

Lindås kommune
Byggesak
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
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
26.02.2019

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 121 bnr. 1 i Lindås kommune.

På vegne av tiltakshavere Jenny og Thore Lid Knarvik søkes det herved om tillatelse til fradeling av våningshus nr 2 samt naturlig tilliggende tomt ved gbnr 121/1 i Lindås kommune.

Fradelingen er et ledd i å gjøre generasjonsskiftet på gården enklere og påse at de to generasjonene ikke vil være avhengig av hverandre økonomisk og juridisk ved at det er en eier av hele eiendommen. Det er i dag ikke behov for to våningshus på gården, og det vil da være naturlig å fradele det ene huset. Gården har i dag sauedrift og fradelingen vil ikke ha innvirkning på beite eller dyrket mark brukt i forbindelse med driften på gården.

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.

Vi varslet fradelingssøknaden samtidig som det ble varslet om riving av gammelt våningshus og oppføring av nytt. Vedlegg C 1-2 er dermed felles for de to sakene som det blir søkt om i to separate søknader.

3. Dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. Kommunedelplanens arealplankart. Egen dispensasjonssøknad er vedlagt under B-1.

Det søkes også dispensasjon fra PBL § 1-8 ved at man med de nye eiendomsgrensene og eksisterende våningshus kommer nærmere strandsonen enn 100 meter, se vedlegg B-2. Herunder er det lagt ved kartutsnitt som viser avstand til strandsonen.

Begge dispensasjonssøknadene er nabovarslet.

4. Utnyttingsgrad:

Tiltaket er innenfor 20% BYA og 400 m² jf. Kommuneplanens pkt 5.6 andre ledd. Som gjelder for LNF ved søknad om dispensasjoner.

Kommuneplanen sier at areal (BYA) ikke bør overstige 20 %. Samlet bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikke overstige 400 m². Tiltaket vil få en utnyttelsesgrad på ca 14,74 % BYA (298,9 m² BYA / tomteraeal 2027,72*100= 14,74) . Det foreligger ikke sikre kilder på størrelse på alle bygninger på eiendommen for nøyaktig BRA, men i følge matrikkelen er det ca 172 m² BRA for våningshuset. I følge matrikkelen er det garasje på 55 m² og et uthus på 33 m² BRA (Totalt BRA: 172+55+33 = 260). Det er flere mindre bygninger på eiendommen, men det antas at BRA likevel ikke vil overstige 400 m².

5. Vann og avløp:

Fradelingen vil ikke ha innvirkning på vann og avløp.

Eiendommen er allerede tilknyttet offentlig vann og avløp. Vedlagt under vedlegg Q-1 ligger rettighet angående vannledninger.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Tiltaket medfører i realiteten ikke endret avkjørsel, men siden det er snakk om fradeling er det sendt inn søknad om dette. Det medfører heller ikke utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Det er godkjent avkjørsel til eiendommen, se vedlegg Q-2. Avkjørselen vil bli opparbeidet i tråd med de vilkårene som kommunen har stilt for å få avkjørselen godkjent.

Eiendommen er sikret veirett, se vedlegg Q-1.

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 garasje 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 m² per boenhet. Tomten vil etter fradelingen få ca 229 m² med uteoppholdsareal, og dermed oppfylle kravet.

8. Vurdering etter jordlova:

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.

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».

I denne saken gjelder delingen en oppdeling av bolighus på gården i forbindelse med et generasjonsskifte. Gården er i dag ikke så stor at det er nødvendig med to våningshus siden det i dag kun er sauedrift med mindre enn 100 dyr i fjøset på vinteren. Ved å fradele det ene våningshuset vil også de to generasjonen være mindre avhengig av hverandre både juridisk og økonomisk siden de eier hver sin eiendom. Eiendommen som skal fradeles er ikke areal som benyttes til jordbruksproduksjon. Det vil være positivt for driften på gården i dag å få en oppdeling med ett våningshus som er mer i tråd med produksjonsgrunnlaget for jordbrukseiendommen. Det vil styrke gården økonomisk å kunne drive uten forpliktelser for flere våningshus, uthus og garasjer.

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

9. Andre forhold:

Servitutten vil bli tinglyst når eiendommen er fradelt.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



**Merethe Svarstad på vegne av tiltakshavere Jenny og Thore Lid Knarvik
Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no