



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:  
16/02335-9  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 12.09.2016

---

**Godkjent Søknad om dispensasjon til fradeling av gårdsbebyggelse gnr. 18 bnr. 1**

---

Byggeplass: Dynestølvegen 217

Eiendom: 18/1

Tiltakshaver: Unni Grindland

Adresse: Dynestølvegen 217  
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 tomt med gårdsbebyggelse på totalt 11 dekar på gnr. 18 bnr. 1. Omsøkt areal med gårdsbebyggelse ønskes beholdt av søker.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra gjeldende kommuneplan til fradeling av tomt på 11 daa på gnr. 18 bnr. 1. Restarealet overføres til gnr. 2 bnr. 6 og gnr. 3 bnr. 7 som tilhører Ola Grindland og Elina Stang Grindland, og sammenslåes med denne eiendommen.**

**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 08.08.16.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

---

**Søknad:**

Søknaden gjelder fradeling av en tomt med gårdsbebyggelse. Arealet som fradeles er oppgitt til 11.000 m<sup>2</sup>, og ønskes beholdt som bosted for søker. Øvrig areal ønskes overdratt til sønnen Ola Grindland og svigerdatter Elina Stang Grindland som eier og driver gnr. 2 bnr. 6 m.fl., med adresse Grindlandsvegen 343.

**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:**

Fradelingen er et ledd i at søker nå ønsker å overdra øvrig landbruksareal på eiendommen til sin sønn Ola Grindland og svigerdatter Elina Stang Grindland, slik at restarealet blir tilleggsjord til gården de driver på Grindland.

**Plangrunnlag**

Omsøkt areal ligger i kommuneplanen avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål.

**Naturmangfoldloven:**

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet. Det er i følge NIBIO sitt Gårdskart ikke registrert rødlistede arter, verneområder eller utvalgte naturtyper på omsøkte sted.

**Beliggenhet:**

Omsøkt areal ligger langs Dynestølvegen, sør-øst for Homevann i Finsland.

**Adresse:**

Den endelige tomt som opprettes, har adresse Dynestølvegen 217, 4646 Finsland.

**Adkomst og avkjørsel:**

Eksisterende avkjørsel skal fortsatt benyttes til bolighuset, Dynestølvegen 217.

**Vann og avløp:**

Det er privat brønn på omsøkte areal. Når det gjelder avløp er det slamavskiller og tett tank med regelmessig tømning. Det er ikke kommet innvendinger fra Ingeniøravdelingen her.

**Forhold til naboer:**

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

**Uttalelse fra andre myndigheter:**

**Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, Miljøvernavdelingens vurdering.** Viser til brev mottatt 07.09.16:

«Ut i fra hensynet til landbruksdriften mener vi avstanden mellom eiendommene vil bli stor. Vi mener også at den fradelte parsellen på 11 daa er svært stor, da kommuneplanen har bestemmelse om maksimal tomtestørrelse på 5 daa i LNF-områder med spredt boligbebyggelse. En fradeling vil også medføre at boligeiendommen vil kunne selges fritt. Framtidige eiere har ikke nødvendigvis samme tilknytning til landbruket, og det vil lett kunne oppstå konflikter mellom bolig og landbruksinteresser. Dette vil kunne medføre konflikter med landbruksdriften, da landbruksvirksomhet kan medføre støv, støy og lukt for boligparsellen. «

**Vest- Agder fylkeskommune** ved fylkeskonservator Dr. Ghattas Jeries Sayej har i sin e-post av 25.08.16 ingen merknader til saken.

**Statens vegvesen, Region Sør:** «Tomt som søkes fradelt, med bebyggelse på gårdseiendom, ligger ved kommunal veg til Dynestøl. Vi har for vår del ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealformål for fradeling.»

**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:**

«Jeg søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål , for å fradele ei tomt på ca. 11 mål med de bygningene som er på garden min, Dynestøl, gardsnr. 18 bruksnr. 1 og 2. Bygningene som står på den nye tomten er bolighus, garasje og uthus. Tomten grenser naturlig til veien på framsiden av huset, rundt garasjen og uthuset , til et stup på baksiden av huset og ned til brønnen på nord/vest sida av huset. Dyrka mark blir ikke berørt.

Min svigerdatter Elina Stang Grindland og sønnen min Ola Grindland skal overta jorda og skogen på Dynestøl. Vi gjør det på denne måten, fordi Elina og Ola eier og driver en gard på Grindland i Finsland. De vil fortsette å bo på Grindland, og de synes de har nok hus der å ta vare på.

Siden det ikke er aktuelt for Elina og Ola å bo på Dynestøl, mener jeg at dette er den beste måten å få til et eierskifte til neste generasjon.»

## **Dispensasjonsvurdering:**

### Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Det er landbrukshensynet som skal ivaretas på omsøkte sted.

Ulemper: En fradeling som omsøkt medfører at landbrukseiendommen på Dynestøl blir uten gårdsbebyggelse. Familien som skal overta jord- og skog, hevder at de ikke har behov for gårdsbebyggelsen på Dynestøl i tillegg til bebyggelsen de allerede eier på Grindland. Det vil bli lang transportavstand mellom bruket på Grindland til areal som skal drives på Dynestøl. I vår kommune er det flere bønder som har lange transportavstander, og en må ha som mål å se på tiltak for å unngå store utgifter og miljøbelastning som føle av unødig transport.

Fordeler: Omsøkt areal vil kunne gi en evt. kjøper mulighet til småskala landbruksdrift som er i tråd med gjeldende kommuneplan. Da det inngår et fjøs i det omsøkte arealet, bør det være en romslig tomt som gir muligheter for begrenset dyrehold eller noe vedhogst til eget bruk. Dette kan ikke betraktes som en vanlig boligeiendom. Belliggenheten er landlig, og det ligger godt til rette for landbruksinteresserte kjøpere.

Søker ønsker at all transport i forbindelse med landbruksdriften skal gå utenfor selve tunet, og slik vil en redusere interessekonflikter, og tilgjengeligheten til jordbruksarealet blir ivaretatt. Det går i dag en eksisterende jordeveg fra avkjørselen som planlegges som adkomstveg til jordbruksarealet på eiendommen.

Det omsøkte arealet er så stort som 11 daa (inneholder ca. 7 daa skog med middels bonitet) da det også inneholder en mindre driftsbygning i tillegg til grunn skogsmark som ender i et stup ned mot jordet. Skogen innenfor det omsøkte arealet er vanskelig tilgjengelig fra jordbruksarealet, og det var også et argument for noe større areal enn 5 daa. Skogen er best tilgjengelig fra området nord for bolighuset, eller fra Dynestølvegen. Det vil derfor ved et evt. senere salg kunne defineres som et småbruk, der det også er mulig med begrenset husdyrhold på det fradelte arealet. En kan derfor ikke se at arealet som er omsøkt kan sammenlignes med en vanlig boligtomt.

Restarealet på eiendommen, dvs. vel 60 daa fulldyrket jord, 9 daa overflatedyrka jord og 51 daa innmarksbeite, 1019 daa med produktiv skog, 402 daa uproduktiv skog og myr 78 daa, jorddekt fastmark 2,5 daa og bebygd areal 10 daa. Ved overdragelse av dette arealet til sønnens eiendom, vil hans bruk bli vesentlig større. Det er trolig med på å sikre framtidig aktiv landbruksdrift på eiendommen.

### Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Fordeelene ved en fradeling som omsøkt er at en ved overdragelse av restarealene til landbrukseiendommen på Dynestøl, vil styrke et bruk som er i drift. De ulempene som oppstår som følge av delingen vurderes å være av mindre betydning. En kan ikke se at tiltaket har vesentlige negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

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

**Gebyrer:**

<b>Tiltak</b>	<b>Gebyr</b>	<b>Adressat</b>
PBL § 20-1 m Fradeling av tomt, uregulert	8000,- kr	Unni Grindland, Dynestølvegen 217, 4646 Finsland e-post: <a href="mailto:unni.grindland@gmail.com">unni.grindland@gmail.com</a>
PBL § 19-2 Dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplan	6000,- kr	Unni Grindland, Dynestølvegen 217, 4646 Finsland e-post: <a href="mailto:unni.grindland@gmail.com">unni.grindland@gmail.com</a>

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Anne Brattås Steen  
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:  
Unni Grindland

Liste over kopimottakere:  
Fylkesmannen i Aust og Vest-Agder Miljøvernnavd, 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 bygningsseksjonens 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.