



Arkivsak-dok.	DELE-25/00162-10
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	17.06.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om fradeling av boligtomt 23/37, Hanangermona

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår med hjemmel i kommuneplanens LNF formål den foreliggende søknad om fradeling av en boligtomt på 2,1 daa fra eiendommen gnr 23 bnr 37, Hanangermona. Begrunnelsen for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering.

Vedlegg

Oversendelse av dispensasjonssak til uttalelse – søknad om fradeling av boligtomt 23/37, Hanangermona
Søknad om fradeling av en parsell på ca. 2,1 daa for oppretting av ny boligtomt samt søknad om riving av eksisterende bygg - 16/3, Hanangerveien 49
Situasjonsplan fradeling boligtomt 314892_1_1
Situasjonsplan - fradeling, foreslått avgrensning 314893_1_1
Ettersendelse av oppdatert søknad om fradeling av parsell fra korrekt eiendom - 23/37, Hanangermona
Saksutskrift - Søknad om fradeling av ca. 3 dekar boligtomt - 23_37, Hanangermona

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder fradeling av en boligtomt på ca 2,1 daa fra eiendommen gnr 23 bnr 37, Hanangermona. På tomten er en låve i sterkt forfall og andre bygningsrester. Gjenstående bygningsdeler søkes revet. Området er i kommuneplanen utlagt som LNF område med byggeforbud. Utvalg for landbruk har godkjent fradeling etter jordloven. Fradeling vil kreve dispensasjon fra byggeforbudet i kommunedelplanen.

Statsforvalteren i Agder har uttalt seg negativt til saken. Det er vist til at alle omkringliggende områder er landbruksområder i drift.

Bakgrunn

Søknaden gjelder fradeling av en boligtomt på 2,1 daa fra eiendommen gnr 23 bnr 37, Hanangermona.



Utvalg for landbruk behandlet og godkjente fradeling etter jordloven i møte 4.04.25, sak 13/25. Utvalgets vedtak var ikke i samsvar med administrasjonens tilrådning. I administrasjonens tilrådning het det blant annet at:

«Fradeling av fritt omsettelige boligtomter som omringes av jordbruksarealer innebærer alltid en risiko for konflikt som følge av ulike arealbruksinteresser. Det vurderes at fradeling kan medføre drifts- og miljømessig ulemper for landbruket i området, og ut fra en samlet vurdering tilrås søknaden avslått.»

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til landbruks- natur og friluftsområde hvor det er byggeforbud med unntak for stedbunden næring.

Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny/endret adkomst. Agder fylkeskommune har i vedtak 2.05.25 godkjent utvidet avkjøringstillatelse til fylkesveg. Tomta vil få atkomst over naboeiendommene gnr 16 bnr 105 og gnr 16 bnr 161 frem til offentlig veg. Det er opplyst at veirett er sikret for nye tomter gjennom jordskiftesak nr. 10/1988. Det er fremlagt en side fra den aktuelle jordskiftesaken som regulerer vegforhold.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Agder fylkeskommune skriver i e-post datert 22.05.25 at de ikke har merknader til saken i forhold til kulturminner.

Statsforvalteren i Agder skriver i brev datert 6.06.25 blant annet at:

Aktuelle tomt ligger i et meget verdifullt jordbruksområde og er omkranset av dyrka mark på alle kanter. Omsøkte fradeling vurderes som uheldig med tanke på mulige interessekonflikter knyttet til støy, støv og lukt fra landbruksdrift. Statsforvalteren støtter kommunedirektørens innstilling (datert 04.04.2025) i jordlovsbehandlingen av saken, hvor det tilrås at søknaden avslås da det vurderes at fradelingen kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Vi fraråder dermed at det gis tillatelse til omsøkte fradeling.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

REDEGJØRELSE:

Formålet med fradelingen er at søkers sønn skal overta og bygge enebolig.

Det aktuelle området er i Gårdskart registrert som «annen markslag», og er bebygd med gamle grunnmurer og et falleferdig låvebygg som ikke er i bruk, se vedlagt bilde. På grunnmurene stod det fra gammelt av et bolighus (vises på første flyfoto i 1956) som i sin helhet ble flyttet til Lyngdal - antageligvis på 50-tallet. Byggene er til info ikke registrert i Sefrak-registeret. Det står også en brakke på området. Ved godkjent fradeling ønskes bebyggelsen revet.

Tiltakshaver vil fortsette driften av landbruksarealene på 23/37 som i dag, uten endring. Det er tilgang til begge jordene i hver sin kant via traktorveier. Det vurderes at verken dagens eller framtidig landbruksproduksjon blir vesentlig berørt av en fradeling og oppretting av boligtomt. Utvalg for landbruk har gitt tillatelse til fradeling av boligtomten i sak 13/25 den 04.04.2025 (arkivsak 25/00149).

Begrunnelse

Formålet med arealformål LNFR er å sørge for områder til nytte for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller sikre naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. I dette tilfellet gjelder fradelingen og opprettingen av ny boligtomt et avgrenset område som ikke nyttes til landbruksproduksjon. Utvalg for landbruk har gitt tillatelse til fradeling av landbruksareal. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket medfører heller ingen endringer med hensyn til friluftsliv.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er å legge til rette for en ny bolig etter dagens standard. Området har ikke blitt brukt til landbruksproduksjon ettersom det helt fra gammelt av har vært bebygd, og det er av samme grunn usannsynlig at området ville blitt brukt til jordbruksproduksjon i framtiden. En dispensasjon vil dermed ikke medføre noen vesentlige ulemper med hensyn til arealformålet. Ettersom det ikke er noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon er fordelene klart større enn ulempene, og en dispensasjon bør derfor kunne gis.

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene LNF formålet i kommuneplanen skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak kommuneplanens LNF formål er dels hensyn til natur og friluftsliv, dels landbrukshensyn og dels landskapshensyn.

I kommunedelplanens områder for spredt bygging er det satt bestemmelser om byggeavstand til større områder med dyrka mark på 30 m.

Bestemmelsen om byggeavstand til dyrka mark har som formål å beskytte verdifulle jordbruksarealer mot nedbygging og negative konsekvenser som følge av nærhet til bebyggelse, herunder driftsulemper og fragmentering av jordbruksarealer.

Tomten er i dag omkranset av dyrka mark på flere sider, og det er ikke mulig å plassere en bolig på tomten uten å komme i konflikt med «30-meterskravet». Tiltaket vil ikke medføre direkte nedbygging av dyrka mark, men vil redusere buffersonen mellom jordbruk og bolig. Det kan oppstå driftsulempere for landbruket, som lukt, støy og støv, og det kan også føre til økt press på jordbruksarealet over tid. Etablering av en bolig på omsøkt tomt må vurderes som klart negativt ut fra landbrukshensyn.

De hensyn som ligger til grunn for kommuneplanens LNF formål vurderes å bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

De momenter som er oppgitt som fordeler i dispensasjonssøknaden synes først og fremst å være fordeler for søker selv.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i kommunedelplanens LNF områder, ikke er «klart større» enn ulempene og anbefaler at søknaden avslås, jf. pbl. § 19-2.

Informasjon

Gebyr

Saken behandles i første omgang som en ren dispensasjonssak. Gebyr for denne del av søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad		14400,-
Totalt gebyr å betale		14400,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Ingen konsekvenser for kommunen

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Kriteriene for å kunne godkjenne søknad om dispensasjon vurderes ikke å være til stede. Utvalget gis ut fra dette råd om å avslå søknaden.