

B-1

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

11.06.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL- AREALFORMÅL LNF FOR FRADELING VED GNR. 126, BNR. 3 I LINDÅS KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om dispensasjon til fradeling av areal med gårdsbygninger fra gbnr. 126/3 i Lindås kommune. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Fra gbnr. 126/3 skal det fradeles et areal på 3939 m², se vedlagt fradelingsplan. Eiendommen er i dag på ca 382 561,9 m²

Etter fradelingen blir arealfordelingen som følger:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Eksisterende gbnr ca: | 378 622,9 m ² . |
| Nytt bruksnummer (fradelt areal): | 3939,0 m ² . |

Tiltaket består i fradeling av tomt med gårdsbygninger på gården. For at det skal være drift på gården ønsker man å selge landbruksarealet til nabogården slik at arealet blir benyttet i tråd med formålet. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelt gårdsbygningene med naturlig tilhørende tomt. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen ligger eiendommen innenfor LNF-formål. En fradeling vil ikke være i tråd med LNF-formål.

Det søkes dermed om dispensasjon fra kommunedelplanens arealformål LNF.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Vurdering etter jordloven

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi foreta en vurdering etter jordloven. Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

I denne saken vil omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen. Fradelingen medfører at areal som ikke blir brukt til eller kan brukes til jordbruksproduksjon fradeles som naturlig tilhørende areal rundt eksisterende bebyggelse på gårdstunet.

Basert på dette vil en omdisponering av arealer, til andre formål enn jordbruk, ikke komme i konflikt med omdisponeringsforbudet i jordloven § 9.

Videre må en deling av jordbrukseiendom godkjennes jf § 12 i Jordlova. I avgjørelsen for om det skal samtykkes til deling skal det legges vekt på *«om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova»*.

Det går klart fram av M-1/2013 at det er i tråd med hensynene i jordlova å dele fra tunet med bygninger ved salg av landbruksareal som tilleggsjord. Det foreligger avtale om kjøp av jordbruksareal som tilleggsjord. Fradelingen vil sikre at jordbruksarealet blir en del av et etablert gårdsbruk og gi de nødvendig tilleggsjord til sin drift. Dette er i tråd med de hensyn som jordlova skal ivareta. Vi kan ikke se at det vil medføre noen ulemper for landbruket i området om gårdstunet blir fradelt. Gårdstunet ligger til en kommunal vei og vil ikke være til hinder for landbruket i forhold til plassering eller for veiadkomst.

Konklusjonen er at det bør gis tillatelse til å fradele etter jordlova § 12.

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det snakk om fradeling av et gårdstun med naturlig tilliggende tomt på en eiendom som allerede er bebygd. Fradelingen vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Fradelingen vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene. Realiteten av fradelingen blir kun at arealet får et nytt bruksnummer. Tiltaket vil heller ikke medføre synlige endringer i landskapet. Dette skulle tilsi at hensynene som ligger til grunn for formålet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

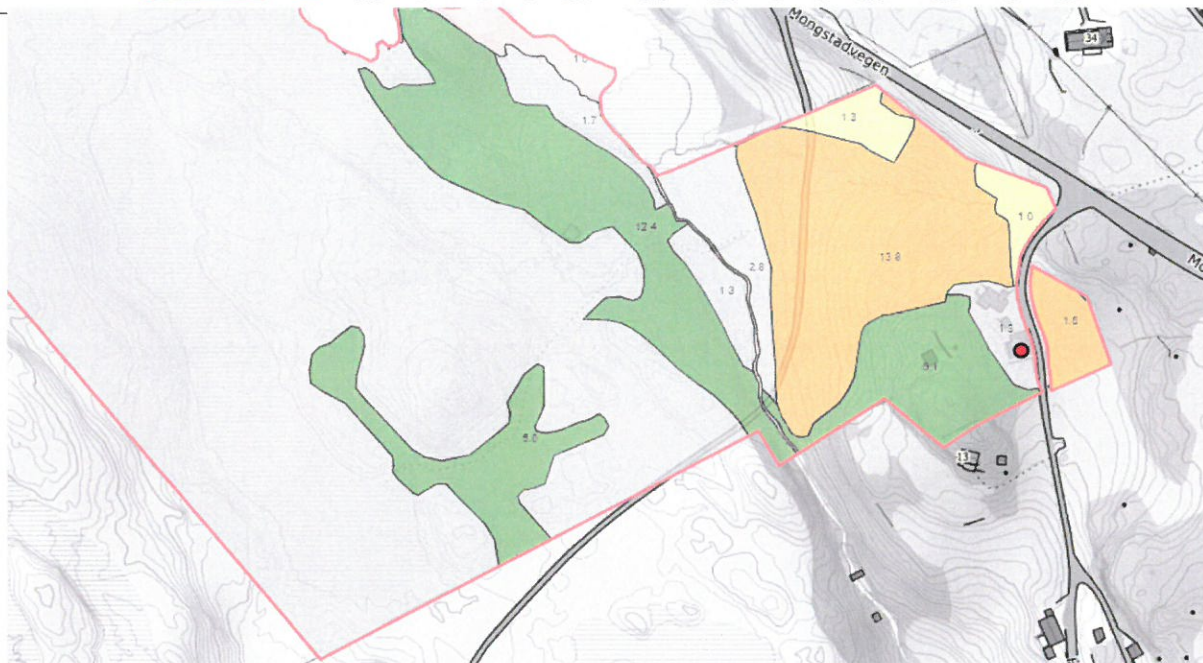
Fradelingen søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor.

Konklusjonen er at de bakenforliggende hensyn ikke blir tilsidesatt på noen måte.

Av fordeler vil vi framheve at ved å fradele gårdstunet vil jordbruksarealet bli driftet på en bedre måte. Jordbruksarealet vil bli tilleggsareal til nabogården og det foreligger avtale om kjøp av dette arealet (kjøpskontrakten ligger vedlagt). Bakgrunnen for at det fradelte arealet blir på ca 3000 m² er at det omfatter areal som ikke kan benyttes i jordbruksproduksjon, og kjøper ønsker dermed ikke å overta dette arealet. Videre vil plasseringen av gårdstunet ikke medføre grunner til konflikt mellom boligbebyggelse og landbruk siden gårdstunet ligger naturlig plassert til offentlig veiadkomst.

Det bør også vektlegges at arealet som fradeles ikke blir brukt som ledd i produksjon på gården.

(Se utklipp fra www.gårdskart.nibio.no under).



ordeling på teignivå

| Antall | Fulldyrka | Overflatedyrka | Innmarksbeite | Produktiv | Annet | Bebyggd. samf. |
|--------|-----------|----------------|---------------|-----------|-------|----------------|
|--------|-----------|----------------|---------------|-----------|-------|----------------|

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Det er vedlagt kopi av kjøpskontrakt, fradelingsplan og referat fra forhåndskonferanse. Søknad om fradeling vil bli sendt inn når det foreligger positivt vedtak for dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkconsult AS

Firma:
Arkconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

27.03.2019

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FORBUD MOT TILTAK NÆRMERE ENN
100 METER TIL VASSDRAG ETTER PBL § 1-8 FOR FRADELING VED GNR. 126,
BNR. 3 I LINDÅS KOMMUNE.**

Saksforhold

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om dispensasjon i forbindelse med fradeling av areal med gårdsbygninger fra gbnr. 126/3 i Lindås kommune. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Fra gbnr. 126/3 skal det fradeles et areal på 3939 m², se vedlagt fradelingsplan. Eiendommen er i dag på ca 382 561,9 m²

Etter fradelingen blir arealfordelingen som følger:

Eksisterende gbnr ca: 378 622,9 m².
Nytt bruksnummer (fradelt areal): 3939,0 m².

Tiltaket består i fradeling av tomt med gårdsbygninger på gården. For at det skal være drift på gården ønsker man å selge landbruksarealet til nabogård slik at arealet blir benyttet i tråd med formålet. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelt gårdsbygningene med naturlig tilhørende tomt. Ettersom eiendomsgrensen vil endre seg med fradelingen vil eiendomsgrensen til gårdstunet bli nærmere enn 100 meter fra Kvernhuselva og bekken som går inne på eiendommen. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen er det ingen byggegrense mot vassdrag.

Det søkes dermed om dispensasjon fra avstandskravet på 100 meter fra vassdrag jf Pbl § 1-8.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante –og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Fradelingen vil ikke på noen måte påvirke Kvernhuselva. Fradelingen er i praksis kun en oppdeling av eiendom på kartet, og vil ikke medføre at det vil bygges flere bygninger eller gjøres andre tiltak som kan ha innvirkning på elven. Den nye eiendomsgrensen vil være ca 55,6 meter fra Kvernhuselva og ca 43 meter fra bekken, og det er dermed god tilkomst for alle som ønsker å bruke vassdragene. Tiltaket vil heller ikke føre til økt privatisering i strandsonen, siden gårdstunet er godt etablert. Det er også gode muligheter for allmennheten å ha tilkomst til elven og bekken, og benytte seg av friluftsliv og fiske uten å måtte gå via eiendommen. Det er ingen spesielle arter eller planter som holder til i vassdraget som blir berørt av tiltaket.


Konklusjonen er at de bakenforliggende hensyn ikke blir tilsidesatt på noen måte.

Av fordeler vil vi framheve at ved å fradele gårdstunet vil gården bli driftet på en bedre måte. Jordbruksarealet vil bli tilleggsareal til nabogården og det foreligger avtale om kjøp av dette arealet.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkoconsult AS



Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

11.06.2019

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA VEGLOVA FOR FRADELING VED GNR. 126,
BNR. 3 I LINDÅS KOMMUNE.**

Saksforhold

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om dispensasjon i forbindelse med fradeling av areal med gårdsbygninger fra gbnr. 126/3 i Lindås kommune. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Fra gbnr. 126/3 skal det fradeles et areal på 3939 m², se vedlagt fradelingsplan. Eiendommen er i dag på ca 382 561,9 m²

Etter fradelingen blir arealfordelingen som følger:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Eksisterende gbnr ca: | 378 622,9 m ² . |
| Nytt bruksnummer (fradelt areal): | 3939,0 m ² . |

Tiltaket består i fradeling av tomt med gårdsbygninger på gården. For at det skal være drift på gården ønsker man å selge landbruksarealet til nabogård slik at arealet blir benyttet i tråd med formålet. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelt gårdsbygningene med naturlig tilhørende tomt. Eiendomsgrensen til den nye eiendommen vil være nærmere enn 15 meter fra kommunal vei. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen er det ingen byggegrensler. Avstandskravene etter veglova § 29 kommer da til anvendelse. For kommunal vei er det 15 meter fra veimidte.

Det søkes dermed om dispensasjon fra veglova sitt avstandskrav på 15 meter fra kommunal vei jf veglova §§ 29 og 30.

Regelverk

Firma:
Arkococonsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

I de tilfeller hvor det ikke er vist byggegrense i plan er det veglova som legger føringer hvor eiendommen grenser mot vei. Det fremgår av veglova § 29 andre ledd at byggegrensen er på 15 meter fra kommunal vei.

Etter veglova § 30 kan tiltak plasseres nærmere enn 15 meter dersom det foreligger «særskilt løyve».

Formålet med vegloven er å sikre planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, slik at trafikken kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet er tjent med. Det er et overordnet mål for veistyresmaktene å skape størst mulig trygg og god avvikling av trafikk og ta hensyn til naboer, et godt miljø og andre samfunnsinteresser. Jf veglova § 1a.

Som begrunnelse for å innvilge dispensasjon viser vi til at fradelingen ikke vil endre plassering av den eksisterende eiendomsgrensen som er mot veien. Fradelingen vil dermed ikke påvirke veien mer enn hva som er status i dag. Fradelingen vil dermed ikke hindre vedlikehold, utbedring og drift av veien. Fradelingen vil heller ikke være i konflikt med hensynet til trygg trafikkavvikling siden den ikke vil påvirke sikten for trafikanter. Tiltakene vil da ikke være i strid med formålet i veglova jf § 1a.

Vi ser ikke at dispensasjon vil gå på bekostning av noen av de hensyn som byggegrense mot vei er ment å ivareta. Ved å gi tillatelse vil tiltakshaver på en bedre og mer hensiktsmessig måte få sikre at jordbruksarealet blir driftet og blir en naturlig del til nabogården. Det er dessuten plass på den andre siden av veien til å utvide veien dersom det skulle vise seg å bli behov for dette.

Tiltaket vil heller ikke føre til økt belastning og trafikk på veien.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS