



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
15/01891-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 13.01.2016

Godkjent - Søknad om dispensasjon og fradeling av 20 daa fra gnr. 14 bnr. 5 til ny selvstendig liten landbrukseiendom

Byggeplass:	Eiendom:	14 / 5 og 18
Ansvarlig søker:	Adresse:	
Tiltakshaver:	Kristen Fjeldsgård	Adresse: Songdalsvegen 793 4646 FINSLAND
Tiltakstype/tiltaksart:	Deling/Dispensasjon	

TILLATELSE TIL FRADELING OG DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-2
Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 m

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanen. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.

Det er søkt om tillatelse til fradeling av 20 daa fra gnr. 14 bnr. 5 til ny selvstendig liten landbrukseiendom. Fradelt areal omfatter eksisterende våningshus, uthus nr. 1, stabbur og redskapsbu.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 m godkjennes søknaden med situasjonsplan mottatt 17.04.15.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Anne Brattås Steen
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no

Webadresse

<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Saksutredning

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon til fradeling av 20 daa fra gnr. 14 bnr. 5 med gårdsbebyggelse slik at dette blir en ny selvstendig liten landbrukseiendom. Den nye eiendommen vil da inneholde eksisterende våningshus, uthus nr. 1, stabbur og redskapsbu. Det foreligger godkjent søknad om rammetillatelse for nytt våningshus med garasje på landbrukseiendommen, datert 26.02.2015. Se sak 14/1544 i Acos websak.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert. Tiltaket ønskes gjennomført i et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål, med hensynssone landbruk. På omsøkte sted er det tillatt med bebyggelse som er nødvendig i landbruksdriften, og det er tillatt med næringsvirksomhet som baserer seg på gårdens egne ressurser.

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det er i følge Komtek slamtømming på eiendommen hvert 2. år. Det er vannforsyning fra privat brønn, og det er i følge søker god kvalitet som drikkevann. Det er ingen merknader til vann- og avløp på omsøkte areal som tilhører den gamle gårdsbebyggelsen.

Ingeniøravdelingen uttaler følgende i sitt brev av 30.12.15:

«Det ligger vann- og avløpsledninger i nærheten og på samme side av veien for omsøkte eiendom. Riktignok er disse ledningene private. Eiendommen må knytte seg til offentlige vann- og avløpsledninger. Ut i fra det vi kan se ligger det til rette for at eiendommen kan knytte seg til offentlig VA-nett. Det må foreligge tillatelse fra privat ledningseier til en slik tilknytning.»

Det er i følge postmottak registrert en sak vedr. søknad om innvendig arbeid på vann- og avløpsanlegg i forbindelse med nytt våningshus på landbrukseiendommen, Songdalsvegen 783 B, mottatt i dag. Det vil i følge søker Kristen Fjeldsgård også bli oversendt en søknad om utvendig arbeid og tilknytning til offentlig vann og avløp fra Frustøl AS.

Behandling etter jordloven :

Planutvalget fattet følgende vedtak i møte 27.08.15, sak 39/15:

1. I medhold av jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av gårdsbebyggelse med ca. 20 daa stor tomt på gnr. 14 bnr. 5, Fjeldsgård.
2. Fradelingen vil ikke svekke driftsgrunnlaget for det opprinnelige bruket da det i fradelingen kun er ca. 1 mål fulldyrka mark i en teig. På denne teigen er det drikkevannskilde og denne teigen kan derfor ikke gjødsles med naturgjødsel og har dermed svært begrenset verdi.
3. Fradelingen vil være positiv i forhold til bosetningen.
4. Kommuneplanens maksimalgrense på 5 daa tomtestørrelse kommer ikke til anvendelse i dette tilfelle. Det handler om enebolig og ikke småbruk.
5. Fradelingen vil være positiv i forhold til ny eiers motivasjon til å bruke og vedlikeholde uthuset til begrenset dyrehold.»

Avkjørsel

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen. Eksisterende avkjørsel fra Fylkesveg 461 blir adkomst til eiendommen som tidligere.

Forhold til naboer:

Naboer og gjenboere er varslet tidligere i forbindelse med søknad om fradeling av gårdsbebyggelse med ca. 40 daa tomt, se Acos websak sak nr. 14/1543 mottatt 07.11.14. En anser at naboene er tilstrekkelig varslet, da omsøkte areal nå er redusert til halvparten av det som det opprinnelig ble søkt om. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet.

Det vises til § 7 i Lov om forvaltning av naturens mangfold. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge Gårdskart er det ikke registrert rødlistede arter, utvalgte naturtyper eller miljøregistreringer i skog på omsøkte areal. En fradeling av arealet berører ikke naturmangfoldet slik en vurderer det.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært på ekstern høring til følgende parter:

Fylkesmannen i Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune og Statens vegvesen.

Fylkesmannen i Vest-Agder, Landbruksavdelingen fikk oversendt kopi av melding om vedtak etter jordloven § 12 fattet av Planutvalget den 27.08.15. I brev fra Landbruksavdelingen mottatt her den 30.11.15, vil ikke Landbruksavdelingen overprøve kommunens vedtak om å gi samtykke til fradeling etter jordloven. «Vi legger avgjørende vekt på at kommunen som grunnlag for å gi samtykke har lagt vekt på bosettingshensyn, og at jordbruksarealet som søkes fradelte er av mindre verdi, fordi dette er underlagt restriksjoner, med hensyn til gjødsling på grunn av drikkevannskilde. Dette innebærer at kommunens vedtak om å gi samtykke til deling står ved lag.»

Den 11.01 mottok kommunen høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, Miljøvernavdelingen. «Miljøvernavdelingens vurdering: I følge søknaden skal den fradelte delen av eiendommen benyttes som et småbruk. Vi mener dette vil medføre et dårligere driftsgrunnlag for eiendommen. I forhold til videre drift på landbrukseieendommen er det uheldig at jordbruksareal stykkes opp. Den omsøkte fradelingen innebærer likevel ikke at jordbruksareal blir omdisponert til andre formål.

Miljøvernavdelingen er også bekymret for at det fradelte arealet på et senere tidspunkt vil bli benyttet som en boligeiendom. Miljøvernavdelingen anser arealet som fradeles som stort, sett opp mot kommuneplanens retningslinje om maksimumsstørrelse på 5 daa på boligeiendom i LNF-område. Miljøvernavdelingen mener kommunen må vise forsiktighet med å gi dispensasjon i LNF-områder. Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon bør det også vektlegges om et positivt dispensasjonsvedtak kan gi uheldige presedensvirkninger for senere tilsvarende saker. Over tid vil en slik dispensasjonspraksis også kunne medføre at de hensyn som kommuneplanen skal ivareta gjennom byggeforbudet i LNF-områder, vil kunne bli redusert. «

Statens vegvesen: Det foreligger tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i forbindelse med rammesøknad for nytt våningshus, se sak 14/1544-7 mottatt 22.04.15.

Vest-Agder fylkeskommune:

Fylkeskonservator Ghattas Sayei uttaler i e-post 7. desember følgende vedr. fradeling av gårdsbebyggelse på gnr. 14 bnr. 5 i Finsland. «Innenfor dette området er det registrert en husmannsplass med ID 104314, se vedlagte kart og beskrivelse. I tillegg er selve gårdsbebyggelsen Sefrak-registrert. Dersom grunneieren får godkjent søknad på fradelingen, ber vi kommunen om å overføre aller fremtidige søknader i dette område til høring. Da tar vi stilling i forhold til evt. konflikt med kulturminnene som er kjent og evt. ukjent i nær område.»

Dispensasjon:

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hva som legges i begrepet vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.

Vurdering:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Omsøkte areal er avsatt til landbruk-, natur og friluftsmål med hensynssone landbruk. Eiendommen skal fortsatt benyttes til landbruksformål. En kan ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene:

Driveplikt etter jordloven § 8 vil fremdeles være et krav, enten ved at ny eier driver selv eller ved bortleie med 10-årig skriftlig avtale. Noe av dette jordbruksarealet er i dag kun egnet til beite, og en brønn som ligger på omsøkte areal medfører i følge søker at en ikke kan bruke husdyrgjødsel pga. fare for forurensning av drikkevannet. Det er to store driftsbygninger på gården, og husdyrholdet på eiendommen er avviklet for en del år siden. En vurderer at bygningsmassen er uforholdsmessig stor, lite tidsmessig og krevende å vedlikeholde. Målet er en reduksjon i vedlikeholdsbehov, som igjen kan styrke økonomien på bruket. Det vurderes å være tilstrekkelig med en driftsbygning så lenge eierne kun ønsker å drive med skogbruk. Det er også en driftsmessig fordel at ny bolig blir plassert i tilknytning til denne driftsbygningen. Driftsbygning på omsøkte areal står i dag tom etter at melkeproduksjonen ble avsluttet, og søker mener det gir et mer attraktivt salgsobjekt dersom det høres til noe mer areal enn 5 daa, og at et småbruk på 20 daa kan gi muligheter for småskala husdyrhold eller annen landbruksvirksomhet.

I fritt salg kan det ikke stilles krav om boplikt på eiendommen. Helårsbosetting bør absolutt være et mål her slik at det gamle gårdstunet og omsøkt areal kan forvaltes best mulig som et småbruk, og det må fremheves at det er et mindre småbruk som selges. Fylkesmannens miljøvernavdeling

mener det er uheldig at jordbruksareal blir delt opp, og at dette svekker driftsgrunnlaget på eiendommen. Det kan også lett oppstå interessekonflikter dersom eiendommen blir brukt til annet enn landbruksformål. Det at jordbruksarealet ikke kan gjødsles med husdyrgjødsel, er ikke ensbetydende med at det ikke kan drives. Driveplikten gjelder også for omsøkte areal. En har vurdert faren for presedens, og en anser at vi har få tilfeller av denne typen saker med to store og umoderne driftsbygninger på samme gård. Hensynet til at en skal ivareta økonomiske forhold og lønnsomhet for landbruksdriften på eiendommen, taler for at en må redusere bygningsmassen slik at den tilpasses dagens drift på eiendommen. En kan ikke se at hensynet til landbruket blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte deling, men det vil bli viktig å sørge for fast, helårs bosetting på småbruket.

Konklusjon:

Etter kommunens vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Den største ulempen knyttet til dette med spørsmålet om det er forsvarlig å stykke opp en eiendom som fra før har relativt små ressurser. Fradeling av gårdsbebyggelse er mest aktuelt å gjennomføre i de tilfellene der restarealene skal selges til nabobruk som tilleggsjord. Det er relativt sjelden en har to store låvebygninger på en landbrukseiendom. I dette tilfellet har eierne sett det som en stor belastning med den store, og lite tidsmessige gårdsbebyggelsen. Dagens eiere har sin hovedinntektskilde utenfor landbruket, og vurderer det som en bedre løsning at noen med interesse for landbruk kan overta den eldste gårdsbebyggelsen med litt jord, for å holde dette i hevd med begrenset dyrehold eller ved å sørge for en skriftlig 10-årig jordreieavtale som innebærer en driftsmessig god løsning. Arronderingsmessige forhold og praksis i vår kommune tilsier at det kan være en god løsning med noe mer areal enn 5 daa ved fradeling av gårdsbebyggelse. En kan ikke direkte sammenligne fradeling av gårdsbebyggelse med fradeling til rent boligformål i et LNF-område, og en må vurdere tomtestørrelsen rundt gårdsbebyggelsen ut fra lokale forhold. Gårdsbebyggelsen utgjør alene et relativt stort areal. Småbruket har en sentral plassering ikke langt fra tettstedet Kilen. En vurderer at småbruket kan ha mulighet til noe småskala landbruk. Søkerne ønsker å fortsette med skogbruksdrift, vedlikehold og bosette seg i nytt våningshus som nå er under planlegging ved det andre uthuset på eiendommen. En vurderer derfor at dispensasjon i denne saken gir flere fordeler enn ulemper.

Videre saksgang:

Det foreligger rekvisisjon av oppmåling mottatt her den 17.04.15. Saken oversendes til Søgne kommune, jf. Avtale mellom Songdalen og Søgne kommune. Søgne kommune foretar oppmåling. Innkalling til kartforretning samt gebyr for dette sendes ut av Søgne kommune. Ved spørsmål vedr. oppmåling og kartforretning ta kontakt med:

Søgne kommune,
Postboks 1051,
4682 Søgne
Tlf. 38 05 55 55
e-post: postmottak@sogne.kommune.no

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. Klagen sendes til kommunen.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Tiltakshaver gjennomfører byggearbeidene på egen risiko, dersom de igangsettes før evt. klagefrist etter forvaltningsloven er utløpt og klagen er endelig avgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide dersom vedtaket blir omgjort som følge av klage.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§ 20-1 m Fradeling av byggetomt, uregulert	7000	Kristen Fjeldsgård, Songdalsvegen 793, 4646 FINSLAND
§ 19-2 Disp. fra kommuneplan	6000	Kristen Fjeldsgård, Songdalsvegen 793, 4646 Finsland

Regning sendes i eget brev

Øvrig:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes

Anne Brattås Steen

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:

Kristen Fjeldsgård, Songdalsvegen 793, 4646 FINSLAND

Tor Egil Rossevatn, Haddeland, 4596 EIKEN

Therese W. Jørgensen, Songdalsvegen 793, 4646 FINSLAND