

Lindås kommune  
Avd. byggesak / oppmåling  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Merethe Svarstad

Dato:  
30.10.2019

### **Søknad om fradeling av areal fra gbnr. 126/3 i Lindås kommune.**

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om 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 2985 m<sup>2</sup>, se vedlagt fradelingsplan. Eiendommen er i dag på ca 382 561,9 m<sup>2</sup>.

Etter fradelingen blir arealfordelingen som følger:

Eksisterende gbnr: 379 576,9 m<sup>2</sup>  
Nytt bruksnummer (fradelt areal): 2985,0 m<sup>2</sup>.

Under vedlegg Q-1 ligger avtalen om kjøp mellom Mongstad Vekst AS og eiere av gårdsbruket som skal overta landbruksarealet i forbindelse med fradeling av gårdsbygningene. I denne avtalen er også rettigheter (servitutter) angående avløp, vei og adkomst i forbindelse med vedlikehold sikret.

#### **1. Planstatus:**

Eiendommen er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. Eiendommen er satt av til LNFR-formål.

#### **2. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Lindås kommune. Det foreligger ingen merknader. Det ble varslet om en større fradeling enn hva som nå blir omsøkt. Dette er på grunn av krav stilt i dispensasjon. At det nå søkes om en mindre fradeling enn hva som ble nabovarslet vil ikke ha noen konsekvenser for naboene, og deres interesser er dermed ivaretatt selv om de ikke er varslet om en mindre fradeling.

#### **3. Dispensasjon:**

Det er innvilget dispensasjon fra LNF-formålet. Det ble søkt om dispensasjon fra avstand til vei og vassdrag i tillegg, men kommunen har etter en ny vurdering ikke funnet at dette er nødvendig.

#### **4. Utnyttingsgrad:**

Tiltaket er innenfor 20% BYA og 400 m<sup>2</sup> BRA jf. Kommuneplanens pkt 5.6 andre ledd. Som gjelder for LNF ved søknad om dispensasjoner. Totalt har bygningsmassen en BYA på ca 280 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen sier at areal (BYA) ikke bør overstige 20 %. Samlet bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

Tiltaket vil få en utnyttingsgrad på ca 10,59 % BYA ( 280 m<sup>2</sup> BYA + 36 m<sup>2</sup> ( 2 parkeringsplasser)/ tomterareal 2985\*100= 10,59%).

Det foreligger ikke sikre kilder på størrelse på alle bygninger på eiendommen for nøyaktig BRA, men ettersom dispensasjon er godkjent for fradeling og det ikke søkes om ny bebyggelse legger vi til grunn at utnyttelsesgraden uansett er innefor det aksepterte. KPA legger dessuten opp til en skjønnsmessig vurdering ettersom det ikke er satt et maksimumskrav med at utnyttingsgraden «skal» være under 400 m<sup>2</sup> BRA, men at den «bør» være under 400m<sup>2</sup>.

Det gjenstående arealet skal være tilleggsareal til gbnr 126/4 og det vil ikke medføre noen endring i utnyttingsgrad, uteoppholdsareal, parkering eller vann og avløp.

#### **5. Vann og avløp:**

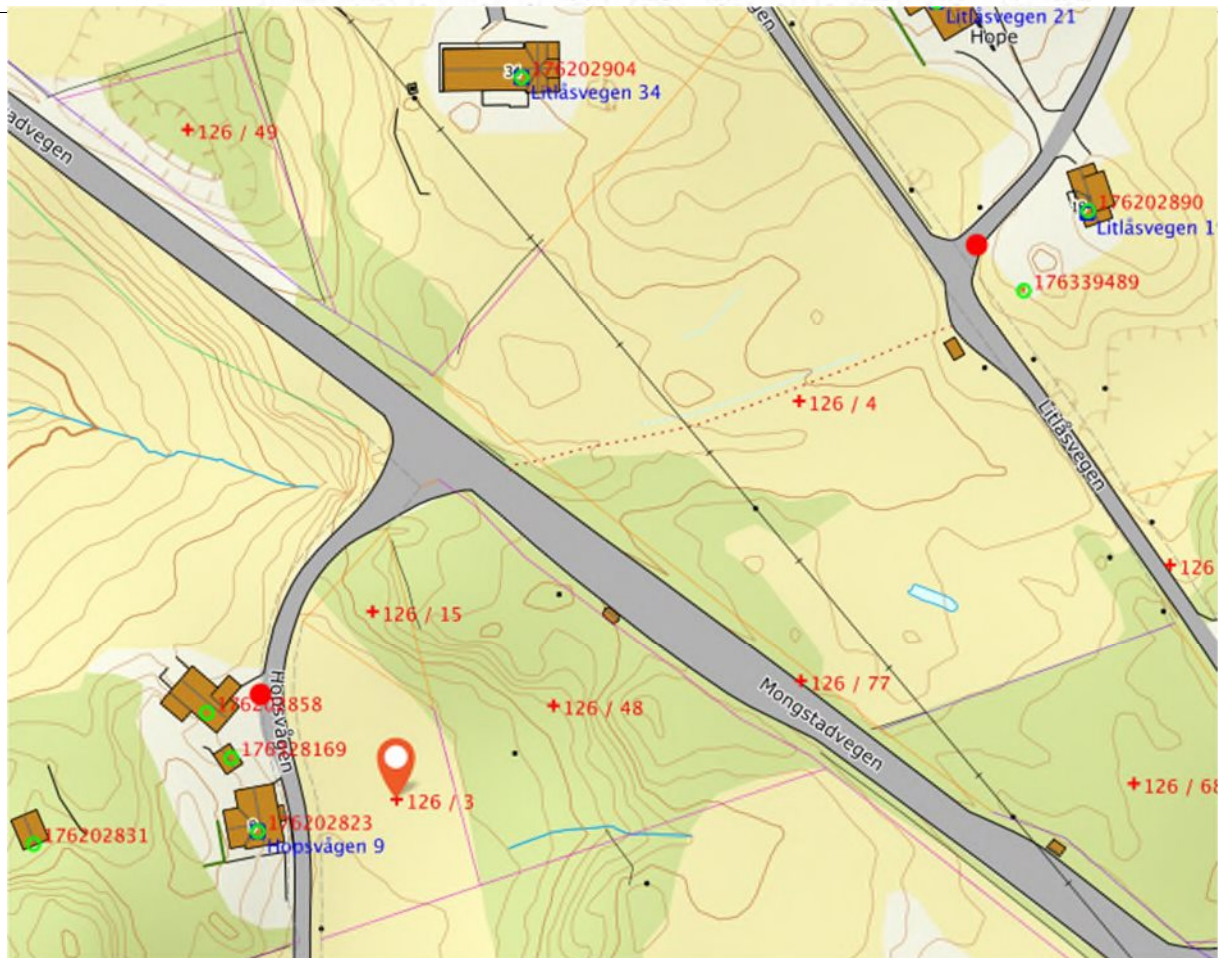
Eiendommen har privat avløp. Vedlagt under vedlegg Q-1 ligger rettighet angående avløpsledninger og rett til å ha septiktank. Vi har ikke informasjon angående hvor det er vannledninger på eiendommen. Vi har forsøkt å innhente opplysninger om dette fra både tiltakshaver og kommunen sin VA-avdeling. Kommunen sin VA- avdeling har opplyst at det er privat brønn på eiendommen (se vedlegg Q-4).

#### **6. Avkjørsel, vei og parkering:**

Tiltaket medfører endret bruk av avkjørsel og økt bruk av avkjørsel for eiendommen som skal ha de resterende areal som tilleggsareal. Den fradelte eiendommen skal gå fra å være en landbrukseiendom til å bli benyttet til vanlig boligformål. Vi søker derfor med dette om endret bruk av avkjørsel fra kommunal vei for den fradelte eiendommen. Den endrede bruken vil være beskjedent ettersom det har vært våningshus på eiendommen og dermed vært brukt som bolig i forbindelse med landbruksdrift.

For det resterende arealet som skal være tilleggsareal til gbnr 126/4 søkes det om økt bruk av kommunal avkjørsel. Tiltaket vil i veldig liten grad medføre noen økt bruk av avkjørselen ettersom det ikke er hver dag at det vil være nødvendig å kjøre traktor ned på tilleggsarealet. Det vil i lengre perioder hvert år ikke være noe økt trafikk på grunn av at tilkomsten til landbruksarealet er sesongavhengig.

Se bilde under som viser de aktuelle avkjørslene til kommunal vei.



De aktuelle avkjørslene er markert med rød sirkel.

Eiendommene er sikret veirett, se vedlegg Q-1. Det står i kjøpskontrakten at denne skal tinglyses og rettighetene vil da bli tinglyst.

Det er krav til to parkeringsplasser i KPA 1.15 og at du skal snu inne på egen tomt jf KPA 1.16. Dette kravet er oppfylt ved at eiendommen i dag har god plass til parkering av to biler i tunet og plass til å snu på egen tomt.

### 7. Uteoppholdsareal:

Etter KPA 5.6 andre ledd bør det være et minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per boenhet. Tomten vil etter fradelingen bli på rundt 2985 m<sup>2</sup>, og det vil dermed være gode arealer på over 200 m<sup>2</sup> rundt på tomten som kan benyttes til uteoppholdsareal.

### **8. Vurdering etter jordlova:**

I forbindelse med søknad om dispensasjon er det innhentet uttalelse fra landbruksmyndigheten i kommunen, se vedlegg I-1. Ifølge uttalelsen er landbruksmyndighetene positive til fradelingen.

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 ikke 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. Arealet som skal fradeles er areal som ikke kan nyttes i jordbruksproduksjon. Kjøper av jordbruksarealet vil heller ikke ha alt av areal som de ikke kan bruke i jordbruksproduksjon. På bakgrunn av dette vil arealet bli på mer enn 1,5 mål som er skissert som maksimal boligtomt for LNF-spredd i Kommunedelplanen. Tomtestørrelsen er dermed en konsekvens av at arealet ikke kan benyttes til jordbruksproduksjon og ikke som et ledd i å fradele flere boligtomter.

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».*

Alt areal som kan benyttes i jordbruksproduksjon vil bli overført til Gbnr 126/4 som vil opprettholde jordbruksproduksjon på arealet. Videre vil fradelingen styrke mottakende eiendom som jordbrukseiendom og dermed være et gode for å opprettholde landbruksdrift i kommunen. Vi kan ikke se at delingen vil medføre noen drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

På bakgrunn av dette mener vi at det bør gis samtykke til fradeling av gårdstunet fra gården.

Med vennlig hilsen/Best Regards

*Merethe Svarstad*

**Merethe Svarstad**  
**Jurist, Byggesak**

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: [merethe@arkoconsult.no](mailto:merethe@arkoconsult.no)

 **arkoconsult**  
Arkoconsult AS