



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Cathrine Vik
Gabels gate 18
0272 OSLO

Deres ref:

Vår ref: ODGO 2009/9394

Dato:

30.09.20101

Sakstype: Delegert delingssak

Eiendom:229/7

Saknr: 8/11

1719/229/7 - Cathrine Vik - Søknad om fradeling av parsell fra eiendommen Saltbuvik som tilleggsareal til boligtomt 229/7 - innvilget

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her den 05.11.2009.

Tiltaket/delingen:

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 2300 m² fra eiendommen gnr. 229, bnr. 7. Parsellen søkes fradelt som tilleggsareal til boligtomta gnr. 229, bnr. 56. "Restarealet" på bnr. 7 skal selges som tilleggsjord til nabobruk.

Opprinnelig søknad gjaldt to alternativer, omtalt som alternativ 1 (vedlegg 17) og alternativ 2 (vedlegg 18). Ettersom det er alternativ 1 som er godkjent fradelt etter jordloven, har det ingen hensikt å vurdere det andre alternativet ved behandling etter plan- og bygningsloven.

229/56 har i følge kommunens eiendomsbase et areal på 1249 m². Bygningen ble oppført som generasjonsbolig i 1970, tomte ble fradelt i 2000. Kjøper av tilleggsarealet er Inger og Kåre Vik.

Gammel/ny plan- og bygningslov:

Søknad om dispensasjon og fradeling ble mottatt 05.11.2009. Søknaden blir derfor behandlet ut fra det regelverk som gjaldt da. Det vil for eksempel si at krav om søknad for fradeling er hjemlet i lovens § 93h og dispensasjon i lovens § 19.

Planforhold:

Parsellen omfattes av reguleringsplan for Saltbuvik. Planen ble vedtatt den 23.01.1986. På kartdelen til planen er parsellen markert som areal til jord/skogbruksformål. Det er ikke anført noe om jord/skogbruksformålet i bestemmelsene til planen.

Fradeling av parsellen som tilleggsareal til boligtomt medfører at parsellen endrer bruk fra landbruk til boligformål. Boligformål er i strid med planen, det søkes derfor om dispensasjon fra planen for dette forholdet.

Det kan tilføyes at eksisterende boligtomt også er vist som jord/skogbruksformål i reguleringsplanen.

Dispensasjonssøknaden:

Dispensasjonssøknaden er datert 03.11.2009. Som begrunnelse for dispensasjon er det anført blant annet:

Undertegnede søker om dispensasjon med begrunnelse i hensyn til areal- og resursdisponering. Gårdstunet og omkringliggende areal skal fradeles, og restarealet skal selges som tilleggsjord til naboeiendommen. Da dette ligger innenfor 100-meters beltet søkes det om dispensasjon av fordi tidsfaktoren tilsier at man ikke bør avvente en planendring. Arealbruken på eiendommen er dessuten endret siden reguleringsplanen ble utarbeidet i 1983, det henvises spesielt til endringer i jorddyrket areal.

Andre myndigheter:

Søknaden er sendt for høring/behandling til Fylkesmannen, Fylkeskommunen og lokal landbruksmyndighet.

Fylkesmannen har varslet i sitt svar brev datert 15.12.2009 at de ikke har merknader.

Fylkeskommunen frarår i sitt svar brev datert 04.01.2009 at det blir gitt tillatelse til fradeling av areal større enn 200-300 m². Det begrunnes med hensynet til strandsonen, at fradelte areal samlet blir store og at omsøkte tilleggsareal gir ei unødvendig stor boligtomt.

Lokal landbruksmyndighet har behandlet søknaden etter jordloven i flere omganger. Først ble et areal på ca 950 m² tillatt etter administrativt vedtak. Dette vedtaket ble påklaget av flere parter. Etter klagebehandlingen endte vedtaket med fradeling av ca 2,3 da. Det vises til behandling i samkommunestyret den 27.05.2010. Vedtaket ble påklaget av flere parter og samkommunestyrets vedtak ble derfor sendt til Fylkesmannen for endelig vedtak.

Fylkesmannen behandlet klage på jordlovsvedtaket i brev datert 06.07.2010. Samkommunestyrets vedtak ble stadfestet.

Nabovarsling/nabomerknader og klage på jordlovsvedtak:

Ingvill Kristin Vik Småland og Brynhild Wik Opdal har klaget på jordlovsvedtaket. Begge har klaget på det forhold at det fradeles areal som omfatter dyrket jord. Klagen anses som merknader til saken også i sammenheng med behandling etter plan- og bygningsloven.

I klage på jordlovsvedtaket er det anført at fradeling kan medføre at odelsrettsinstituttet blir satt til side og at fradelingen omfatter dyrket jord. I tillegg vises det til Fylkeskommunens uttalelse.

I tillegg har Inge Hovdal varslet tidligere at han har interesse i eiendommen med hensyn på eventuell odelsløsning, jfr sak om fradeling av tunet. I tillegg har Hovdal orientert kommunen i brev datert 07.05.2010 om at han har anmodet søker om å selge odelseiendommen til han.

Med hensyn på det over sendes underretning om vedtak til de tre ovennevnte.

Søkers klage på første vedtak etter jordloven:

Advokatfirmaet Tapper & CO klaget på det første jordlovsvedtaket. I klagen anføres det om fradelingen blant annet:

3. Sak nr. 70/09 - fradeling av tilleggsareal til boligtomt fra eiendommen Saltbuvik

3.1. Innledning

Innherred Samkommune har også her lagt til grunn at det ikke er grunnlag for å omdisponere og fradele til sammen 1,35 dekar av det omsøkte arealet med den begrunnelse at det er tale om dyrkbar jord, og at det ikke er tilstrekkelig for omdisponering og fradeling at arealet ikke har vært i aktiv bruk de senere år og at kjøper av restarealene "ikke har den store interessen av dette dyrka-arealet". Vik er uenig i kommunens vurdering.

3.2. Prinsipalt — omdisponering ikke nødvendig

Det omsøkte arealet er etter det opplyste definert som ca. 850 kvm dyrkbar jord, mens ca. 1,45 dekar består av skog, fjell og stein. Innherred Samkommune har godkjent fradeling av 950 kvm., men ikke av de resterende 1350 kvm.

Den delen som er definert som dyrkbar jord benyttes i dag til plen, bærbusker, frukttrær, drivhus for dyrking av tomater, urter etc. og blomsterbed. Det er ønskelig å opprettholde denne utnyttelsen av arealet.

Når det gjelder den delen av arealet som ikke anses som dyrkbar jord anføres at arealet er en viktig del av kulturlandskapet og at det ved fradeling av tomt til de to eiendommene gnr. 229, bnr. 56 og gnr. 229, bnr. 7, er viktig å ta hensyn til naturlig arrondering, herunder hva som utgjør naturlige tomtegrenser, og hva som vil være til det beste for det helhetlige kulturlandskapet de to eiendommene sammen må anses å utgjøre.

For øvrig er det de samme hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken som i sak nr. 2009/9559, og det vises derfor til det som er fremholdt ovenfor i pkt. 2.2.

Med henvisning til ovennevnte anføres at jordbrukshensyn, herunder også hensynet til rasjonell drift for kjøper av restarealet, og hensynet til kulturlandskapet taler for å godkjenne fradeling av det samlede arealet på 2,3 dekar, uten at det er nødvendig med omdisponering. Det gjøres gjeldende at fradeling ikke vil være i strid med jordloven, da fradeling ikke vil hindre at jorda vil være egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden, og fordi fradeling ikke vil føre til drifts- eller miljømessig ulemper for landbruket i området, snarere tvert i mot.

3.3. Subsidiært — grunnlag for omdisponering

Subsidiært, for det tilfelle at Innherred Samkommune likevel legger til grunn at fradeling vil føre til at arealet ikke er egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden, gjør Vik gjeldende at vilkårene for å godkjenne omdisponering er oppfylt.

Det vises i denne forbindelse til de hensyn og argumenter som er fremholdt ovenfor i pkt. 2.3, da de samme hensyn og argumenter også gjør seg gjeldende i denne saken som gjelder fradeling av tilleggsareal til boligtomt.

I tillegg gjøres oppmerksom på at eiendommen gnr. 229 bnr. 56 uansett har tinglyst bruksrett til en større del av det plenarealet som tilhører gnr. 229 bnr. 7, og som kommunen ikke har godkjent fradeling av. Dette arealet kan følgelig uansett ikke benyttes til landbruksdrift av kjøperen uten at det vil være i strid med den tinglyste bruksretten.

Bilag: Grunnboksutskrifter for gnr. 229 bnr. 56 og gnr. 229 bnr. 7 som viser tinglyste servitutter

Hensynet til rasjonell drift, kulturlandskapet, eiendommens avkastning og samfunnsinteresser må etter en samlet vurdering anses å utgjøre "særlige forhold" som kan gi grunnlag for omdisponering i medhold av jordl. § 9.

På bakgrunn av ovennevnte gjøres gjeldende at omdisponering og fradeling av hele det omsøkte arealet på 2,3 dekar ikke er i strid med jordloven, da det foreligger særlige forhold som gir grunnlag for dispensasjon fra omdisponeringsforbudet i henhold til jordl. § 9, og de øvrige vilkårene for deling etter jordl. § 12 er oppfylt.

4. Omgjøring

På bakgrunn av det som fremgår ovenfor bes det om at Innherred Samkommunes vedtak i sak nr. 70/09 av 04.01.2010 og sak nr. 1/10 av 05.01.2010 omgjøres i samsvar med nærværende klage og Viks opprinnelige søknad av 03.11.2009.

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Argumenter som kan tale mot dispensasjon kan være:

- Boligtomt 229/56 har fra før rimelig størrelse med 1249 m².
- Adkomst og ferdselsforholdene for allmennheten kan bli vanskeligere jo større tomtene for både boliger og hytter blir, det vil si at areal som betegnes som utmark, jfr friluftsløven, blir mindre.
- Fylkeskommunen frarår at det gis dispensasjon slik det søkes om. Det vises blant annet til at tilleggsarealet delvis er regulert til parkeringsplass og vegtrase, i tillegg er avstand til sjø mindre enn 100 meter.

Argumenter som kan tale for dispensasjon er anført av søker og søkers representant. Det vises i tillegg til at søknaden er godkjent av landbruksmyndigheten. Godkjennelsen er stadfestet etter klagebehandling. I korthet er, etter vårt skjønn, det viktigste argumentet at delingssøknaden er ledd i hensiktsmessig bruksrasjonalisering.

Konklusjon:

Med hensyn til at delingen er ledd i bruksrasjonalisering og at kjøper av "restarealet" ikke ser seg kjent med å kjøpe det omsøkte arealet og at delingen er godkjent etter jordloven, finner vi det forsvarlig å gi tillatelse til delingen. Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Angående direkte berørt regional eller statlig myndighets uttalelser vises

det til Fylkesmannens behandling av klage på vedtak etter jordloven. Fordelene ved å gi dispensasjon og tillate fradeling anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Om bruken av fradelte områder vises det til at en dispensasjon ikke endrer planstatus, jfr også Fylkesmannens uttalelse.

Spørsmålet om odell anses ikke å være en del av vurderingen som skal gjøres etter reglene i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

Dispensasjon fra reguleringsplanen for Saltbuvik vedrørende formål samt fra plan- og bygningslovens § 12-4 (rettsvirkninger av reguleringsplan) innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon). Som begrunnelse vises det til vurdering med konklusjon over.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 h (deling av eiendom) godkjennes søknad fra Cathrine Vik om fradeling av parsell på ca. 2300 m² fra eiendommen 229/7gnr. 229, bnr. 7 som omsøkt. Fradelt parsell skal benyttes som tilleggsareal til boligtomta gnr. 229, bnr. 56.

Orientering:

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingskomiteen.

Faktura for saksbehandling i henhold til gebyrregulativ vil bli ettersendt.

Saken oversendes fagleder for oppmåling for videre effektivering.

Med hilsen

Oddvar Govasmark
ingeniør

Kopi med orientering om klageadgang til:
Ingvill Kristin Vik Småland, Skiferåsen 36, 7500 Stjørdal
Brynhild Wik Opdal, Myrdalsskogen 221, 5117 Ulset
Inge Hovdal, Hopla, 7632 Åsenfjord