



Saksutredning

Arkivreferanse: 2023/650-12

Saksbehandler: Johan Arnt Alstad

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskapet

Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet - Horsfjord - 1811/2/1 - Bindal kommune

Kommunedirektørens innstilling

Søknad fra Jann Karsten Aune om dispensasjon fra delingsforbudet i LNF 1, som gjelder bolighus på gnr. 2, bnr.1, innvilges, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det settes som vilkår at driftssenter flyttes til gnr. 2, bnr. 7, og at fradelingen behandles administrativt som egen sak.

Saksopplysninger

Jann Karstein Aune har tidligere søkt om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet, Horsfjord i Bindal kommune.

I disse søknadene, har det ikke vært aktuelt for søker med flytting av driftssentret på eiendommen, fra gnr. 2, bnr. 1, til gnr. 2, bnr. 7, og dette har dermed resultert i avslag på søknaden.

Søker har nå endret synspunkt i saken, og aksepterer at driftssentret blir flyttet fra gnr. 2, bnr. 1, til gnr.2, bnr. 7, noe som forenkler saken og dermed gjør denne fradelingen mulig.

I denne saken er høringsuttalelser fra forrige søknad, med høringsfrist 23.1.2024 benyttet. Bakgrunn for dette er at disse høringsuttalelsene er oppdaterte, og at det ikke er kommet inn noen nye eller endrede momenter i saken, som tilsier at den skulle vært på ny høring.

Søknaden ble sist sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget og Voengel Njaarke reinbeitedistrikt med høringsfrist 23.01.2024.

Bindal kommune har mottatt to høringsuttalelser innen fristens utløp.

Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor.

Nordland fylkeskommune:

Kulturminnefaglig uttalelse: Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet - Horsfjord – gnr. 2, bnr. 1 - Bindal kommune

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan og bygningsloven av 2008.

Omsøkte areal er sjekket mot våre arkiver og så langt en kjenner til, er det ikke i berøring med kjente verneverdige kulturminner. Søknaden omfatter så langt vi kan se heller ikke nye tiltak som medfører inngrep i marken. Vi har ingen merknader

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Sametinget:

Uttalelse - Fradeling av bolighus - Gbnr 2/1, Horsfjord, Bindal kommune

Det vises til deres brev.

Såmediggi – Sametinget har ingen merknader til delingssøknaden. Hvis det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt med markinngrep på eiendommen, må Såmediggi – Sametinget få saken inn til høring slik at vi kan vurdere en eventuell befarings i området, jf. kulturminneloven § 8.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder for Såmediggi – Sametinget, og viser til egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til PBL § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker ønsker nå flytting av driftssenter, og dispensasjon fra delingsforbudet kan nå gis, i tråd med Statsforvalterens opprinnelige høringsuttalelse i 2014 og Bindal kommunes ønske.

Kommunedirektøren anbefaler at det gis dispensasjon i denne saken.

Hjemmel for behandling:

- Kommune-lovens § 5-3 om delegering.
- Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt i kommunestyrets sak 29/22.
- Plan- og bygningsloven § 19-2.
- Jordlova § 12.

Vedlegg

- 1 Fradeling av bolighus - 1811/2/1 Bekreftelse på ny behandling.
- 2 Saksprotokoll Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet - Horsfjord - 1811/2/1 - Bindal kommune
- 3 Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning
- 4 Dispensasjon - fradeling av bolighus på Aunet - 1811-2-1 - Vedtak 2014

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 03.10.2024

Knut Toresen

kommunedirektør

Camilla Brevik

Plan- og ressurschef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Fra: JANN KARSTEIN AUNE[jannkars@online.no] Sendt: 25.06.2024 12:33:32 Til:
Postmottak Bindal[postmottak@bindal.kommune.no] Tittel: Sak 2023/650. Fradeling av
bolighus - 1811/2/1 Bekreftelse på ny behandling.
Viser til brev 2023/650-10 datert 17.6.2024 og bekrefter at jeg ber om ny behandling av
saken, og flytting av driftssenter til 1811/2/7.
Ber om at dette gjennomføres så snart som mulig.

Mvh
Jann Aune



Saksutredning

Arkivreferanse: 2023/650-7

Saksbehandler: Johan Arnt Alstad

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
13/2024	20.02.2024	Kommunestyret

Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet - Horsfjord - 1811/2/1 - Bindal kommune

Kommunedirektørens innstilling

Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet - gnr. 2 bnr. 1, avslås.
Dette med bakgrunn i dokumentasjonen i redegjøring om bestemmelser og lovverk knyttet til denne sak, samt at søker ikke støtter forslag om flytting av driftssenter fra gnr.2, bnr. 1, til gnr. 2, bnr.7. Jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedlegg

- 1 Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning
- 2 Veiledning i h.h.t forvaltingsloven - fradeling av bolighus - Jann Aune
- 3 Svar fra Jann Aune i f.h.t veiledning i h.h.t forvaltningsloven - fradeling av bolighus
- 4 Dispensasjon - fradeling av bolighus på Aunet - 1811-2-1 - Vedtak 2014
- 5 Kart vedtak 2014

Kommunestyrets behandling av sak 13/2024 i møte den 20.02.2024:

Behandling

Johan Arnt Alstad (AP) stilte spørsmål om sin habilitet, jfr. Kommunelovens § 11-10. Kommunestyret vedtok enstemmig å anse Alstad som inhabil.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet - gnr. 2 bnr. 1, avslås.

Dette med bakgrunn i dokumentasjonen i redegjøring om bestemmelser og lovverk knyttet til denne sak, samt at søker ikke støtter forslag om flytting av driftssenter fra gnr.2, bnr. 1, til gnr. 2, bnr.7. Jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksopplysninger

Jann Karstein Aune søker om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet, Horsfjord i Bindal kommune.

Som en del av undersøkelsesplikten, er det bedt om en redegjørelse fra fagkonsulent for landbruk i Bindal kommune.

Jann K. Aune har i sin tilleggsinformasjon til søknaden, argumentert med argumenter og momenter som er gjengitt i fagkonsulentens utredning av saken.

Administrasjonen støtter seg til fagkonsulentens faglige uttalelser og argumentasjoner i saken. Redegjørelsen fra fagkonsulent for landbruk er referert i kursiv under:

Redegjørelse fra fagkonsulent landbruk angående sak: -2023/650 Fradeling Jann Aune.

Det ble den 30.10.2023 sendt ut informasjon til søker angående søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning sendt 5.10.2023. Der ble det opplyst om at det er en overveiende sannsynlighet for at saken får samme utfall som i 2014 (sak 2014/1514), da det ikke foreligger noen nye relevante momenter. Søker ble bedt om å bekrefte at vedkommende ønsket å søke om dispensasjon fra delingsforbudet i LNF1, det ble gjort og brev ble mottatt 20.11.2023.

*Ifølge søker er det nye momenter i saken, (**kommunens kommentar til punktene i rødt**):*

- 1. Eiendommen 1811-2/1 sin størrelse er nå under det som kreves for boplikt.
(Boplikt eller ikke, det er en problemstilling som er relevant i spørsmål som gjelder konsesjonssaker. Dette er det eneste som er forskjellig fra forrige behandling, etter at areal ble omklassifisert i henhold til AR5 klassifikasjonssystem. Det som vektlegges er at fremtidige eiere av landbrukseiendommen skal ha mulighet til å bo på eiendommen. Det presiseres at i slike saker er det et langsiktig hensyn som går utover de nærmeste 1-2 generasjoner)*
- 2. Gårdsdrifta på eiendommen ble nedlagt på 70-tallet og eiendommen kan ikke lenger regnes som en alminnelig landbrukseiendom.
(En landbrukseiendom defineres som minimum 5 daa dyrket mark eller 25 daa skog i landbruk og matdepartementet sin veileder til arveloven.)
Eiendommen er i Gårdskart – NIBIO registrert med 12,9 daa dyrket mark og 237,5 daa skog, og regnes derfor som landbrukseiendom.*

3. *Det er ikke driftsbygning på eiendommen for tradisjonelt husdyrhold, og eiendommen er ikke egnet til husdyrhold på grunn av dyrket mark sin beskaffenhet. Dyrka jord er av meget lav kvalitet, og problematisk å drive. All dyrka jord er bløtmark som krever investeringer og utstyr langt over det som er økonomisk forsvarlig. Det forhold at jorda ikke tåler maskinell belastning med moderne utstyr etter dagens standard fører til urasjonell og ulønnsom drift. Flere har forsøkt å drive jorda de senere år uten å lykkes.
(Eiendommen innehar små arealressurser, og det kan være vanskelig å få en tilfredsstillende inntekt ved tradisjonell landbruksdrift. Det må på en annen side tas hensyn til at det kan være attraktivt for noen med jobb utenom landbruket å foreta en småskala utnyttelse av arealressursene på eiendommen. Det finnes eksempler i Bindal der landbrukseiendommer med dårligere ressursgrunnlag enn dette blir kjøpt opp med tanke på verdiskaping, om så i små skala.)*
4. *Det vil ikke under noen omstendighet være økonomisk forsvarlig å etablere en ny driftsbygning, eller annen bygning til et driftsformål, og eiendommen er ikke drivverdig etter dagens standarder og krav til rasjonell og effektiv gårdsdrift.
(Se kommentar til punkt 3. Det er ikke sånn at landbrukseiendommen må kunne gi økonomisk gunstig landbruksdrift for å kunne beskyttes mot oppdeling og fraksjonering gjennom jordloven. Det er tross alt ikke mange eiendommer som kan drives lønnsomt i dag, gitt den dårlige økonomien i landbruket. Det aller beste er om eiendommen har blitt solgt til en annen gård i drift, eventuelt at driftssenter flyttes til 2/7 noe det ikke er ønske om ifølge søker.)*
5. *Beiteland og skogsdrift er det som eiendommen eigner seg til, og dette krever ikke bolighus eller en driftsbygning på eiendommen.
(På en annen side vil ikke det å gjøre landbrukseiendom ubebygd styrke muligheten for fremtidige eiere å drive småskala ressursutnyttelse. Det presiseres igjen at det tas et langsiktig hensyn i slike saker).*

Hovedformålet med jordlovens delingsbestemmelse er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Dette er beskrevet som et viktig nasjonalt mål i forarbeidene til § 12, Prop. 127 L (2012-2013), og i retningslinjene som er gitt for praktiseringen av § 12 i rundskriv M-2/2021. I denne saken er det snakk om en forholdsvis liten landbrukseiendom med et marginalt ressursgrunnlag som vanskelig kan drives kostnadseffektivt som selvstendig landbrukseiendom. Fradeling av driftssenter vil i utgangspunktet være i strid med prinsippet om å sikre ressursene på eiendommen i et langsiktig perspektiv. En deling, slik at det opprettes en liten landbrukseiendom uten relevant bebyggelse, vil føre til økt risiko for at den fortsatt vil være ute av drift på lengre sikt. Det vises ellers til at det i henhold til gjeldende rett på området skal legges vekt på de langsiktige følgene av omsøkt deling. Det er derfor av mindre betydning at delingen på kort sikt vil føre til et økt fokus på vedlikehold av våningshuset.

Det argumenteres i saken at bolighuset som ønskes fradelt forfaller, grunnet at kostnader knyttet til vedlikehold og oppussing er for store i forhold til leieinntekter.

Det skrives også at et fremtidig salg av 2/7 vanskelig gjøres om ikke landbrukseiendommen er fristilt fra mulig driftssenter på 2/7.

Privatøkonomiske forhold og hvor lett vint bygninger kan selges i fremtiden kan ikke tillegges vekt i delingsaker etter jordloven § 12.

Ut ifra en helhetsvurdering der hensyn til jordvern, driftsmessig gode løsninger, drifts- og miljømessige ulemper og bosetting mener landbruksansvarlig i kommunen at dispensasjon fra fradelingsforbudet i LNF. 1 ikke bør gis uten vilkår om flytting av driftssenter til 2/7 eller salg av restareal til gård i drift. Dette ønsker ikke søker, og derfor frarås delingstillatelse. Kommunen er kjent med at det er interesse for kjøp av eiendommen 2/1.

Det er ikke åpenbart hvorfor flytting av driftssenter fra 2/1 til 2/7 skal være så problematisk for søker. Det argumenteres med at det må til en ny fradelingsak om driftssenter flyttes til 2/7, og derfor blir det tungvint å få solgt 2/7. Kommunen ønsker å presisere klart og tydelig at det vil uansett bli en fradelingsak, for 2/1 og 2/7 er på samme eierhand og blir sett på som en driftsenhet. Det er Statsforvalter som er vedtaksmyndighet på hva som defineres som en driftsenhet, og Statsforvalter har i tidligere sak i 2014 sagt at 2/1 og 2/7 er en driftsenhet, og derfor krever delingstillatelse ved salg.

Skulle mulig kjøper av 2/7 levere egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom på grunn av eiendommens karakter (bebygd under 100 dekar totalt)/eller overtakelse fra nær slekt, vil ikke kommunen kunne bekrefte skjema, da det fører til deling av driftsenhet jf. jordlova § 12 sjette ledd. Dermed kreves søknad om fradeling selv om det ikke driftssenteret ligger under 2/7.

Et viktig moment er at ved å tillate fradeling av driftssenter vil saken skape en uheldig presedens, for det er mange små landbrukseiendommer i Bindal som ikke er tjent med ytterligere oppdeling.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget og Voengel Njaarke reinbeitedistrikt med høringsfrist 23.01.2024.

Bindal kommune har mottatt to høringsuttalelser inne fristens utløp. Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor.

Nordland fylkeskommune:

Kulturminnefaglig uttalelse: Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet - Horsfjord - gnr 2 bnr 1 - Bindal kommune

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan og bygningsloven av 2008.

Omsøkte areal er sjekket mot våre arkiver og så langt en kjenner til, er det ikke i berøring med kjente verneverdige kulturminner. Søknaden omfatter så langt vi kan se heller ikke nye tiltak som medfører inngrep i marken. Vi har ingen merknader

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Sametinget:

Uttalelse - Fradeling av bolighus - Gbnr 2/1, Horsfjord, Bindal kommune

Det vises til deres brev.

Sámediggi – Sametinget har ingen merknader til delingssøknaden. Hvis det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt med markinngrep på eiendommen, må Sámediggi – Sametinget få saken inn til høring slik at vi kan vurdere en eventuell befarung i området, jf. kulturminneloven § 8.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder for Sámediggi – Sametinget, og viser til egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til PBL § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Etter en samlet vurdering av beskrivelser, argumentasjoner og redegjørelser som er beskrevet under saksopplysninger, er ikke fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.

Kommunedirektøren anbefaler ikke at det gis dispensasjon i denne saken på bakgrunn av hensynet til jordloven.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 05.02.2024

Knut Toresen

kommunedirektør

Camilla Brevik

Plan- og ressurschef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

- ☒ **Søknad om deling**
☐ **Ikke søknadspliktige tiltak**
☐ Forhåndskonferanse avholdt

Kommunens stempel:



Felt 1-9 skal fylles ut. Ved plassmangel benytt eget vedlegg.

1 Over eiendommen(e):

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
2	1			Hålopveien 432

2 Rekvisisjon / søknad

2a Ikke søknadspliktige tiltak

- ☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskr. § 31)
☐ Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32)
☐ Uteareal til eierseksjon (jf eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)

- ☐ Klarlegging av eksisterende grense ☐ Grensejustering
☐ Grensepåvisning

Legg ved kart som viser:
a. Ønsket påvist/klarlagte punkt(er)
b. Ny grense / areal som skal overføres

2b Søknadspliktige tiltak

- ☒ Opprettelse av ny eiendom ☐ Arealoverføring

Hvis tilleggsareal, angi i tabell 3 hvilken eiendom parsellen skal legges til.

Deling iht. Til pbl. § 20-1, bokstav m:

- ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☐ Privat forslag

Søknad om dispensasjon – jf pbl § 19-1 og 19-2, fra bestemmelser i: (begrunnelse vedlegges)

- ☒ Plan- og bygningsloven ☐ Forskrift ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan

3 Parsellen(e) skal brukes til:

Ved flere parseller, spesifiser nr. på vedlagte kart.

Parsell nr.:	Areal:	Skal benyttes til:	Tilleggsareal til:
	1900 m2	Eksisterende bolighus utskilles til egen tomt	Gnr.: Bnr.:
			Gnr.: Bnr.:
			Gnr.: Bnr.:
			Gnr.: Bnr.:

4 Adkomst, vann og avløp

Adkomst til parsellen(e):

- ☒ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg

Legg ved kart som viser vann og avløpsledninger.

Vannforsyning:

- ☒ Offentlig ☐ Privat

Avløp:

- ☐ Offentlig ☒ Privat

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

5 Rekvisisjon av oppmålingsforretning

- ☒ A. Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.
☐ B. Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.
☐ C. Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkeloven § 6 andre ledd, forskriften § 25).

Ved forretning C, ønsket dato: 20.10.2023

Avkryssing for A medfører iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning fra det tidspunkt tillatelse om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter pbl § 20-1 pkt. m gis.

Avkryssing for B medfører at iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning, ut fra søkers valg jf. pbl § 21-9, utsettes i inntil tre år fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 20-1 pkt. m gis.

Avkryssing for C innebærer at rekvisenten samtidig med søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, søker om matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning etter matrikkelovens § 6 med tilhørende forskrift § 25, i inntil to år.

6 Vedlegg

	Fra - Til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad	-	Må vedlegges
Nabovarsel	1 - 2	Må vedlegges
Kart og situasjonsplaner	2 - 2	☐
Avtaler, dokumentasjon	-	☐
Private servitutter	-	☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	-	☐

7 Merknader / ev. fakturaadresse

Sendes til søker.

8 Opplysninger om søker

Hvis søker ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaver oppføres i tabell 9.

Navn

Jann Karstein Aune

Adresse

Hålopveien 419

Post nr.

7982

Poststed

Bindalseidet

Ev. org. nr.

Telefon

91156991

E-postadresse

jannkars@online.no

Sted

Aune

Dato

Underskrift

Jann Aune

9 Underskrift andre aktuell parter

Gnr / Bnr:

Partsstilling:

Navn:

Underskrift:

Hålopveien 432 utmåling av tomt.



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	2	1				432	Bindal
	Adresse Hålopveien 432				Postnr.	Poststed Bindalseidet	
					7982		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
2	2			Tor Aune			
Adresse Hålopveien 429				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.				Poststed			Poststedets reg.nr.
7982				Bindalseidet			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☒ mottatt varsel				☒ samtykke til tiltaket		5/10/23	T. Aune

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.				Poststed			Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.				Poststed			Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.				Poststed			Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.				Poststed			Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 1 Sign.



Vedlegg nr.
C - 2



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
2	1			Håloppveien 432	7982 Bindalseidet
Eier/fester				Kommune	
Jann Karstein Aune				Bindal	

Det varsles herved om					
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving		
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring		
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☒ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Fradeling av tomt	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Jann Karstein Aune			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
	Jannkars@online.no		91156991
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Jann Karstein Aune	
Postnr. Poststed	E-post

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		☐
Situasjonsplan	D	1	☐
Tegninger snitt, fasade	E		☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Aune	5.10.2023	Jann Aune
		Gjentas med blokkbokstaver JANN KARSTEIN AUNE



Saksfremlegg

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Bindal formannskap	

Dispensasjon - fradeling av bolighus på Aunet - 1811/2/1 - søker: Jann Aune

Vedlegg:

1 Kart

Rådmannens innstilling

Søknad om dispensasjon for fradeling av bolighus på Aunet – gnr 2 bnr 1 innvilges på vilkår av at resteiendommen på gnr. 2 bnr 1 sammenføres med gnr 2 bnr 7 slik at dette blir en enhet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket fattes med hjemmel i kommunestyrets sak 84/09, vedtatt 5.11.2009.

Saksopplysninger

Jann Aune søker om dispensasjon for fradeling av bolighuset på sin landbrukseiendom gnr 2 bnr 1 på Aunet i Bindal kommune. Området som søkes fradelt er i kommuneplanens arealdel lagt ut som LNF1-område der fradeling og bygging utenom stedbunden næring ikke er tillatt.

Jann Aune har begrunnet søknaden med følgende:

”Dyrkamark har i perioder vært utleid og i en lengre periode har den vært slått av andre. Det er ikke driftsbygning på gården og det er ikke økonomisk forsvarlig å bygge opp gården på nytt med ny driftsbygning. Dyrka mark vil bli stilt til disposisjon for andre bruk som har behov for mer jord.

Huset som står på gården i dag forfaller. Det er interessenter på huset og jeg har vurdert det som en fordel å kunne få nye beboere i huset.”

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, Statens Vegvesen, Sametinget og Voengelh-Njaarke Reinbeitedistrikt med høringsfrist 18. august 2014.

Det er kommet inn fire høringsuttalelser. Statens Vegvesen har ingen innvendinger mot planene om fradeling av bolighus på gnr. 2 bnr. 1. Sametinget og Nordland fylkeskommune har ikke merknader til søknaden ut over generelle henvisninger til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt i kulturminneloven. Fylkesmannen i Nordland har følgende anførsler til søknaden: ”I følge gårdskart fra Institutt for skog og landskap utgjør gnr 2/1 og gnr 2/7 en driftsenhet, og det kan se ut som om det er flere våningshus på disse eiendommen. Dersom dette stemmer, og driftsenheten gnr 2/1 og 2/7 har flere våningshus, vil Fylkesmannen ikke ha merknader til at de ene våningshuset fradeles.

Dersom opplysningene fra gårdskart ikke stemmer, og det kun er ett våningshus på det som utgjør en driftsenhet, vil Fylkesmannen fraråde fradeling, med mindre resten av landbrukseiendommen selges til et gårdsbruk som er i aktiv drift. En landbrukseiendom bør ha våningshus og driftsbygning, og en eventuell fradeling av disse bør kun gjøres dersom eiendommens ressursgrunnlag (skogen og jorda) overføres til eiere som driver aktivt landbruk i dag. Dette kan evt. settes som vilkår for en fradeling av våningshuset.”

Vurdering

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Gårdstunet på nr. 2 bnr. 1 ligger i LNF1-område i kommuneplanens arealdel. I dette området er fradeling eller bygging som ikke er i tråd med stedbunden næring forbudt. Dette er i hovedsak for å sikre landbruksinteressene i området.

Søknaden er begrunnet med at huset som ønskes fradelt er i ferd med å forfalle. Det er interessenter på huset og søker vurderer det som en fordel å kunne få nye beboere i huset. Bindal kommune sliter med fraflytting, og rådmannen mener det vil være positivt dersom fradelingen bidrar til ny beboelse på eiendommen.

Den aktuelle eiendommen er en landbrukseiendom med et totalareal på 371 daa, hvorav 40,7 daa er fulldyrka jord. Eiendommen er dermed konsesjonspliktig. Dette taler for at det bør være hus på eiendommen. Gnr. 2 bnr. 1 og 7 utgjør en driftsenhet. Ved sammenføring av gnr. 2 bnr. 1 og bnr 7 vil eiendommen fortsatt ha et bolighus, selv om dagens bolig på bnr. 1 fradeles og selges. Rådmannen kan derfor tilrå at dispensasjon innvilges under forutsetning av at gnr. 2 bnr. 1 og 7 sammenføres slik at dette blir en enhet.

RÅDMANNEN I BINDAL, Terråk, 28. august 2014

Knut Toresen
rådmann

Kjell Andersen
plan- og ressursjef