

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

01.02.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL- AREALFORMÅL LNF FOR FRADELING VED GNR. 121, BNR. 1 I LINDÅS KOMMUNE.

Saksforhold

Tiltaket består i fradeling av tomt med våningshus nummer to på gården. I forbindelse med generasjonsskifte på gården er det ønskelig å få eie hvert sitt hus på gården. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelt det ene våningshuset med naturlig tilhørende tomt. Tiltakshavere er Thore og Jenny Lid Knarvik.

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 herved 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 ulemperne. 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. Bygget er plassert på areal som ikke er nyttet i jordbruksproduksjon.

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

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 hus 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. Det er ikke meningen at arealet skal benyttes på annen måte enn i dag.

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.

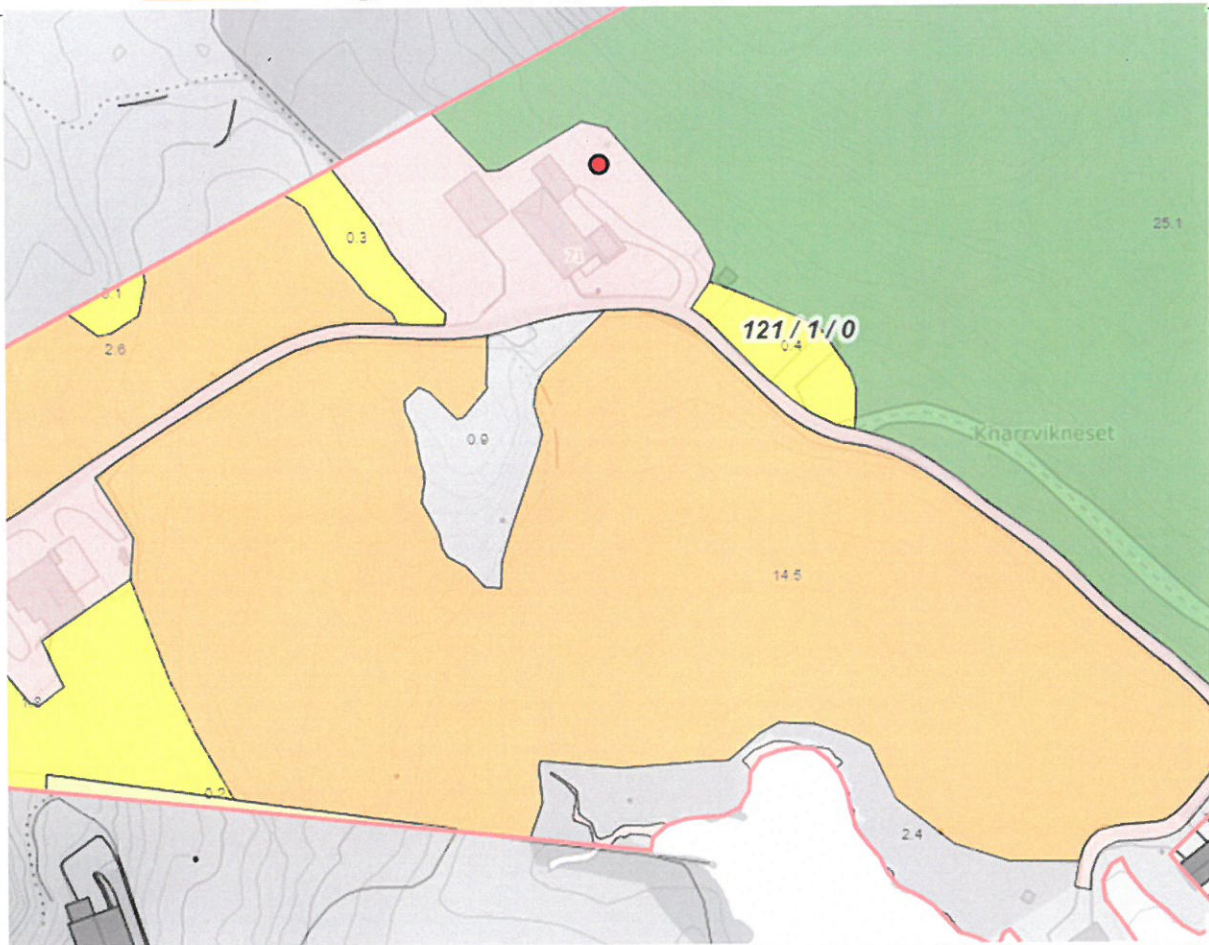
Fradelingen søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor.

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

Av fordeler vil vi framheve at det blir bedre sikkerhet både juridisk og økonomisk å fradele det ene våningshuset slik at det kan være forskjellige eiere på husene. Gården i dag har drift i form av saueproduksjon, men det er for liten drift til at det vil være nødvendig med to våningshus på gården. Det blir da mer hensiktsmessig å fradele en liten del av gården slik at det blir et enklere generasjonsskifte på gården.

Det er et generelt fradelingsforbud for jordbrukseiendommer. Dette fradelingsforbudet blir vurdert i redegjørelsen til søknaden. Det er en ulempe å dele opp en gård, men samfunnet har endret seg og behovet er et annet i dag enn hva som var realiteten tidligere. Før var man avhengig av å ha to boliger på en gård for å drifte gården. I dag vil behovet være mindre for flere hus på gården og produksjonen er enklere å drifte for færre personer. 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).

Gården vil etter fradelingen fremdeles være i drift og det vil ikke forringe mulighetene for å drive i samme skala som i dag at det foretas en fradeling av det andre våningshuset.



Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	ll k
---------------	----------------	----------------	--------------------------	------

Vi ser ingen andre 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
Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373
Fax: +47 56191130
Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

B-2

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

Dato:
01.02.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FORBUD MOT TILTAK NÆRMERE ENN 100 METER TIL STRANDSONEN ETTER PBL § 1-8 PÅ GNR. 121, BNR. 1 I LINDÅS KOMMUNE.

Saksforhold

Tiltaket består i fradeling av tomt med våningshus nummer to på gården. I forbindelse med generasjonsskifte på gården er det ønskelig å få eie hvert sitt hus på gården. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelt det ene våningshuset med naturlig tilhørende tomt. Tiltakshavere er Thore og Jenny Lid Knarvik.

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.

Den nye eiendomsgrensen blir liggende ca 96 meter fra strandsonen på det nærmeste og vi må derfor søke om dispensasjon fra forbud mot bygging nærmere vassdrag enn 100 meter jf Plan og bygningsloven § 1-8.

Regelverk

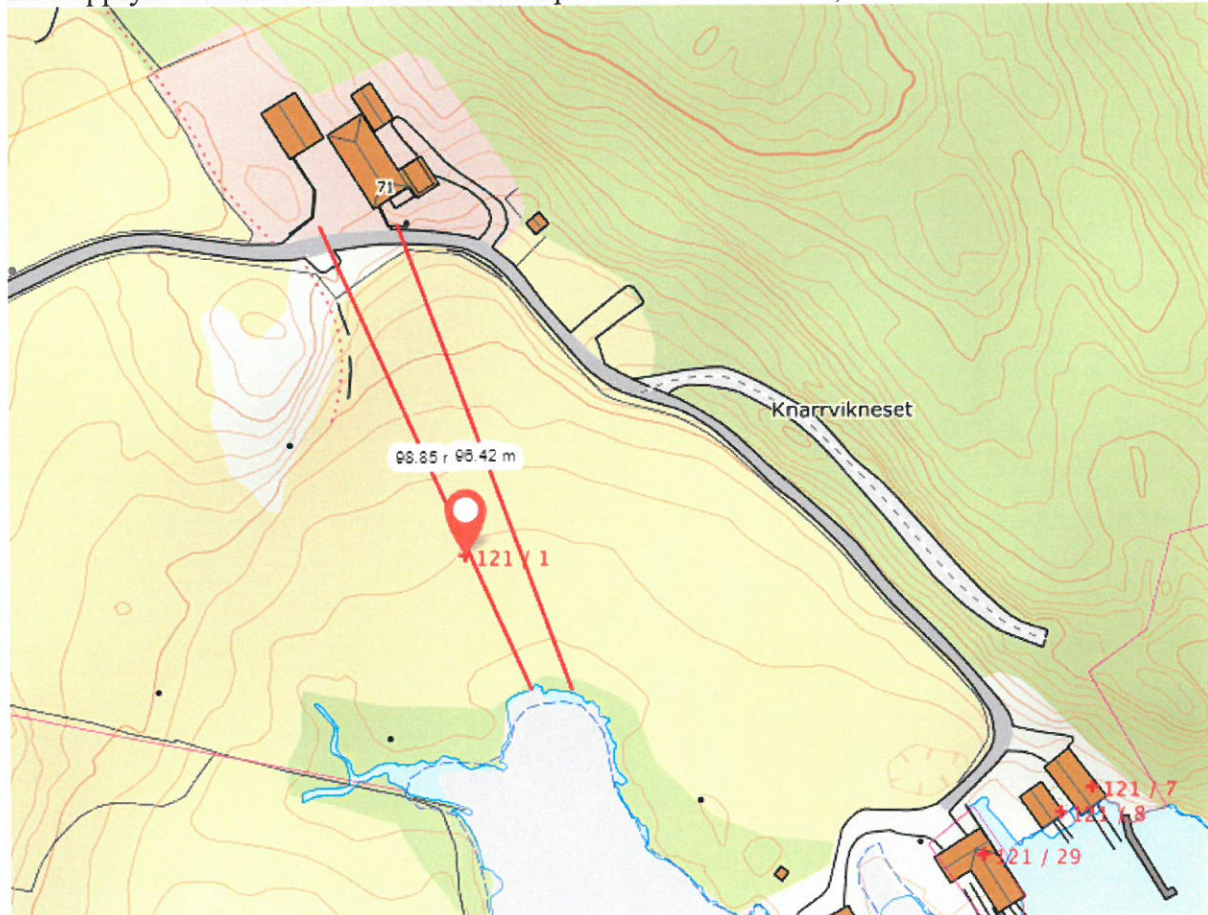
Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig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

Tiltaket er en fradelingsak der grensen for eiendommen og våningshuset på den nyopprettede eiendommen vil komme nærmere enn 100 meter fra strandsonen. Vi vil framheve at det her kun er snakk om endring av eiendomsgrenser og at bygningsmassen er den samme. Tiltaket vil dermed ikke føre til økt privatisering i strandsonen, siden bygningsmassen er den samme

og det kun er eiendomsgrenser som er endringen. Det er også gode muligheter for allmennheten å ha tilkomst til sjøen og benytte seg av friluftsliv og fiske uten å måtte gå via eiendommen. Det er ingen spesielle arter eller planter som holder til i strandsonene/sjøen som blir berørt av tiltaket. Tiltaket vil ikke endre dagens status. Tiltaket er dessuten bare 4 meter fra å oppfylle avstandskravet siden tiltaket på det nærmeste er 96,4 meter fra strandsonen.



Tiltaket vil dermed ikke vesentlig tilsidesette formålet med loven.

Av fordeler vil vi framheve at tiltakshaver får benyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse og at det vil gjøre generasjonsskiftet på gården mer ryddig. Det er heller ikke behov for to våningshus på gården siden det i dag kun er mindre sauedrift på gården. Fradelingen vil gjøre de to generasjonene på gården mer selvstendige både økonomisk og juridisk.

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

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS