

# SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

---

## FRADELING

GBNR. 58/1  
OSTERØY KOMMUNE

TILTAKSHAVER – TRYGVE TØNNESSEN

### *Vedlegg:*

- 1) *Redegjørelse*
- 2) *Søknadsskjema*
- 3) *Dispensasjonssøknad*
- 4) *Nabovarsel*
- 5) *Situasjonsplan*
- 6) *Rekvisisjon av oppmålingsforretning*

Osterøy kommune  
Hatland  
5282 Lonevåg

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

Deres ref:

Vår ref:  
Tom Andre Sivertsen

Dato:  
26.05.2016

## **REDEGJØRELSE I FORBINDELSE MED INNSENDING AV SØKNAD OM FRADELING VED GBNR. 58/1 I OSTERØY KOMMUNE**

### **Saksforhold**

Arkokoconsult AS har bistått tiltakshaver Trygve Tønnessen med utforming av søknad om fradeling av parsell fra gbnr. 58/1 i Osterøy kommune. Søknaden går ut på å fradele våningshuset med tilhørende areal.

I forbindelse med søknaden har det vært litt forvirring rundt nabovarselet som ble sendt ut. Vi vil her forsøke å oppklare dette.

Arkokoconsult AS sendte ut nabovarsel om tiltaket den 01.03.2016. Vi mottok da 2 merknader, se vedlegg C-2 og C-3. Den første merknaden er signert av flere, herunder Arne Askeland, Ove Skjerping, Hilde Garnaas, Svein A. Vatile, Anders Vatile, Arne Nessestrand og Øyvind Vatile. I tillegg har Anders Vatile sendt inn en egen merknad (vedlegg C-3).

Arkokoconsult sendte så ut et skriv for å forsøke å oppklare det vi oppfattet som en misforståelse av varselet. Dette skrivet er vedlagt, se vedlegg C-4. Som følge av dette skrivet har flere skrevet under på at de trekker sin merknad, se vedlegg C-5. Anders Vatile velger imidlertid å opprettholde sin merknad. Vi har ikke hørt noe fra Arne Nessestrand eller Øyvind Vatile.

### Når det gjelder merknadene vil vi presisere følgende:

- Vi viser til tiltakshavers egen redegjørelse og tilsvaret til Anders Vatile, se vedlegg C-6.
- Vi vil videre fremheve at merknadene, slik vi tolker dem, **ikke er relevante for denne søknad om fradeling**, jf. vår redegjørelse i vedlegg C4. De bør derfor ikke vektlegges i søknaden om fradeling.
- I alle tilfeller er kommentarene fra naboene av **privatrettslig art** og ikke noe som kommunen trenger å ta stilling til, jf. pbl. § 21-6.

For øvrig vil vi også bemerke, hva gjelder søknaden, at forhold som VVA er avklart i den forstand at det står et våningshus på eiendommen som har tinglyst veirett. Videre har

eiendommen eget vann fra brønn og tidligere godkjent kloakk løsning med spredning. Tiltakshaver vil for øvrig fornye anlegget med ny septiktank i forbindelse med planlagte bygningsmessige tiltak på eksisterende bygningsmasse.

Vi kan således ikke se at det skal være noe som er til hinder for fradeling.

Dersom dere ønsker ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



**Tom Andre Sivertsen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

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



**Arkoconsult AS**

Postboks 103, Fossen Senter

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | [www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)



# Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

|                                                                                                                     |                                        |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei            |
| Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?                                                 | <input type="checkbox"/> Ja            | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd                         |                                        |                                         |
| Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).        |                                        |                                         |
| Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?                                                                | <input type="checkbox"/> Ja            | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen |                                        |                                         |

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

| Søknaden gjelder      |                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|---------|
| Eiendom/<br>byggested | Gnr.                                                                                                                                                                                              | Bnr.                                              | Festenr.                                 | Seksjonsnr.                                    | Bygningsnr.                              | Bolignr. | Kommune |
|                       | 58                                                                                                                                                                                                | 1                                                 |                                          |                                                |                                          |          | OSTERØY |
|                       | Adresse                                                                                                                                                                                           |                                                   |                                          |                                                | Postnr.                                  | Poststed |         |
|                       | Votlo                                                                                                                                                                                             |                                                   |                                          |                                                | 5286                                     | HAUS     |         |
| Tiltakets art         | Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3                                                                                                                                        |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|                       | <input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d) |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|                       | <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m <sup>2</sup> , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2                                         |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|                       | <input type="checkbox"/> Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)                                                                            |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|                       | <input type="checkbox"/> Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet                                                                                           |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|                       | <input type="checkbox"/> Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1                                                                                                                                 |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|                       | <input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Grunn-eiendom | <input type="checkbox"/> Anleggs-eiendom | <input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år | <input type="checkbox"/> Arealoverføring |          |         |
|                       | <input type="checkbox"/> Annet:                                                                                                                                                                   |                                                   |                                          |                                                |                                          |          |         |
|                       | Planlagt bruk/formål                                                                                                                                                                              |                                                   |                                          | Beskriv<br>Bolig                               |                                          |          |         |

| Arealdisponering  |                                                                                                                                               |          |         |                  |          |         |            |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|------------------|----------|---------|------------|
| Planstatus mv.    | Sett kryss for gjeldende plan                                                                                                                 |          |         |                  |          |         |            |
|                   | <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan |          |         |                  |          |         |            |
|                   | Navn på plan<br>Kommuneplanens arealdel                                                                                                       |          |         |                  |          |         |            |
| Areal             | BYA eksisterende                                                                                                                              | BYA nytt | Sum BYA | BRA eksisterende | BRA nytt | Sum BRA | Tomteareal |
|                   |                                                                                                                                               |          | 0,00    |                  |          |         |            |
| Grad av utnytting | Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på <a href="http://www.dibk.no">www.dibk.no</a> eller kontakt kommunen                  |          |         |                  |          |         |            |

| Plassering                           |                                                                   |      |                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|
| Plassering av tiltaket               | Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?             |      | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
|                                      | Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert |      | Vedlegg nr. Q –                                                     |
| Plassering av tiltaket               | Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket?        |      | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
|                                      | Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert |      | Vedlegg nr. Q –                                                     |
| Avstand                              | Minste avstand til nabogrense                                     | 27,6 | m                                                                   |
|                                      | Minste avstand til annen bygning                                  |      | m                                                                   |
|                                      | Minste avstand til midten av vei                                  |      | m                                                                   |
| Dette skal vises på situasjonsplanen |                                                                   |      |                                                                     |



| Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)                    |                                                                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Flom</b><br>(TEK10 § 7-2)                        | Skal byggverket plasseres i flomutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                         | Vedlegg nr. |
| <b>Skred</b><br>(TEK10 § 7-3)                       | Skal byggverket plasseres i skredutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                        | Vedlegg nr. |
| <b>Andre natur- og miljøforhold</b><br>(pbl § 28-1) | Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. |

| Tilknytning til veg og ledningsnett                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Adkomst</b><br>vegloven §§ 40-43<br>pbl § 27-4                                                                                  | Gir tiltaket ny/endret adkomst<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:<br><input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br><input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br><input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |  |
| <b>Overvann</b>                                                                                                                    | Takkvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i landbruket eller midlertidige tiltak |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Vannforsyning</b><br>pbl §§ 27-1, 27-3                                                                                          | Tilknytning i forhold til tomta<br><input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* * Beskriv<br><input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann*<br><input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*<br>Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Avløp</b><br>pbl §§ 27-2, 27-3                                                                                                  | Tilknytning i forhold til tomta<br><input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg<br><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei<br>Foreligger utslippstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br>Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

| Vedlegg                                                                                              |        |               |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse av vedlegg                                                                               | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant                       |
| Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon                                                         | B      | 1 – 1         | <input type="checkbox"/>            |
| Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader | C      | 1 – 6         | <input type="checkbox"/>            |
| Situasjonsplan/avkjøringsplan                                                                        | D      | 1 – 1         | <input type="checkbox"/>            |
| Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)                                                         | E      | –             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tegninger plan, snitt, fasade (ny)                                                                   | E      | –             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5                                       | I      | –             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rekvisisjon av oppmålingsforretning                                                                  | J      | 1 – 1         | <input type="checkbox"/>            |
| Andre vedlegg                                                                                        | Q      | –             | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Erklæring og underskrift                                                                                                              |                                  |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Tiltakshaver</b>                                                                                                                   |                                  |                            |
| Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse. |                                  |                            |
| Navn<br>Trygve Tønnessen                                                                                                              | Telefon (dagtid)                 | Mobiltelefon               |
| Adresse<br>Votlo                                                                                                                      | Postnr.<br>5286                  | Poststed<br>HAUS           |
| Dato<br>11.05.2016                                                                                                                    | E-post<br>trygve@fjordcharter.no |                            |
| Gjentas med blokkbokstaver<br>TRYGVE TØNNESSEN                                                                                        |                                  | Eventuelt organisasjonsnr. |



## Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel GBNR 58/1 Osterøy Kommune

### Innledning:

Våningshuset på 58/1 er ikke beboelig og løen er falleferdig.

Med henvisning til nye regler for omdisponering og deling av landbrukseiendommer endret med virkning fra 1.juli 2013.

Lovgiver har ved endring av loven legitimert økt lokalt handlingsrom til kommunen i aktuelle delingssaker. Hovedprinsippet i den nye loven er at det nå skal bli enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Den nye delingsbestemmelsen går bort fra forbudstanken. Utgangspunktet skal være at det skal gis delingssamtykke når fradeling ikke er i strid med viktige landbruksmessige hensyn.

I forbindelse med søknad om fradeling av areal ved gnr 58 bnr 1 i Osterøy kommune, søkes det herved om dispensasjon til fradeling av en parsell. Tiltakshaver ønsker å fradele våningshuset og den gamle løen som står på tomten samt et område rundt som ikke egner seg som landbruksjord og som ikke har vært nyttet til landbruksjord de siste 50 år.

Det fremgår av kommuneplanens arealdel at eiendommen ligger i et LNF-område. På parsellen som søkes fradelt står det i dag et ubrukelig og ubeboelig våningshus og en gammel og falleferdig låve.

Tiltakshaver ønsker å fradele parsellen til boligformål. Da dette er i strid med arealformålet søkes det dispensasjon.

Når tiltakshaver kjøpte eiendommen ble det satt som vilkår om upersonlig boplikt, jf. konsesjonsloven § 11. Dette ble påklaget og omgjort av fylkesmannen i vedtak av 23.04.13, se saksnr. 2012/6482. Vi nevner dette innledningsvis da argumentasjonen nedenfor har henvisninger til nevnte vedtak.

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. Det fremgår også av de tilhørende bestemmelser til kommuneplanens arealdel, at fradeling av landbrukseiendom må vurderes etter jordloven § 12.

### Vurdering etter jordloven

I henhold til jordloven § 12 kan eiendom som er "*nyttå eller kan nyttas til jordbruk eller skogbruk...ikkje delast utan samtykke frå departementet*". Denne myndigheten er nå delegert til kommunene (fra 01.01.2004).

Hva kommunen skal vektlegge i en slik vurdering fremgår av annet og tredje ledd. I annet ledd påpekes det at:

- *Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9*



Det presiseres at arealet som omsøkes utskilt ikke omfatter dyrket mark eller annen landbruksdrift.

Av tredje ledd presiseres det at:

- *Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast 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.*

Av fjerde ledd presiseres det at:

- *Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busettinga i området*

Av fjerde ledd presiseres det at:

- *Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja*

På bakgrunn av lovtekstens oppbygging og innholdet vedlagte rundskriv, samt med henvisning til lovens formålsparagraf, er det tydelig at avgjørelsen om samtykke til utskillelse av parsell i det omsøkte tilfellet er innenfor de krav loven setter for tillatelse.

I denne saken er det snakk om å fradele en eiendom hvor det står et felleferdig våningshus og en felleferdig løe.

Lovteksten nevner kun det å dele eiendom. Vi legger imidlertid til grunn at fradeling av eiendom som inkluderer bygninger faller inn under ordlyden.

Vi viser samtidig til rundskriv M-1/2013. For å lette arbeidet for kommunene og for å gjøre omdisponering av areal enklere for grunneierne ble loven endret i 2013. Under pkt 7 fremkommer endringene og at det ikke lenger er forbud mot deling.

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger, se nærmere rundskriv M-35/95 om jordlovens formål. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

I vedtaket fra fylkesmannen som henvist til tidligere i dette dokument, fremgår det blant annet at *"tilstanden til våningshuset på eigedomen er slik at fylkesmannen er i tvil om det er pårekneleg at nokon vil kjøpe eigedomen og ruste det opp med sikte på busetting"*. Fylkesmannen konkluderte med at det ikke kunne pålegges boplikt på eiendommen. Realiteten er med andre ord at våningshuset er i så dårlig forfatning at det ikke lenger er nødvendig for driften av eiendommen.

Det har heller ikke vært drift på eiendommen i snart 50 år. Tiltakshaver kjøpte eiendommen for å utvikle den og utnytte arealene til blant annet hestehold, tiltakshaver bor foruten kun 4



minutters kjøring unna eiendommen. Landbrukseiendommen er således gitt vilkår som at det ikke finnes bebyggelse og utskilling er dermed innenfor lovens virkeområde. En fradeling vil dermed på ingen måte medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Til støtte for en fradeling kan vi også vise til at området sliter med befolkningsnedgang. Kommunen brukte selv dette argumentet til støtte for boplikt i ovenfor nevnte sak. Det ble blant annet vist til konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2. Etter denne er bosettingshensyn et forhold som det skal legges særlig vekt på. Bestemmelsen fremhever at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Kommunen la til grunn at området hadde behov for tilflytting, noe som var en av hovedgrunnene til at man påla boplikt. Selv om fylkesmannen kom til motsatt resultat, vil vi ikke tro at dette endrer kommunens egne standpunkt. En fradeling som omsøkt vil derfor, etter vår mening, være i tråd med kommunens overordnede strategier og målsetning for området. Det anses derfor å være av samfunnsmessig interesse at det bygges beboelige hus som tas i bruk. Fradelingen vil bidra til dette.

Kommunen har tidligere fattet vedtak hvor det er gitt dispensasjon til utskilling av minst 5 parseller fra samme eiendom, herunder 3 parseller til boligformål, en parsell til hytte og en parsell til et vannverk, sistnevnte er i tillegg utskilt uten at nåværende eier fikk informasjon fra kommunen.

Oppsummeringsvis finner vi at delingen:

- Ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruken i området.
- Ikke forringer den avkastning eiendommen kan gi.
- Ikke er i strid med jordlovens formålsparagraf.
- Vil kunne føre til oppgradering av området.

Etter en samlet vurdering mener vi at vilkårene for å samtykke til deling, etter jordloven, er oppfylt i dette tilfellet.

### **Dispensasjonssøknad**

For å få tillatelse til deling må imidlertid saken også vurderes etter plan- og bygningsloven. Fordi en ønsker å fradele til boligformål vil dette være i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

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. Vilråene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

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



Argumentasjonen som er brukt ovenfor, vil i hovedsak være den samme, og vi viser til denne. Vi vil likevel i det nedenfor knytte argumentasjonen opp mot vilkårene i plan- og bygningsloven.

For det første er våningshuset ikke i bruk. Huset er uisolert og det er ikke tilkoblet strøm og innvendig er det av forrige eier foretatt delvis rivning. Det er heller ikke innlagt vann eller kloakk.

Basert på dette har blant annet fylkesmannen funnet at det ikke kan pålegges boplikt på eiendommen, jf. også ovenfor. Å renovere huset vil bli en betydelig kostnad og det er ikke økonomisk gunstig med tanke på eiendommens bruk for øvrig. At huset av denne grunn kun vil stå til forfall er etter vår mening ikke i noen sin interesse.

Vi vil også vise til at gårds- og bruksnr. 58/1 består av flere teiger. Det aktuelle arealet, hvor våningshuset ligger, er ikke i bruk til jordbruksformål. Arealet rundt huset er lite, bratt og over tid, blitt tilgrodd. I denne relasjon vil arealet hvor våningshuset står, ikke ha noen betydning for eiendommens potensielle utnytting. En fradeling til boligformål vil heller ikke påvirke allmennhetens tilgang til nevnte områder da det allerede er bebyggt og lite egnet til friluftsførmål etc. Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at en fradeling i dette tilfellet ikke vil tilsidesette de bakenforliggende hensyn.

Vi kan heller ikke se at tiltaket fører med seg ulemper av betydning. Samtidig legger vi til grunn at det er flere fordeler med fradelingen. Slik eiersituasjonen er i dag, sammenholdt med at det ikke er boplikt på eiendommen, er det ikke særlig aktuelt for hjemmelshaver å bruke en betydelig sum for å restaurere våningshuset eller bygge nytt. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten er derfor å fradele slik at tiltakshaver kan iverksette prosesser hvor a) eksisterende bygning restaureres, b) det bygges nytt hus på tomten hvor det gamle huset i dag står. Tiltakshaver ønsker å realisere enten alternativ a eller alternativ b.

Dette medfører både at en får tilflyttere til kommunen, noe som er en samfunnsmessig ønsket situasjon, samt at man får pusset opp og stelt i stand bygget og hevet områdets arkitektoniske fremtoning. Fordelene bør etter dette sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon