

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Eknes 29. oktober 2018

**SØKNAD OM DISPENSASJON-VEDLEGG TIL SØKNAD OM OPPRETNING AV NY GRUNNEIENDOM VED
FRADELING FRA GNR/BNR 238/4 I LINDÅS KOMMUNE**

Det søkes herved om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen i Lindås kommune for perioden 2011-2023. Videre søkes det om godkjenning til fradeling i henhold til Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23 (Jordloven) § 12.

Arealet som søkes fradelt ble fradelt fra samme eiendom i 2006 som boligtomt 238/80, se vedlagt målebrev. Boligtomten (238/80) ble bebygget med enebolig som ble ferdigstilt i 2009. I 2014 ble 238/4 kjøpt av eier av 238/80 og de to parsellene ble slått sammen.

Bruk 238/4 har i minst 30 år før vært brukt som fritidseiendom. Forrige eier har ikke drevet arealet. Det er ingen driftsbygning. Dyrket mark utgjør 9,6 dekar og nyttes som tilleggsareal for av et bruk i aktiv drift lokalisert på Ostereidet. Øvrig del av eiendommen består i hovedsak av skog, omkring 160 dekar. I henhold til av holdt forhåndskonferanse med landbrukssjefen er bruket et resursfattig bruk med relativt lite dyrket mark som i tillegg ikke har driftsbygning eller redskap. Den dyrkede marken er presset mellom to rekker av bolighus, deriblant den boligen som ønskes fradelt. Følgelig defineres bruket som et skogbruk, hvor det videre ikke er krav om våningshus. Skogens potensiale ble i 2017 vurdert av Sunnfjord Hogst. Der ble det klart at gran plantet for omkring 40 år siden kunne hugges om ca. 10 år. Skogens produktivitet må kunne klassifiseres som lite produktiv.

Eier av 238/4 bruker eiendommen utelukkende som bolighus og dette var formålet da boligen ble etablert i 2009. Eksisterende situasjon skaper utfordringer i forbindelse med ett eventuelt salg av bolig. Som et ressursfattig bruk uten driftsbygning vil verdifastsettelse potensielt ligge langt under bygge kostnad fra 2009 og frem til i dag, tatt utgangspunkt i landbruksverdiene. Vurdert som bolig vil selvsagt verdifastsettelsen reflektere bygge kostnad i 2009 og områdets verdistigning frem til i dag. Da boligens verdi langt overgår gjennomsnittlig verdi for småbruk i området vil man potensielt ikke komme i havn med en avtale med kjøpere som er interessert i skogbruksdelen da pris vil reflektere boligens verdi. Potensielle boligkjøpere vil også mest sannsynlig være skeptisk til heftelser som følger en landbrukseiendom.

Som det fremgår av vedlagt kart har areal som søkes fradelt bolig eller hytte på tre av grensesidene og ligger på et høydedrag som er bebygget fra fylkesveien til europaveien.

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 vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ein 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.»

Området som søkes fradelt ligger i området regulert som LNF med "spreid bustad". I arealplanen er det imidlertid ikke åpnet for deling av boligtomter i inneværende periode kontra 4 stykk i forrige periode. Det kreves følgelig dispensasjon fra gjeldende arealplan. 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 bygningsloven § 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 friluftsføremål, jfr. pbl § 11-7, punkt 5. Fradelingen gjelder en bebygd del av eiendommen som i perioden fra 2009-2014 var en boligtomt. Følgelig medfører delingen ingen endring i anvendelsen av arealet som må tillegges betydelig vekt i vurderingen. Videre anføres det at ved en deling kan skogbruket være aktuelt for konsolidering med andre omkringliggende bruk hvilket også vil være i tråd med formålet. Slik eiendommen er i dag er det ikke økonomisk forsvarlig med en konsolidering grunnet bolighusets høye verdi i forhold til verdi på skogbruksdelen av eiendommen. Ved deling kan det for ett større bruk være interessant med det aktuelle arealet som tilleggsareal.

Videre skal det etter loven tas hensyn til at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er vanskelig etter søkers oppfatning å finne ulemper ved fradelingen. Tiltaket vil i hovedsak ikke ha praktiske konsekvenser. Dersom det var ett bærekraftig jordbruksareal på eiendommen er det rimelig å anføre at dersom noen skal drive jordbruk må man ha noen plass å bo lokalt. Som tidligere anført er dette å klassifisere som et skogbruk og behovet for våningshus bortfaller tilsvarende.

Derimot er det store fordeler ved fradeling, både for området generelt og for søker. Eier har investert vesentlig i boligdelens bygningsmasse. Investeringer som ikke har verdi i ett skogbruksperspektiv. En deling vil også muliggjøre fremtidige disponeringer til skogbrukets beste uten at investeringer foretatt i boligbygningssmassen skal være til hinder for en bærekraftig investering i skogbruket.

På bakgrunn av det det overnevnte ber undertegnede om at det gis dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen og samtykke etter jordloven § 12 for fradeling av overnevnte eiendom.

Med vennlig hilsen

Andreas Søraa

Andreas.soeraa@gmail.com