ADVOKATENE
ENOKSEN & STEIRO AS

M.N.A

Advokat/siviløkonom Oddmund Enoksen (H)
Advokat Frank Steiro
Advokat Stian Auglend
Advokat Rune Nielsen
Advokat Sandra Tønne
Advokatfullmektig Trygve Sverdrupsen

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

Vår ref.:	Deres ref:	Ansvarlig adv.:	
52200/6478		Sandra Tønne	9. juli 2024

Søknad om dispensasjon – fradeling av eiendom

Det søkes med dette om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til boligformål på bnr.16 Gnr. 11.

Bilag 1: Søknad om fradeling

Innledende bemerkninger

Eier av tomta er: Stig Johnsen.

Eiendommen består av flere teiger hvor bare den ene vil være berørt av omsøkte tiltak. Teigene ligger henholdsvis på Øvre Ånstad ned mot Ånstadvannet og på østsida av Ånstadvannet, på øversida av storvannet og Blåheiveien, og på øversida av Blåheiveien vest for storvannet.

Den aktuelle teigen som vil være berørt er på til sammen 16226 m^2. Hvorav ca 11100 m^2 er fulldyrka jord, den delen som består av fulldyrka jord vil ikke bli berørt av fradelingen, ut over omgjøring av en allerede anlagt traktorvei, til en atkomstvei for eiendommen. Videre består tomta av ca 1000 m^2 innmarksbeite som ikke vil bli berørt, 3600 m^2 produktiv skog som ikke benyttes til sitt formål og ca 400 m^2 med annet markslag.

Bilag 2: Kartutsnitt gårdskart

Den delen av eiendommen som ønskes fradelt inkluderer delene med produktiv skog. Her er det i dag bygd en liten hytte som står ved skoggrensa.

Planstatus for området: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Planidentifikasjon: 2014002.

Bilag 3: kartutsnitt kommunekart,

Rettigheter til eiendommen: Det foreligger en rettighet til leie av dyrkbar mark på eiendommen, hvor den dyrkbare marka på nedsida av omsøkt fradelt areal er inkludert. Dette området med dyrkbar mark har en traktorvei gående langs parsellen på venstre side, denne traktorveien er tenkt utbedret til å også fungere som atkomstvei for fradelt tomt. Den dyrkbare marka vil ikke påvirkes av disse tiltakene. Det foreligger også noen rettigheter som ikke påvirkes av fradelingen, blant annet avtale om veg, om parkering, om naust etc. Det er ikke pant på eiendommen. Den fradelte parsell skal ikke ha noen tinglyste rettigheter.

Bilag 4: Grunnboksutskrift

På resterende del av eiendommen ligger det et bolighus med fjøs som i dag er bebodd.

Den omsøkte fradelingen ligger i område avsatt til LNFR – område med hensynssone landbruk. Søknaden er derfor en dispensasjon fra kommuneplanen. Søknaden skal behandles som dispensasjon og fradeling etter jordlova §§1 og 12, samt dispensasjon og deling etter plan og bygningsloven §§19 og 20-1 m.

Det er sendt nabovarsel.

Bilag 5: Kvittering for nabovarsel

Det gjøres oppmerksom på at det er vedlagt en merknad til nabovarslene. Søker vil selvfølgelig påse at naboens brønn ikke blir berørt av eventuell utbygging. Ved å redusere tomta til 2,5 daa vil avstanden til naboens brønn også bli større og farene for forurensning dertil redusert.

Regulert område
Tomta ligger på et område som er regulert til produktiv skog. Skogen som står der er i dag ikke i drift, dvs. den blir ikke vedlikeholdt og det hentes ikke ut tømmer. Det er ikke aktiv landbruksdrift på garden og all fulldyrka jord er leid ut.

Det ønskes nå å omdisponere deler av eiendommen til boligformål.

Utgangspunktet for fradeling av arealer som er regulert til produktiv skog er jordlova §12.

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.
(…)

Jordlovens § 12 har et generelt forbud mot deling av landbrukseiendom. Det kan imidlertid gis tillatelse til deling dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt eller deling er forsvarlig ut ifra den avkastning eiendommen kan gi. I tillegg skal det tas hensyn til 1) fare for drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, 2) godkjente planer for arealbruken og 3) kulturlandskapet. Det fremgår av bestemmelsens fjerde ledd at samtykke kan gis ut fra hensynet til bosettingen i området.

Den omsøkte parsellen er på i underkant av 2,5 dekar. På nedsiden av det omsøkte arealet er det i dag dyrkbar mark. Arealet som fradeles vil ikke beslaglegge noe av den dyrkbare marka som befinner seg kloss inntil skogen. Tomtegrensa er tenkt lagt i skillet mellom produktiv skog og dyrkbar mark.

En eventuell fradeling medfører ikke noen fare for drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Arealbruken blir i praksis den samme, og kulturlandskapet forventes ikke å bli påvirket.

Det går i dag en traktorvei langs den dyrkbare marka, opp mot feltet for produktiv skog, helt ytterst på vestsiden av tomta. Denne traktorveien tenkes utbedret som atkomst til tomta. Utbedring av traktorveien vil også kunne være positivt for tilkomsten til den dyrkbare marka, når marka skal høstes. I og med at dette arealet ligger i et svært bratt område, er det nødvendig med god tilkomst for traktor, spesielt i perioder med mye regn for å unngå skader på marka.

Sortland er som de fleste andre distriktskommuner truet av fraflytting. At unge mennesker ønsker å bo og å leve på Sortland, og at de bygger bolighus, er og skal være positivt. I tillegg er det mangel på tomter i og rundt Sortland sentrum, ungdom som har lyst til å bygge hus og bosette seg i kommunen er dermed i stor grad presset ut til utkantene. Dette har blant annet vært å lese i nasjonale media, hvor Christel Vråberg Thunestvedt så seg nødt til å ta med seg sine fire barn og mann å flytte sørover på grunn av mangel på boligtomter sentralt på Sortland. Mørketallene er nok atskillig større enn en familie på seks. På grunn av tomtemangelen har det vært utredet hvorvidt man skal åpne for bygging i Sortlandsmarka. Ved å gi dispensasjon til denne søknaden vil kommunen bidra til å lette presset på nye tomter for å bygge hus på. I et helhetlig perspektiv må det være bedre å sikre bosetting i kommunen, enn å verne et regulert område som ikke benyttes etter sitt formål.

Søker er underforstått med at dispensasjon er en unntaksregel og at dispensasjon kun skal gis helt unntaksvis. Søker er også kjent med at det er tomte- og boligmangel sentralt på Sortland og at folk sliter med å finne seg sted å bo. Ved å tillate denne fradelinga sikres det at søker kan sørge for at hans barn får bygd seg hus og at utflytting fra kommunen ikke blir et alternativ. Da det heller ikke beslaglegger regulerte områder i drift, er denne part av den forståelse at det positive langt på vei veier opp for det negative ved tiltaket.

Det er i tillegg opparbeidet ytterligere areal med dyrkbar mark på andre siden av veien, for å veie opp for de rent hypotetiske innvirkninger fradelingen vil ha på det regulerte området. Søker presiserer at det ikke er i hans interesse å berøre dyrkbar mark ved fradelingen, og at fradelingen utelukkende tar sikte på å omregulere areal som i dag ikke disponeres etter sitt formål.

Vann og avløp

For vann- og avløpsforsyningen til tomta var det i utgangspunktet tenkt anlagt egne private vannverk og septiktank. Etter dialog med kommunen er det derimot klargjort at det er kapasitet på kommunalt anlegg og søker vil følgelig koble seg på dette.

Sør om bolig på eiendommen, dvs. på nedsiden av tenkt tomt ligger kommunal kum VK641. VK641 er eneste mulige påkoblingspunkt i dette området. Kummen inneholder spillvann og vann. Spillvann, overvann og vann tenkes etablert som følger.

Spillvann: Her må det etableres på ledning fra VK641. Kum kreves og det vil derfor bli etablert.

Overvann: Kommunen har ingen overvannsledninger i området. Det må derfor etableres eget overvannssystem for eiendommen.

Vann: Det er tilstrekkelig med både vannmengde og trykk i påkoblingspunkt i VK641. Kotehøyde ca 77. Eiendommen ligger over kote 100. Høydeforskjellen gjør at det er minimalt med trykk igjen på kote 100. Det tenkes derfor etableres et privat trykkøkningssystem.

Bilag 6: Brev fra kommunen

Vei
Vei opp til tomta vil bli lagt via en allerede etablert traktorvei, veien vil dermed heller ikke komme i konflikt med dyrkbar mark. Søker er blitt gjort oppmerksom på at denne traktorveien i dag ikke er regulert, men veien til tomta er tenkt lagt langs denne traktorveien som i alle tilfeller benyttes i dag som atkomst til marka. Dette vil bli omsøkt når denne skal anlegges

Det er søkt om og gitt dispensasjon til utvidet bruk av kommunalt veinett, samt aktuell atkomstvei over privat vei.

Bilag 7: godkjenning fra kommunen

Bilag 8: aksept fra rettighetshaver til vei

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lengre er nødvendig med fullmakt til Nikolai Lundbakk, da Stig Johnsen selv har tatt over prosessen.

Med vennlig hilsen
ADVOKATENE ENOKSEN & STEIRO

Sandra Tønne
advokat