

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Vedlegg

Søknad om dispensasjon – vedlegg til søknad om oppretting av ny grunneiendom ved fradeling fra gnr. 110 bnr. 5 i Lindås kommune

1. Innledningsvis

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanen i Lindås gjeldende fra 2011-2023 i forbindelse med søknad om opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling. Videre søkes det om godkjenning til fradeling i medhold av jordloven § 12.

2. Begrunnelse

Den nye grunneiendommen skal fradeles fra gnr. 110, bnr. 5 i Lindås kommune. Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i kommunens arealdel er definert som LNF. Jeg viser for øvrig til søknad med vedlegg.

Området som søkes fradelt utgjør en meget begrenset del av eiendommens totale areal. Området vil utgjøre ca. 1 mål og fremgår av kart vedlagt søknad om fradeling.

På arealet som søkes fradelt står et våningshus. Formålet med fradelingen er å benytte våningshuset som boligeiendom, mens resterende av arealet på bnr. 5 skal selges som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 110, bnr. 4. Størstedelen av bnr. 5 vil således fremdeles benyttes til landbruk sammen med bnr. 4.

Eier av bnr. 4 ønsker å kjøpe resterende areal på bnr. 5 for å disponere større areal til sitt landbruk. Bnr. 4 er naboeiendommen til bnr. 5, og det anses hensiktsmessig og fornuftig at landbrukseiendommene drives sammen.

Våningshuset på arealet som søkes fradelt har behov for omfattende rehabilitering. Bnr. 4 har allerede nødvendige hus på eiendommen for å kunne drive landbruk, og ønsker ikke å overta arealet hvor våningshuset ligger. Eier av bnr. 5 ønsker på sin side å overta og oppgradere våningshuset slik at det kan benyttes som boligeiendom, enten selv eller ved et fremtidig salg. Det ansees urimelig og uhensiktsmessig å påføre bnr. 4 de ekstra utgifter rehabiliteringen medfører for å kunne kjøpe bnr. 5.

Videre ligger Våningshuset i skillet mellom slåttemark og beitemark. Det vil ikke medføre ulempe for jordbruksdriften på eiendommen dersom arealet fradeles.

Våningshuset har i dag tilkomst fra kommuneveien Skornesveien og videre over privat vei frem til eiendommen. Våningshuset har også vanntilgang via brønn beliggende på bnr. 5, samt avløp via sandfiltergrøft beliggende på eiendommen. Disse rettighetene vil sikres videreført ved fradelingen.

3. Rettslige betraktninger

I arealdelen av kommuneplanen, «Føresegner og retningslinjer», side 4 er det fastsatt at fradeling av landbrukseiendom skal håndteres i samsvar med jordloven § 12.

Jordloven § 12 fastsetter at deling av eiendom som er brukt eller kan brukes til jordbruk krever godkjenning.

I bestemmelsens tredje ledd presiseres hva som skal tas hensyn til i vurderingen:

«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.»

Siden området som søkes fradelt ligger i LNF-regulert område, kreves i tillegg dispensasjon fra kommuneplanen for Lindås. Hensynene som skal vektlegges er langt på vei overlappende, og gjennomgås samlet i det følgende.

Hvilke hensyn kommunen skal vektlegge i dispensasjonssaker er nærmere presisert i plan og bygningslovens § 19-2.

Dispensasjon kan for det første ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak regulering til LNF-formål er ivaretagelse av hensynet til landbruk, natur og friluftformål, jf. pbl. § 11-7, punkt 5. Fradelingen gjelder et begrenset område av eiendommen, og medfører at naboen får et større område til å drive landbruksvirksomhet på. Fradelingen vil ikke vesentlig tilsidesette disse hensynene, men snarere muliggjøre best mulig utnyttelse av landbruksjorden i området.

Videre er det etter loven et hensyn at fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er svært få ulemper ved fradelingen. Tiltaket vil i hovedsak ikke ha praktiske konsekvenser. Det foreligger allerede et våningshus på bnr. 5, og det vil fremdeles drives

jordbruk på størstedelen av eiendommen. Den eneste praktiske konsekvensen er at det blir ulike eiere for arealet med våningshuset og resterende areal.

Fordelene med fradelingen er derimot store. Fradeling sikrer at våningshuset blir ivaretatt, oppgradert og brukt. Samtidig legger fradeling til rette for en bedre og en helhetlig utnyttelse av landbruksarealet.

Det vises i denne forbindelse til jordlovens § 12, fjerde ledd som fastsetter at samtykke kan gis selv om forholdene ikke ligger til rette for samtykke etter tredje ledd, dersom deling vil ivareta hensynet til bosetningen i området. En fradeling vil trolig gjøre det fradelte arealet mer attraktivt for kjøp til boligformål.

Endelig skal det ved dispensasjon legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. En fradeling vil bedre sikkerheten og tilgjengeligheten for våningshuset, all den tid det trengs større oppgraderinger. Fradeling vurderes til å ikke ha noen øvrige merkbare konsekvenser.

Området som søkes fradelt, består i all hovedsak ikke av dyrket eller dyrkbar jord. Det vurderes å ikke være nødvendig med samtykke til omdisponering, jf. jordloven § 9. Området kan verken alene eller sammen med eiendommen for øvrig gi grunnlag for jordbruksproduksjon (Rundskriv M-1/2013, s. 9).

4. Konklusjon

Ansvarlig søker ber med bakgrunn i det ovennevnte om at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt godkjenning etter jordlovens § 12 for fradeling av ovennevnte eiendom.

Sted/dato

Med vennlig hilsen

Navn
E-post
Adresse

Lars Slogre Syplak
lars.syplak@gmail.com
Sandviksveien 92.
5035 Bergen