
Fra: Søraa, Andreas <andreas.soraa@morpola.com>
Sendt: onsdag 30. januar 2019 17:30
Til: Eilin Houlison Molvik
Kopi: Kjartan Nyhammer
Emne: Delingsak 238/4 Kommentarer til Fylkesmannens innspill

Hei,

Viser til Fylkesmannens innspill til delingsak

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at fradelinga ikkje vil føre til uheldig oppsplitting av eigedomen eller stor fare for driftsulemper. Vi meiner likevel at det er uheldig å dele ifrå våningshuset. Sjølv om størstedelen av landbrukseigedomen består av skog (om lag 160 daa) og eigedomen har relativt dyrka mark (9,6 daa) vil eit våningshus ha verdi for bruket. Det er uheldig å ha landbrukseigedomen utan våningshus. Dette kan føre til at det vert naudsynt med eit nytt våningshus på eigedomen eit seinare tidspunkt, som igjen kan føre til omdisponering av dyrka mark.

Fylkesmannen påpeker at det ikke foreligger uheldig oppsplitting av eiendommen eller stor fare for driftsulemper. Dette er helt i tråd med informasjon jeg har mottatt fra landbruksavdelingen i Lindås Kommune.

Argumentet for at Fylkesmannen allikevel fraråder fradeling synes å være de negative konsekvensene av ett potensielt fremtidig nytt våningshus. De negative sidene synes å være:

1. Ikke ihht gjeldende arealplan, eksisterende bolig blir ny matrikkel
 - a. Boligen er oppført i nyere tid ihht forrige arealplan, den ligger i LNF spreidd. En deling her vil ikke utgjøre noen forskjell i de faktiske forhold. Målet med reguleringen må vell være fysiske forhold og ikke statistikk ihht ny matrikkel
2. Ikke ihht arealplan, risiko for oppføring av nytt våningshus
 - a. Et vesentlig del av Eiendommen inkludert boligens beliggenhet er regulert som LNF spreidd. I eksisterende arealplan er det avsatt 0 boliger på Eknes. Årsaken som fremkommer i forarbeidet til eksisterende arealplan er at kommunen ønsket å kartlegge løsninger for avløp. Slik at man ikke fikk for mange selvstendige løsninger. På samme tid har kommunen kapasitet på sitt avløpsanlegg på Eknes. Men ikke alle deler av Eknes ligger slik til at de kan nytte dette.

- b. Det arealet av eiendommen som låven var oppført på ligger langs vannledning og avløpsledning til det offentlige anlegg på Eknes.
 - c. Kommunen sin VA avdeling har bekreftet at der er kapasitet.
 - d. Sett i lys av overstående og forutsatt at en ny bolig på grunnmuren av låven så ville det vært rimelig å anta at man kan få innvilget dispensasjon fra eksisterende arealplan. Spesielt sett i lys av at dette er forventet å bli erstattet av ny plan sommeren 2019. Ett potensielt nytt våningshus rekker man uansett ikke å søke om i eksisterende planperiode.
 - e. Jeg understreker at jeg ikke har noen slike planer for oppføring av nytt våningshus.
3. Nedbygging av dyrket mark
- a. Ihht nasjonal målsetning om å hindre nedbygging av dyrket mark påpeker Fylkesmannen at ett potensielt nytt våningshus kan ta beslag på dyrket mark.
 - b. Den allerede nevnte grunnmuren til låven er definitivt ikke dyrket mark. Dersom man hadde satt som vilkår om at dersom det senere skulle søkes om våningshus på nevnte eiendom, grunnet endring over tid i tjenlig og variert bruksstruktur, så skal denne oppføres på grunnmuren eller grunnarealet beslaglagt av grunnmuren til låven. Så ville man sikret seg mot at deling gav en mulig nedbygging av dyrket mark.
 - i. Jeg tilføyer at det synes som det er sterke krefter imot ett nytt hus på nevnte område i fremtiden samtidig som arealet er regulert for spredd bustad. Selvsagt er det avsatt ingen boliger i nevnte periode, derimot var det fire i forrige periode. Det er vell rimelig å forvente at det blir åpnet for i neste periode. I motsatt fall synes det underlige å regulere for spredd bustad bygging uten å åpne for boliger i to planperioder.

Oppføring av nytt våningshus, en vurdering av muligheter:

Det synes underlig at fylkesmannen antyder at det vil være så lett å søke om et nytt våningshus og viser til risiko for nedbygging av dyrket mark. Som skissert over kan man ligge inn vilkår som hindrer dette. Men dette burde strengt tatt ikke være nødvendig. I ett orientering skriv i 2010 skriver statsråden for landbruk og mat;

Jeg ønsker også å minne om at samtykke til omdisponering av jord til oppføring av kårbolig fortsatt bare skal gis dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Vurdering for oppføring av våningshus bør være den samme som kårbolig. I denne situasjon er det bred enighet mellom Fylkesmann, Kommune og Hjemmelshaver, bruket har ikke behov for våningshus i dag. I så måte må det vises til en endring i tjenelig og variert brukstruktur og da har man i dette tilfelles en løsning for areal til ett nytt våningshus eller den hypotetiske bygningen som bruket da trenger i fremtiden, uten har det resulterer i nedbygging av dyrket mark.

Angående fylkesmannens forslag til vilkår ved fradeling. Landbruksreguleringen i Norge tar relativt streng kontroll over rådigheten over egen eiendom. Den samme reguleringen gjør at landbruk og skogbruksareal verdsettes relativt lavt. Årsaken til den relativt strenge reguleringen er usikkerhet om behov for dyrket mark i fremtiden. Ihht verdens helse organisasjon vil vi i 2050 globalt ha for lite mat til å fø verdens befolkning. I lys av dette så synes det som urimelig å tvinge innbyggere i Norge som har små areal som kan produsere

mat, til å selge disse arealene til større enheter. Det er helt klart at min eiendom ikke kan sysselsette og gi avkastning som folk lever av i dag. Men den har vært ett selvforsyningsjordbruk i generasjoner. Deretter uten drift i en generasjon, og sannsynligvis uten drift i den neste. Men å gi vekk slikt areal med de utsikter man har synes urimelig for de av oss som er i denne situasjonen. Og de synes i strid med de prinsipper Norge er bygget opp på.

Konklusjon:

- Det er enighet om at deling ikke fører til uheldig konsekvenser nå.
- Frykten for nedbygging av dyrket mark kan forsikres med å sette vilkår til at dersom det søkes om våningshus i fremtiden skal det oppføres på arealet der låven stod frem til 1991

Jeg ber om veiledning til hvordan delingsak kan innvilges nå, alternativt kan saken settes på vent inntil den nye arealplanen blir vedtatt, forventet Juni 2019. Ber om at saken ikke avsluttes med negativt avslag på nåværende tidspunkt.

Med vennlig hilsen
Andreas Sjøraa, 95001617

Fylkesmannen si vurdering er at om det omsøkte området skal delast ifrå så må resten av eigedomen seljast og føyast saman med ein landbrukseigedom i drift. Dette må i så fall sikrast i vilkår til ein eventuell dispensasjon.

Best regards

Andreas Sjøraa

Salmon Procurement Director
Morpol S.A.

Managing Director
Waynor Trading A.S

MOBILE: +47 95 00 16 17
WAYNOR: +47 46 92 37 80
MAIL: andreas.sjoraa@morpol.com

OFFICE: Hegrenesveien 15a
5042 Bergen
Norway



This e-mail sent from the company specified above and any attachment are confidential and may be privileged or otherwise protected from disclosure. It is solely intended for the person(s) named above. If you are not the intended recipient, any reading, use, disclosure, copying or distribution of all or parts of this e-mail or associated attachments is strictly prohibited. If you are not an intended recipient, please notify the sender immediately by replying to this message or by telephone and delete this e-mail and any attachments permanently from your system. It is not guaranteed that emails or attachments are secure or error or virus free.