



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
17/01115-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 20.09.2017

**Godkjent Søknad om dispensasjon til fradeling av tilleggsareal til boligtomt gnr. 2
bnr. 8 Grindlandsvegen 343**

Byggeplass:	Eiendommen 2/8/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	2/8
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Elina Stang Grindland	Adresse:	Grindlandsvegen 343 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:			

Søknad om fradeling samt dispensasjon
Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m og pbl § 19-2

**Det er søkt om tillatelse til fradeling av ca. 12 daa tilleggsareal til boligtomt på gnr. 2
bnr. 8.**

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

**I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokst. m, godkjennes søknad om fradeling
i samsvar med situasjonsplan mottatt 17.01.2017.**

**Det stilles vilkår om at fradelte tilleggsareal legges til eksisterende boligtomt med gnr. 2
bnr. 18.**

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Søknad:

Viser til søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett mottatt her den 15.08.17. Søknaden gjelder fradeling av tilleggsareal til boligtomt på gnr. 2 bnr. 8. Arealet som fradeles er oppgitt til 12000 m².

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

Spesielle forhold:

Arealet som søkes fradelt søkes lagt til eksisterende boligtomt med gnr. 2 bnr. 18, slik at dette kan bli et lite småbruk.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som i følge kommuneplan er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål. I dette området er det kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen ligger i uregulert område.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet. I følge Gårdskart (NIBIO) er det ikke registrert rødlistede arter, verneområder, nasjonale arter eller utvalgte naturtyper på omsøkte sted.

Beliggenhet:

Omsøkt areal grenser mot, og ligger nordøst for eksisterende boligtomt med adresse Grindlandsvegen 328, på Grindland i Finsland.

Adresse:

Tilleggsareal som fradeles skal legges til boligtomt som har adresse Grindlandsvegen 328.

Adkomst og avkjørsel:

Eksisterende adkomst til bolig på gnr. 2 bnr. 18 skal fortsatt brukes som adkomst til boligtomten.

Vann og avløp:

Vannforsyning er privat brønn.

Det er privat avløpsanlegg med slamavskiller til bolighuset.

Forhold til naboer:

Berørt nabo er varslet, og vedkommende samtykker til tiltaket. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Uttalelse fra andre myndigheter:**Kommunens behandling:**

Behandling av jordlovsak. Delingssøknad ble først behandlet etter jordloven, søknad mottatt her 13-03.17 sak 17/00187. Søknaden ble først avslått etter jordloven, så påklaget og Planutvalget gav tillatelse til fradeling etter jordloven i møte 14-06.17, sak 16/17:

Vedtak etter jordloven: «1.Klagen tas til følge. 2. En fradeling etter jordloven § 12 som legges til gnr. 2 bnr. 8 har ingen negative konsekvenser for landbruket og utgjør bare 0,33 % av gårdens totale areal. 3. Fradelingen som omsøkt vil være positiv for bosettingen i distriktet.»

Fylkeskonservator Dr. Ghattas Jeries Sayej skriver i e-post mottatt 23. august at Fylkeskonservatoren ikke har noen merknader i denne saken.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, Miljøvernavdelingen, høringsuttalelse datert 18.09.17.

«Fylkesmannen har vurdert tiltaket til ikke å være i strid med nasjonale eller regionale interesser som vi er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen vesentlige merknader til saken. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

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.

Søknad om dispensasjon er mottatt. Det søkes om dispensasjon for å etablere et småbruk, ved at omsøkt areal legges til en eksisterende boligtomt som er bebygd med bolighus på gnr. 2 bnr. 18. Søkerne skriver: « Vår vurdering er at denne fradelingen ikke medfører noen ulemper for landbruket på eiendommen vår. Med hensyn på dispensasjonens konsekvenser for landbruket er vurderingene etter plan og bygningslov og jordloven tilnærmet like. «

Ulike faginstanser utenom kommunen har uttalt seg positivt til omsøkte fradeling, og vist til at fradelingen ikke vil gi negative driftsmessige konsekvenser.

Dispensasjonsvurdering:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Formålet med fradelingen er at det fortsatt skal kunne benyttes som landbruk/småbruk, dvs. i tråd med kommuneplanen. Forutsatt at så skjer vurderer en at landbrukshensynet blir ivaretatt. Skogen vil kunne drives som tidligere, og jordbruksareal blir ikke berørt av fradelingen. Kommunen kan ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Ulemper: En har ut fra landbrukshensynet vurdert at det kan være forbundet med drifts- og miljømessige ulemper å fradele et så stort areal som 12 daa til boligtomt i et eksisterende landbruksområde, med de interessekonfliktene det kan medføre. Det svekker også arealressursene på bruket, selv om det utgjør svært lite areal i forhold til gårdens totalareal i denne saken. En frykter for presedens og at tillatelse gir et signal til andre innen landbruket om at det nå legges til rette for fradeling av store tomter på landbrukseiendommer i vår kommune. En eksisterende skogsveg blir berørt, og fysiske hindringer for bruk av skogsveg kan være en ulempe. Det er heller ikke føringer i kommuneplan som tilsier at det kan gis tillatelse til fradeling av så store tomter til boligformål. Grensen er satt på 5 daa når det gjelder boligtomter i LNF-områder der det er tillatt med spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse. Det med å legge til rette for at boligtomter skal bli småbruk er det ikke bestemmelser for i kommuneplan.

Fordeler:

En sikrer en mulighet for at det kan bli tilflytting til dette området på Grindland, ved at boligen med tilleggsarealet blir mer attraktivt som bosted når det kan omsettes som et småbruk. Flere uttalelser fra landbruksfaglige instanser sier at de ser få negative konsekvenser med omsøkte fradeling. En tenker at slike fradelinger kan aksepteres der det ligger til rette for det ut i fra lokale forhold, dvs. der det er bosettingshensyn og der omsøkt areal ikke berører verdifulle landbruksareal. I sentrale områder kan en slik fradeling bety tap av f.eks. dyrket mark og viktige arealressurser, så her må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak. Kommuneplanens bestemmelser gir ikke klare føringer for hvordan dette skal håndteres.

Konklusjon:

Kommunen vurderer at fradelingen har få drifts- og miljømessige ulemper i dette området, og at fordelene med fradeling er klart større enn ulempene.

Videre saksgang:

Søgne og Songdalen kommuner har inngått avtale om felles oppmålingstjenester. Etter avtale skal Søgne kommune utføre oppmålingsforretninger i Songdalen kommune. Saken oversendes Søgne kommunen for videre saksbehandling.

Rekvirent og parter vil få skriftlig beskjed når det blir avholdt kartforretning og oppmåling. Når regning på utført tjeneste er betalt, sender kommunen en melding til tinglysingen, jf. matrikkelloven § 24. Dette gjelder ved oppretting av ny matrikkelenhet, sammenslåing, endring av eierseksjon eller arealoverføring. Dersom kjøp/salg av parsellen er av privatrettslig karakter, må partene selv tinglyse skjøte for å overføre hjemmel til arealet.

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. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide dersom vedtaket blir omgjort som følge av klage.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
Søknad om dispensasjon	7000,- kr	Elina Stang Grindland, Grindlandsvegen 343, 4646 Finsland. E-post: Elina.stang@gmail.com
Søknad om deling tilleggsareal	5000,- kr	Elina Stang Grindland, Grindlandsvegen 343, 4646 Finsland. E-post: Elina.stang@gmail.com

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

Anne Brattås Steen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
Elina Stang Grindland, Grindlandsvegen 343, 4646 FINSLAND

Liste over kopimottakere:
Fylkesmannen i Aust og Vest-Agder Miljøvernavd, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til

Songdalen kommune, Postboks 53, 4685 Nodeland

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med kommunen, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.