselveien 160
4820 Froland

Bøylestad, 26.09.2024

Froland kommune
Frolandveien 995
4820 Froland

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

SØKNAD OM DELING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR GNR. 64, BNR.1 OG GNR 64, BNR. 3

Svein Ragnvald Bøylestad og Nils Lyngroth søker med dette etter plan og bygningsloven om deling for sine areal som i Froland kommunes arealdel av kommuneplanen, etter vedtak av 13.06.2024 i Froland kommunestyre og 27.06.2024 i Kommunal- og distriktsdepartementet, er lagt ut til næringsformål. Bøylestad eier gnr. 64, bnr. 1 i Froland. Lyngroth eier gnr. 64, bnr. 3 i Froland.

Bakgrunn

Våren 2020 startet en prosess i store deler av Agder i forbindelse med regulering av tomt for batterifabrikk. Daværende ordfører i Froland pekte tidlig i prosessen på at Bøylestad hadde forutsetningene for å møte behovet til en slik etablering ved blant annet å inneha umiddelbar nærhet til kraftknutepunktet i Østre Agder, kjølevann fra Nidelva og nærhet til Arendalsbanen. Det ble etter dette startet en prosess for å spille inn Bøylestadområdet som tomt til etableringen. Den 18.08.2020 vedtok formannskapet i Froland: *«Froland kommune er positive til å starte opp regulering av tomt for ny batterifabrikk i tråd med sakens vurderinger», og «Kriteriene er mange og omfattende og et av de viktigste er tilgang på store mengder elektrisk kraft. Sentralnettstasjonen på Bøylestad et av få steder der slike mengder kraft finnes»*. I løpet av høsten 2020 ble det klart at batterifabrikk-etableringen ble besluttet lagt til Arendal og den videre kommunale prosessen i Froland stoppet opp.

I 2021, etter søknad om deling av areal fra de nevnte gårds- og bruksnummer etter jordloven §12 vedtok Froland kommunestyre den 24.juni 2021 å gi samtykke til dette. *«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. og gnr. 64 bnr. 3 kan godkjennes på vilkår av at arealer som ikke blir nyttet til næringsformål, forblir på de nevnte landbrukseiendommene. (...)»*.

Den 06.07.2021, varslet Statsforvalteren i Agder om overprøving av vedtaket. Den 17.09.2021 varslet så Statsforvalteren omgjøring av vedtak om samtykke til deling etter jordloven §12. I vedtaket står det blant annet: *«(...) må derfor slike endringer av arealbruken skje gjennom en ordinær planbehandling etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Ved en slik åpen og grundig prosess etter plan-*

*og bygningsloven vil alle hensyn som gjør seg gjeldene i saken, også de som ikke vedrører landbruk, bli veiet opp mot hverandre i en helhetlig vurdering. **Vi gjør i denne forbindelse oppmerksom på at for arealer som i reguleringsplan eller arealdel til kommuneplan blir lagt ut til næringsbebyggelse og anlegg, vil jordloven §§ 12 og 9 ikke gjelde, jf. jordloven § 2.»***

Den 23.09.2021 meldte Froland kommune oppstart av planarbeid og høring av planprogram for kommuneplanens arealdel 2021 – 2033.

Etter innspillperioden der omsøkte arealer ble meldt inn som «Bøylestad Energipark» ble kommuneplanen førstegangsbehandlet den 16.06.2022 og de aktuelle arealene ble av Froland kommunestyre besluttet lagt ut til offentlig ettersyn med forslag om å avsette dem som næringsareal for kraftkrevende industri.

Den 23.09.2022 fremmet Statsforvalteren i Agder innsigelse på lokalisering av næringsområdet på Bøylestad med hjemmel i plan- og bygningsloven §5-4.

15.12.2022 andregangsbehandler og vedtar Froland kommunestyre «*å innlede mekling med Statsforvalteren for å løse innsigelsen til kommuneplanens arealdel. Dersom mekling ikke fører fram vil kommunen at saken sendes til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.»*

Det oppnås ikke enighet i meklingen som ble gjennomført 03.03.2023. Etter enighet om meklingsprotokoll datert 26.04.2023, oversendes så saken fra Statsforvalteren i Agder til Kommunal- og distriktsdepartementet 14.08.2023.

Den 13.06.2024 tredjegangsbehandler og endelig vedtar Froland kommunestyre arealdelen av kommuneplanen med gjeldene innsigelse fra Statsforvalteren i Agder.

Den 28.06.2024 varsler Kommunal- og distriktsdepartementet endelig avgjørelse i saken der de opphever innsigelsen til Statsforvalteren i Agder og godkjenner Froland kommunes arealdel av kommuneplanen. «*Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner at kommuneplanens arealdel for Froland kommune sett av eit område til næringsføremål på Bøylestad.»*

Arealene:

Arealene som søkes fradelt fra gnr. 64, bnr. 1 og gnr. 64, bnr. 3 er til sammen på 3043,9 dekar med henholdsvis 1196,5 dekar fra 64/1 og 1845,8 dekar fra 64/3. Områdene er regulert til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Felles for begge eiendommene er at det stort sett er produktiv skog som søkes fradelt.

I Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak heter det: «*Området som kan regulerast til utbyggingsføremål i ein reguleringsplan blir redusert frå 4000 dekar til maksimalt 1600 dekar. I arbeidet med reguleringsplanen må omsyn til naturmangfald vere styrande for kva areal som blir regulert til*

utbyggingsformål, og kva som ikkje skal byggast ned for å ta vare på viktige naturtype og raudlista artar.»

Det søkes totalt om fradeling av 3043,9 daa på Bøylestad og Lyngroths eiendom. Arealene vil av kravet til Kommunal- og distriktsdepartementet følgelig bli konsekvensutredet for å finne de områdene til utbyggingsformål som best tar vare på viktige naturtyper og rødlista arter. Arealer som etter endt konsekvensutredning og regulering ikke skal nyttes til næringsformål vil deretter bli søkt tilbakeført som LNF-område fordelt på de respektive eiendommer de er skilt ut fra, der maksimalt 1600 daa av de nå delingssøkte arealene vil bli endelig regulert til næring.

Bilag 1: Kart over arealer som søkes fradelt.

Bilag 2: AR5 arealoversikt over arealer som søkes fradelt.

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

Bøylestad og Lyngroth har inngått en samarbeidsavtale med Arendal Fossekompani ASA om utvikling av området til kraftkrevende industri, og andre tilgrensende formål som tilfredsstiller de offentligrettslige krav, herunder kravene fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Partene skal danne et aksjeselskap hvor de skal forvalte dette området sammen og der Bøylestad og Lyngroth skal bidra med sine arealer. De respektive partene danner hver sitt AS og disse selskapene skal deretter fusjoneres. Det fusjonerte selskapet skal stå for regulering av området, skaffe aktører og sikre opparbeiding- og forvaltning av næringstomtene. En fradeling er nødvendig for at grunneierne skal oppfylle sin forpliktelse i denne prosessen, og dermed at det fusjonerte selskapet skal kunne starte arbeidet med regulering og forvaltning av næringsareal til næringstomter.

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

Bilag 3: Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning til Froland kommune.

Nabovarsel

Bøylestad henvendte seg til Froland kommune den 11.09.2024 for å høre hvem som må nabovarsel i forbindelse med det omsøkte tiltaket. Bøylestad mottok fra kommunen 25.09.2024 en liste over hvem som må nabovarsles. Nabovarslene ble oversendt 26.09.2024.

Oppsummering

Det søkes om fradeling etter plan- og bygningsloven med samsvar i Froland kommunes gjeldene arealdel av kommuneplanen 2021-2033. Som følger av dette og av Jordlovens bestemmelser i § 2 kommer denne lov ikke lengre til anvendelse og det søkes i tråd med plan.

Saken- og søknad om fradeling har vært aktualisert i over fire år siden første kommunale behandling i august 2020. Kommunestyret og formannskap i Froland har fem ganger uttalt seg positiv til initiativ på arealene som søkes delt fra gnr. 64, bnr. 1 og gnr. 64, bnr. 3.

De samfunnsmessige forholdene veier tungt og Kommunal- og distriktsdepartementet har blant annet understreket at de *«(...) har lagt vekt på kommunen sitt ønskje om å sikre areal til industri og lokale arbeidsplassar.»*

På grunnlag av dette og i henhold til gjeldene kommuneplan forstås vilkårene for fradeling oppfylt og undertegnede søker derfor kommunen om dette.

Med vennlig hilsen

Grunneiere 64/1 & 64/3, Froland

Svein Ragnvald Bøylestad, Nils Lyngroth
Svein Ragnvald Bøylestad, Nils Lyngroth