



**SONGDALEN
KOMMUNE**

Olene Elin og Øyvind Eidså
Eidsåvegen 491

4645 NODELAND

Vår ref.
15/523-22/GBR-95/1, GBR-
95/13/ABS

Deres ref.

Dato:
15.09.2015

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	15.09.2015	203/15	ABS

Avgjort av: Saksansv.: Anne Brattås Steen	Arkiv: GBR-95/1, GBR-95/13 Objekt:	Arkivsaknr: 15/523 -18
--	--	----------------------------------

Godkjent - Søknad om dispensasjon og fradeling av kårbolig gnr. 95 bnr. 1 til 13 Eidsåvegen 491

Saksopplysninger:

Byggeplass:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 95/1/ /
Tiltakshaver: Olene Elin og Øyvind Eidså	Adresse: Eidsåvegen 491 4645 NODELAND
Ansv. søker:	Adresse: 4645 Nodeland
Tiltakstype: PBL §§ 19-2, 20-1 m	Bruksareal: m ²
Saken er komplett: 15.09.15	Antall dager saken er behandlet:

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	26.03.2015	Øyvind Eidså	Søknad om deling Behandling etter jordloven gnr. 95 bnr. 1 til 13 Eidsåvegen 491
3	U	27.05.2015	Øyvind Eidså	Søknad om deling -

5	U	27.05.2015	Olene Eidså	Behandling etter jordloven gnr. 95 bnr. 1 - Melding om vedtak Saksopplysninger vedr . delingssak - Behandling etter jordloven
8	I	22.06.2015	Olene Elin og Øyvind Eidså	Søknad om fradeling og dispensasjon av tomt gnr. 95 bnr. 1
9	U	23.06.2015	Fylkesmannen i Vest-Agder; Vest-Agder fylkeskommune	Høring - Søknad om dispensasjon for fradeling av kårbolig gnr. 95 bnr. 1 til 13 Eidsåvegen 503
14	I	20.07.2015	Miljøvernadv. Fylkesmannen i Vest-Agder	Forespørsel om utvidet frist for uttalelse dispensasjonssak - gnr. 95 bnr. 1 til 13 Eidsåvegen 491
15	U	22.07.2015	Miljøvernadv. Fylkesmannen i Vest-Agder	Svar forespørsel om utvidet frist for uttalelse dispensasjonssak Eidsåvegen 503 -
16	I	31.07.2015	Miljøvernadv. Fylkesmannen i Vest-Agder	uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av kårbolig - gnr 95 bnr 1
17	U	10.08.2015	Olene Elin og Øyvind Eidså	Vedr. tinglyst vegrett til kårbolig - gnr. 95 bnr. 1
19	I	18.08.2015	Kjetil Breistein	Uttalelse fra Ingeniøravdelingen vedr. fradeling av kårbolig på gnr. 95 bnr. 1
21	I	10.09.2015	Øyvind Eidså	Dokumenter vedr. tinglysing av vegrett i forbindelse med fradeling av kårbolig

Saksutredning

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon for å fradele kårbolig med tomt i et landbruks-, natur- og friluftsområde.

Spesielle forhold:

Tiltaket er ledd i et arveoppgjør i familien.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert.

Området er i kommuneplanen utlagt til LNF –areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Angitt hensynssone er friluftsliv. Kårboligen har adresse Eidsåvegen 503, og er plassert ca. 140 m nord-øst for driftsbygningen på gården.

Vann og avløp:

Det er privat brønn som vannforsyning til boligen, og det er slamavskiller på eiendommen som tømmes annethvert år.

Adkomst til tomten:

Det er egen avkjørsel fra privat veg til kårboligen, og eierne har sendt inn en erklæring til kommunen om at tomten skal sikres tinglyst vegrett, så snart tomten er ferdig oppmålt.

Protester til tiltaket:

Berørte naboer er varslet, og de samtykker i tiltaket.

Dispensasjonsforhold:

Søknaden er i strid med LNF-formålet med angitt hensynssone friluftsliv. Fradeling til boligformål er i strid med gjeldende kommuneplan.

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.

Ansvarlig søker/tiltakshaver angir følgende i dispensasjonssøknaden:

«Vi søker herved om å få fradele en tomt hvor det står en kårbolig på Eidså. Saken er behandlet i jordloven, og det er gitt tillatelse til fradeling av kårbolig med ca. 3 daa stor tomt på gnr. 95 bnr. 1.

Formålet med fradeling av kårbolig er et ledd i et arveoppgjør innad i familien. Vi viser til tidligere innsendt kjøpeavtale av 04.01.1982 der det framgår at kårhuset ikke inngår i salgssummen ved overdragelse av landbrukseiendom fra Toralf H. Eidså til Øyvind T. Eidså. Den fradelte tomten skal fortsatt brukes til boligformål.»

Uttalelser fra annen myndighet:

Saken har vært på høring til følgende eksterne parter:

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen uttaler følgende i sitt brev datert 31.07.15:

Saken har vært på høring til Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannens miljø- og landbruksavdeling. Fylkesmannens miljøvernavdeling ba om forlengelse av høringsfristen med 3 uker, noe som ble gitt i e-post sendt fra Kjetil Breistein den 22.07.15. Fylkesmannen i Vest-Agder uttaler i brev datert 31.07.15 følgende:

«Området er uregulert. I kommuneplanen er området utlagt som LNF-område med angitt hensynssone friluftsliv. I henhold til retningslinjer til kommuneplanen skal maksimal tomtestørrelse i LNF-område være 5 daa og minimum avstand fra tomtegrense til dyrka mark være 30 meter. Området inngår i verneområdet for Songdalsvassdraget.

Det medgår ikke jordbruksareal i arealet som ønskes fradelt. Eksisterende kårbolig ligger 8-9 meter fra innmarksbeite og ca. 70 meter fra fulldyrka jord. Kårboligen ligger adskilt fra gårdstunet. Det er ikke registreringer på eiendommen i Naturbasen til Miljødirektoratet.

«Miljøvernavdelingens vurdering: Miljøvernavdelingen mener det ikke vil kunne være vesentlige ulemper for landbruksdriften med fradeling av kårboligen. En fradeling vil etter vår vurdering ikke komme i vesentlig konflikt med regionale eller nasjonale målsetninger som Fylkesmannen har et særlig ansvar for å ivareta. Vi har ingen ytterligere kommentarer. «

Saken har også vært på intern høring til:

Ingeniøravdelingen: Saken har vært til uttalelse på ingeniøravdelingen v/ Kjetil Breistein, og det er ikke kommet innvendinger mot fradelingen.

Landbruksavdelingen her:

Det foreligger vedtak etter jordloven: Se møtebok sak 018/15 av 27.05.15:

«I medhold av lov om jord § 12 av 12.05.1995, gis det tillatelse til fradeling av kårbolig med ca. 3 daa stor tomt på gnr. 95 bnr. 1.»

Vurdering:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

En kan ikke se at det ut fra dagens drift av eiendommen er behov for to bolighus. Fradelingen omfatter et areal på ca. 3 daa tomt, inkl. kårbolig og garasje. Det er i kommuneplanen satt en arealgrense på 5 daa for spredte boligbebyggelse i LNF-områder. Omsøkte areal er godt under dette arealet, og omsøkt areal består av eksisterende hageareal og innkjørsel til kårboligen. I noen tilfeller kan det være problematisk å dele fra til boligformål i landbruksområder pga. interessekonflikter mellom bolig- og landbruksformålet. Dette er særlig aktuelt i områder der det er aktiv husdyrdrift. Det er ikke tilfelle her, og en anser det som uproblematisk med hensyn til videre drift på landbrukseiendommen. En fradeling som omsøkt anses heller ikke å ha noen betydning for naturmangfoldet i området, og det er ikke registreringer i naturbasen når det gjelder naturmangfold.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

En vurderer at fordelene med å fradele kårboligen er klart større enn ulempene. Dette begrunnes med at landbruks hensynene og friluftsinnteressene i området ikke blir vesentlig berørt av tiltaket.

Konklusjon:

Etter kommunens vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Kommunen kan heller ikke se at hensyn i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon til fradeling har heller ikke uheldige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ut fra en konkret vurdering har rådmannen kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon og fatter følgende vedtak:

TILLATELSE TIL DISPENSASJON OG FRADELING
Svar på søknad om dispensasjon og fradeling §§ 19-2 og 20-1 m)

Søknaden omfatter dispensasjon til fradeling av ca. 3 daa tomt inkl. kårbolig og garasje.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra pbl § 19-2. Det gis tillatelse til fradeling av kårbolig med tomt på ca. 3 daa på gnr. 95 bnr. 1. Formålet med fradelingen er boligtomt. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Boligtomten må sikres tinglyst vegrett i iht. vedlagte erklæring fra hjemmelshaver.

Rådmannen behandler denne sak etter myndighet iht. gjeldende delegasjonsreglement.

§ 21-9 Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering.

Videre saksgang:

Saken oversendes oppmålingsavdelingen i Søgne kommune, jf. avtale mellom Songdalen og Søgne kommune. Det er i saken rekvirert oppmåling. Songdalen kommune sender rekvisisjonen videre til Søgne kommune, som vil foreta oppmåling. Innkalling til kartforretning samt gebyr for dette sendes ut av Søgne kommune.

Ved spørsmål vedr. oppmåling og kartforretning kontakt:

Søgne kommune,

Postboks 1051, 4682 SØGNE

Tlf. 38 05 55 55

postmottak@sogne.kommune.no

Dersom kjøp/salg av parsellen er av privatrettslig karakter, må partene selv tinglyse skjøte for å overføre hjemmelen til arealet.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Eventuell klage skal sendes til rådmannen via teknisk sjef, jfr. forvaltningslovens §§ 28-31.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
14 2o	§ 20-1 fradeling byggetomt uregulert	7000	7000	Olene Elin og Øyvind Eidså	Eidsåvegen 491	4645	
14 7	Dispensasjon	6000	6000	Olene Elin og Øyvind Eidså	Eidsåvegen 491	4645	

Regning sendes i eget brev.

Stein Erik Watne
Teknisk sjef

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Saksbehandler: Rådgiver Anne Brattås Steen
Tlf sentralbord: 38 18 33 33
E-mail: postmottak@songdalen.kommune.no

Kopi til:

Kay Christian Jørgensen	pb. 53	4685	NODELAND
Inger Marie Nesland Møll	pb. 53	4685	NODELAND

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Vedtaket fattet på delegasjon til Teknisk sjef eller formannskapet/kommunestyret i Songdalen kan påklages til Fylkesmannen i Vest Agder.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Songdalen kommune v/Teknisk Enhet, Postboks 53, 4685 NODELAND

Besøksadresse: Songdalsvegen 53, 4645 NODELAND

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Teknisk Enhet og begrunnes. Teknisk Enhets avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Teknisk Enhet. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

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 kommunen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse innteks- og formuesgrenser. Evt kan deres advokat gi nærmere opplysninger om dette