



Karmøyadvokatene DA

Medlemmer av Den Norske Advokatforening
Hovedgt. 26, Postboks 303, 4291 Kopervik - Tlf. 52856390 - Faks 52856391 - Klientkonto 3361.12.03670 - Driftskonto 3361.12.46566
Internett: www.karm-adv.no - Org.nr. 986 752 404 MVA

Karmøy Kommune
Rådhuset
4250 KOPERVIK

MOTTATT

23 JUNI 2014

Kopervik, 18.06.2014

BEGRUNNELSE FOR SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. INNLEDNING

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra gnr. 29 bnr. 16. Eiendommen er regulert til LNFR i kommuneplanens arealdel og fradelingen krever dispensasjon jfr. plbl § 11-6 jfr. § 19-1 og § 19-2.

Reidunn Holgersen fikk i 1971 deler av eiendommen av sin far, og hun har oppført hus og opparbeidet hage der. Formålet med fradelingen er å få formalisert de rettighetene hun fikk.

Under følger en redegjørelse for historikken i saken og en begrunnelse for hvorfor søker mener kommunen bør gi dispensasjon fra kommuneplanen i denne saken.

2. SAKENS FAKTISKE SIDE

Bnr. 16 var tidligere eid av Jørgen M. Hemnes. I 1971 ga han og hustruen en parsell av eiendommen til datteren Reidun Holgersen. De fikk imidlertid ikke fradelte tomten på dette tidspunktet. De opprettet derfor en festetomt på eiendommen til fordel for Reidunn.

Vedlegg 1: Festekontrakt datert 16.11.1971

Eiendommen ble videre tegnet opp og målsatt.

Vedlegg 2: Målsatt tegning av festetomten

Samtidig med at festekontrakten ble inngått ble det inngått en avtale mellom Reidun og hennes foreldre, og som ble stadfestet av alle hennes søsken, som bekrefter at parsellen var hennes og at hun skulle få parsellen fradelte så snart forholdene tillot det.

Vedlegg 3: Kontrakt datert 16.11.1971

Etter dette oppførte Reidun bolig på bnr. 16. Boligen har i dag adressen Hemnesvegen 32. Hun opparbeidet også hage rundt boligen og har bodd der siden.

Advokat, siv.øk. og siv.ing.
DIDRIK FERKINGSTAD
Kontor direkte 52856393
Mobiltelefon 976 09 090
ferkingstad@karm-adv.no

Advokat
KJELL NATVIG
Kontor direkte 52856392
Mobiltelefon 412 08 172
natvig@karm-adv.no

Advokat
ANDERS NATVIG
Kontor direkte 52856394
Mobiltelefon 412 08 173
anders@karm-adv.no

Advokat
MAGNUS HÅVÅS NERENG
Kontor direkte 52856395
Mobiltelefon 975 67 375
magnus@karm-adv.no

I 1976 overtok Reidunn sin bror, Malvin J. Hemnes gården, som da bestod av bnr. 16, 84 og 106.

Etter veiledning lensmannen i Skudeneshavn, ble imidlertid eiendommen skjøtet over på både Reidunn og Malvin med en ideell halvpart på hver. Formålet med dette skulle være å sikre Reidunn sine rettigheter for ettertiden.

Vedlegg 4: Skjøte datert 01.06.1976

Det ble i den forbindelse også utarbeidet en avtale som regulerte disse rettighetene og som videreførte innholdet av avtalen fra 1971.

Vedlegg 5: Avtale datert 01.06.1976

Malvin døde i 2012 og eiendommene ble overtatt fra boet av Jane Ingunn Holgersen, som er Reidun sin datter.

For å få formalisert eierrettighetene ble alle eiendommene tinglyst på Jane Ingunn, slik at grunnboken i dag gir uttrykk for de reelle eierforholdene på eiendommene.

Vedlegg 6: Grunnboksutskrift for bnr. 16 og bnr. 84

MOTTATT

Det var forutsatt på skiftet at Reidunn skulle få fradelt sin eiendom.

23 JUNI 2014

Partene ønsker nå og også få formalisert og sikret Reidunn sine rettigheter til tomten som huset hennes står på.

3. BEGRUNNELSE FOR SØKNADEN

Plbl. § 19-2 angir at det er opp til kommunens frie skjønn og beslutte om dispensasjon skal gis. Bestemmelsen angir imidlertid visse begrensninger i dette skjønnet og det er et vilkår at Det er også et vilkår at hensynene bak å regulere arealet til LNFR i arealplanen ikke blir "vesentlig tilsidesatt" jfr. § 19-2 andre ledd.

Formålet med å regulere et areal til LNFR er å opprettholde og legge til rette for et bærekraftig landbruk ved at man hindrer at landbruksareal blir beslaglagt og benyttet til andre formål.

I denne saken er størsteparten av det arealet som søkes fradelt ikke vært benyttet til landbruk siden 1971. Det er allerede oppført et hus og opparbeidet en hage her og fradelingen vil derfor ikke legge beslag på brukbare jordbruksarealer. Fradelingen vil derfor heller ikke påvirke mulighetene til fortsatt gårdsdrift på bnr. 16 i særlig grad og enda mindre i vesentlig grad, slik lovens vilkår er formulert. Deler av arealet blir riktig nok benyttet til beite men har aldri vært benyttet til slått eller oppdyrking

Den spesielle historikken i saken, og det faktum at det har vært etablert en egen eiendom her i over 40 år medfører også at denne side mener at en dispensasjon ikke vil skape presedens eller oppleves som forskjellsbehandling.

Etter dette vil søker anføre at hensynene bak å regulere arealet til LNFR i arealplanen ikke blir "vesentlig tilsidesatt" ved å gi dispensasjon i denne saken.

§ 19-2 andre ledd slår videre fast at for at det skal kunne gis dispensasjon må "fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

Som nevnt over vil ulempene i denne saken være minimale.

For Reidunn er det imidlertid en stor ulempe og en risiko ved å ikke få tinglyst og formalisert sine rettigheter i eiendommen. Skulle bnr. 16 bli gjenstand for utlegg, eller bli beslaglagt i forbindelse med eiers konkurs vil hun miste sine rettigheter. I ytterste konsekvens kan dette føre til at hun vil måtte rive bygningen da både eiendomsretten til grunnen og retten til å ha bygningen stående bortfaller ved kreditorbeslag. Dette vil være helt en helt ødeleggende situasjon for Reidun.

Situasjonen beskrevet over er også en samfunnsøkonomisk svært dårlig løsning. Slik søker ser det bør kommunen håndtere regelverket slik at de verdiene som allerede er skapt ved at det er oppført en bolig med hage på eiendommen, blir bevart og sikret ved at det blir gitt dispensasjon til fradelingen.

Til fordel for å gi dispensasjon taler også det at eiendommen allerede er sikret veg, vann og avløp og at fradelingen ikke fører til ytterligere utbygging av infrastruktur i området.

Samlet sett mener da søker at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og at dispensasjon derfor bør gis.

Med vennlig hilsen
Karmøyadvokatene DA


Magnus Håvås Nereng
Advokat

MOTTATT

23 JUNI 2014

Dokumentavgift er betalt med kr. 900,-

Karmsund Sorenskriverembete, den 23/6 1976.

Dagbok nr. 46/9 1976
Karmsund sorenskriverembete

SKJØT E

Undertegnede Jørgen M. Hemnes, født 11.01.06,
skjøter og overdrar herved til

Malvin J. Hemnes, født 23.08.33, og

Reidun Holgersen, født 15.11.37,

min eiendom gnr. 29, bnr. 16 av skyld mk. 0,95 og gnr. 29, bnr. 84 av skyld
mk. 0,04 i Karmøy.

for en kjøpesum stor kr. 60.000,-, kronersekstiltusen----,
som er avgjort på omforenet måte.

Eierne har forkjøpsrett til den annens halvpart. For Mal-
vin's andel fastsettes prisen for kr. 60.000,- med tillegg for påkostninger
og verdistigning. For Reidun's andel fastsettes prisen for hennes boligs kost-
pris med tillegg for verdistigning.

Jeg og min hustru skal så lenge vi lever har disposisjons-
rett over det eldste våningshuset på bnr. 16. Den femårige verdi av denne
rett er kr. 3.000,-.

Hemnes, 1. juni 1976.

Jørgen M. Hemnes
.....Jørgen M. Hemnes

Jeg samtykker herved i skjøttingen.

Hemnes, 1. juni 1976.

Olga Hemnes
.....Olga Jenny Hemnes

Foranstående vilkår vedtas.

Malvin J. Hemnes
.....Malvin J. Hemnes

Reidun Holgersen
.....Reidun Holgersen

Utstederen, hans ektefelle samt Malvin J. Hemnes og Rei-
dun Holgersen har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

Jakob Eng
.....Jakob Eng, født 25.06.37
Skudeneshavn

Signe Lie
.....Signe Lie, født 06.11.28
Skudeneshavn

A V T A L E

Mellom Malvin J. Hemnes, født 23o833, og Reidun Holgersen, født 151137, er inngått følgende avtale:

Ved skjøte av 1.6 d.å. er hjemmelen til gnr. 29, bnr. 16 og 84 formelt overdratt oss fordi myndighetene ikke tillater utskilt Reiduns tomt beskrevet i festekontrakt av 16.11 -71, dagbok nr. 7623 1971 som festetomt nr. 1 under gnr. 29, bnr. 16. Reelt "eier" Malvin gardsbruket med påstående bygninger og Reidun festetomt nr. 1 med påstående bolig, og eiernes råderett begrenser seg til denne oppdeling.

Så snart myndighetene tillater det skal festetomt nr. 1 utskilles og overdras Reidun eller hennes arvinger vederlagsfritt. Den ideelle andel i bnr. 16 og 84 skal da likeledes overdras Malvin eller hans arvinger vederlagsfritt.

For øvrig vises til skjøte av dags dato.

Hemnes, 1. juni 1976.

Malvin J. Hemnes
.....
Malvin J. Hemnes

Reidun Holgersen
.....
Reidun Holgersen

Malvin J. Hemnes og Reidun Holgersen har underskrevet i vårt nærvær og er over 20 år.

Jakob Eng
.....
Jakob Eng, født 25o637
Skudeneshavn

Signe Lie
.....
Signe Lie, født o61128
Skudeneshavn

MOTTATT

23 JUNI 2014