

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Saksnr: 119071

Ansvarlig advokat: *Andreas Nylund*

Nyborg, 13.03.2019

## DISPENSASJONSSØKNAD

### 1. Kort om sakens bakgrunn

Bjørn Sæverås og Kjersti Kyrkjebø kjøpte eiendommen gnr. 40, gnr. 45 i 2017. Med til eiendommen tilhører naust på bnr. 62, samt nausttomt på bnr. 44. I prospekt og salgsoppgave var bnr. 45 oppgitt til å være 9.430,5 kvadratmeter. Dette stemmer med det som er oppgitt i matrikkelen, og grensene som er inntegnet der. Vedlagt følger som

#### **Bilag 1**                      **kart med matrikkelens grenser.**

Kjøperne oppdaget imidlertid i etterkant at etter skyldskiftet er tomten om lag 3.500 kvadratmeter. Det har ikke lyktes å finne igjen alle grensemerkene beskrevet i skyldskiftet. Vedlagt følger som

#### **Bilag 2**                      **kart med antatte grenser.**

Grensen mot sør og mot vest antar man er noenlunde korrekt.

Det er inngått avtale med eier av bnr. 2, Jorunn Hodneland om å kjøpe arealet som ligger innenfor grensene i matrikkelen. Det er dette arealet man ønsker overført.

For bnr. 45 ønsker man å overføre alt som ligger innenfor matrikkelens kartlinjer, med tillegg av en liten justering av grensen mot vest. Her ønsker man at grensen går litt mer mot nordvest, slik at vedskjulet kommer innenfor grensen. Dette mener man også harmonerer med det opprinnelige skyldskiftet. For bnr. 62, ønsker man å utvide de matrikkelførte grensene, slik at naustet kommer inn på bnr. 62, slik det opprinnelig var tenkt. Vedlagt følger som

#### **Bilag 3**                      **kart med nye grenser for bnr. 45 og bnr. 62.**

Arealet som tilføres bnr. 62 utgjør om lag 134 kvadratmeter. Vedlagt følger som

#### **Bilag 4**                      **kart med areal som skal overføres til bnr. 62.**

Advokatfirmaet Høgseth DA  
Org.nr. 912 699 285

Tlf. 55 18 12 00  
Fax 55 18 12 01  
Epost: [post@advokathogseth.no](mailto:post@advokathogseth.no)

**Partnere:**  
Advokat Bjørnar Høgseth  
Advokat Rønnaug Lilletveit  
Advokat Jakob Bentsen  
Advokat Andreas Nylund

**Ansatte:**  
Advokat Mona Hopland Øvrebo  
Advokatflm Merethe Fylling

Kontor Åsane/postadresse:  
Litleåsveien 41  
5132 Nyborg

Kontor Knarvik:  
Knarvik Senter, inng. 6

Driftskto: 1503 42 68158  
Klientkto: 1503 42 73003

Arealet i vest som skal overføres til bnr. 45 utgjør om lag 256 kvadratmeter. Vedlagt følger som

**Bilag 5                      kart med areal som skal overføres til bnr. 45.**

Totalt vil bnr. 45 ha et areal på om lag 9.500 kvadratmeter. Opprinnelig areal etter skyldskifte er ca. 3.500 kvadratmeter. Dette medfører da en arealoverføring på 6.000 kvadratmeter fra bnr. 2 til bnr. 45.

**2. Nabovarsel**

Eiendommen bnr. 45 grenser kun til bnr. 2 og bnr. 4. Selv om søknaden gjelder arealoverføring fra bnr. 2, som har en rekke naboer, bes det om fritak for å varsle andre naboer enn bnr. 4, jf. plbl. § 19-1, jf. § 21-3. Øvrige naboer til bnr. 2 har ingen interesse, og vil på ingen måte bli berørt, av tiltaket.

**3. Dispensasjon**

Arealoverføringen omfattes av byggesaksbestemmelsene etter plan- og bygningsloven, jf. § 20-1, bokstav m).

Arealet ligger i strandsonen, og vil derfor kreve dispensasjon, jf. plbl. § 19-2, jf. § 1-8. Arealet ligger også et kommunens arealdelplan i LNF-område, hvor det kreves dispensasjon. Det må også gis delingstillatelse etter jordlova § 12.

**a. Strandsonen**

Hensynet bak 100-metersbeltet er å sikre allmennheten tilkomst til strandsonen. I denne saken er det ikke snakk om å opprette ny grunneiendom, eller oppføre nye bygninger på eiendommen. En godkjenning av søknaden vil ikke medføre endring i allmennhetens adgang til tilgang til arealet. En opparbeiding av arealet, og på den måten privatisering, vil kreve godkjenning og dispensasjon fra kommunen. Hensynet til allmenn ferdsel kan derfor ikke tale mot en arealoverføring. Det vises også til at arealet som ønskes overført fra bnr. 2 ligger adskilt fra resten av bruket av bnr. 45. Det er derfor vanskelig tilkomst til arealet for bnr. 2, og en arealoverføring vil medføre mer tjenlig utforming av eiendommene.

Det vises også til at arealet i dag allerede synes å tilhøre bnr. 45, ved at grensene i matrikkelen tilsier dette. Det har også vært benyttet i markedsføring ved salg. Reelt har eiendommen fremstått å omfatte omsøkt areal, og på den måten blir det liten realitetsendring ved å gi dispensasjon.

Når det gjelder overføring til bnr. 62, er dette mer en justering, slik at naustet i sin helhet ligger innenfor eiendoms grensene. Slik grensene er utformet nå, går grensen rett gjennom bygningen, noe som selvsagt er utjenlig. Arealet det her er snakk om er allerede bebygget, og vil ikke ha innvirkning på allmennhetens ferdsel.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke tilsidesatt ved en godkjenning av søknaden. Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større en ulempene.

**b. LNF-område**

Arealet ligger i sin helhet i et LNF-område. Området er imidlertid ikke benyttet til landbruk, og det er heller ingen mulighet til å benytte arealet til landbruksformål. Det vises til at arealet i hovedsak er berg, slik at det ikke kan nyttes til dyrket mark, skog, eller beite. Arealet er betegnet som «uproduktiv skog» i NIBIO.

Videre er arealet adskilt fra resten av bnr. 2. Det er derfor vanskelig tilkomst, og vil aldri kunne bli benyttet til landbruk.

For øvrig vises til samme argumentasjon som for dispensasjon i avsnittet over, vedrørende strandsonen.

Fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

**c. Jordlova §12**

Formålet bak bestemmelsen er å sikre tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, og vern av arealressursene. Man vil søke å unngå oppdeling av landbrukseiendommer på en slik måte at drift blir lagt ned. Arealet som er omsøkt er ikke brukende til landbruk. En tillatelse etter jordloven vil ikke svekke hensynene bak bestemmelsen.

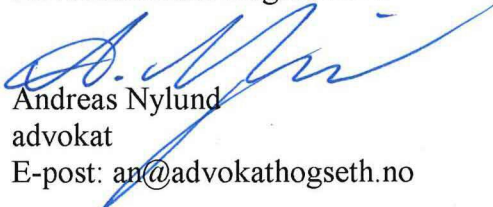
**4. Avslutning**

Det presiseres at et samtykke til arealoverføringen gir en minimal endring i forhold matrikkelens grenser. Det eneste som endret mot bnr. 2, er vinklingen i grensen mot vest, se bilag 5. Utover dette er det en justering mellom bnr. 45 og bnr. 62, der begge eiendommer har samme eiere.

Det bes om at kommunen gir dispensasjon for tiltak i LNF-område i strandsonen, og tillatelse etter jordlova.

Eventuelle spørsmål kan rettes undertegnede.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Høgseth DA

  
Andreas Nylund  
advokat  
E-post: an@advokathogseth.no