

Advokatfirmaet Christensen - Ertsaas - Kjøren - Smalås ANS

Innherred samkommune, PBOM
Johannes Bruns gt. 2
7650 VERDAL

INNHERRED SAMKOMMUNE

20 OKT. 2011

STEINKJERADVOKATENE

Advokat MNA
Rolf Christensen

Advokat MNA
Knut E. Ertsaas

Advokat MNA
Anders Kjøren

Advokat MNA
Bertil V. Smalås

Vår ref: 814009 38933.doc

Deres ref:

Steinkjer, 18. oktober 2011

SØKNAD OM FRADELING AV NY MATRIKKEL IFM. INNLØSNING AV FESTEKONTRAKT – GNR. 18 BNR. 4 FNR. 2 I VERDAL. DISPENSASJONSSØKNAD

1. Sakens faktiske sider – begjæring om fradeling

Jeg representerer Ole Borgen.

Ole Borgen eier gnr. 18 bnr. 4 i Verdal kommune. Festeieendommen gnr. 18 bnr. 4 fnr. 2 er festet bort til Poltergeist MC, org. nr. 995 862 883. Festekontrakten ble inngått i 1956 og for 99 år. Arealet utgjør ca. 613 kvm.

Bilag 1: Kopi av festekontrakt.

På 1960- og 1970-tallet ble det drevet industrivirksomhet på tomta av selskapet Brækkens Eftf AS. Selskapet hadde etter hvert behov for større bygningsmasse og sørget for oppføring av tilbygg til eksisterende bygningsmasse, men uten at grensene for festeieendommen samtidig ble justert. Grensene ble heller ikke blitt tilpasset utearealet virksomhetene hadde behov for. Festekontrakt med påstående bygninger ble overdratt til Poltergeist MC den 19. juli 1985.

Situasjonen i dag er dermed at deler av bygningsmassen er anlagt inne på gnr. 18 bnr. 4 tilhørende Ole Borgen, mens bygningsmassen i sin helhet tilhører Poltergeist MC.

Partene funnet det hensiktsmessig å "rydde opp" i de uhenktsmessige eiendomsforhold i forbindelse med innløsningen av festekontrakten ved at areal som pr. i dag brukes av Poltergeist MC og naturlig inngår som en del av festeieendommen overdras til MC-klubben.

Tilleggsarealet utgjør anslagsvis 400 – 500 kvm. Det nye arealet partene er enige om at skal inngå i den nye matrikkelenheten er inntegnet på en kartskisse.

Bilag 2: Kartskisse i farger med grenseangivelser.

Besøksadr.: Sjøfartsgt. 6
Postadr.: P.b. 2514
7729 Steinkjer
Telefon: 74 15 08 10
Telefax: 74 15 08 01

Klientkonto: 8673.11.88205
Bankkonto: 8673.08.03267
Orgnr : NO 947948946
E-mail: firmapost@steinkjeradvokatene.no
Hjemmeside: www.steinkjeradvokatene.no

Direkte e-post:
rchr@steinkjeradvokatene.no
kee@steinkjeradvokatene.no
ak@steinkjeradvokatene.no
bvs@steinkjeradvokatene.no

Avtalepartenes primære ønske er at det opprettes ny matrikkelenhet på eiendommen som sammenføyes med arealet som inngår i festearealet. Festekontrakten skal deretter slettes. Subsidiært søkes det om fradeling av en egen matrikkelenhet for de arealer som ikke inngår i festeeiendommen, men som pr. i dag brukes av MC-Klubben, jf. bilag 1 ovenfor.

2. Dispensasjonssøknad

Jeg har forstått det slik at det aktuelle området i henhold til kommunedelplanens arealdel er regulert til friområde. Det kreves av den grunn dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 19-1 flg.

Jeg antar at eiendommens nærhet til vassdrag medfører at bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 kommer til anvendelse.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 første til fjerde ledd at:

”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.”.

Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 har slik ordlyd:

”§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsjøinteresser skal

kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.”.

Det anføres at vilkårene for varig dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 og § 1-8 er til stede, og at ingen vesentlige hensyn blir tilsidesatt gjennom en fradelingsprosess.

Arealet det her er tale om å fradele brukes ikke som friareal for allmennheten. Arealet er gjennom flere ti-år blitt brukt av Brækkens Eftf. AS og senere Poltergeist MC. Opprettelsen av en ny matrikkelenhet vil kun bidra til at ”kartet stemmer med terrenget”, bl.a. ved at hele bygningsmassen faller innunder samme matrikkelenhet. Klare eiendomsforhold er en fordel ikke bare for partene/naboer, men også for kommunen som kontroll- og reguleringsmyndighet. Det kan i denne saken ikke være tvil om at fordelene ved å gi dispensasjon fra loven er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Det følger av § 1-8 annet ledd at bestemmelsen ikke er til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtfesteloven. I dette tilfellet vil tiltaket medføre mer enn fradeling av selve festekontrakten, men dette vil være nødvendig, bl.a. som følge av at deler av eksisterende bygningsmasse er lokalisert utenfor grensene for festeeiendommen. Det etableres gjennom fradelingsprosessen m.a.o. ingen ny situasjon som kommer i berøring med sentrale naturverninteresser eller allmennhetens interesser.

3. Naboforhold m.v.

Ole Borgen er eneste nabo til festeeiendommen og den nye matrikkelenheten.

Partene er villige til å delta på befarings i området, dersom kommunen mener det er nødvendig før saken behandles.

Med hilsen

f
for Bertil V. Smalås
Advokat
Randi M. Kongsvik

Kopi: Ole Borgen, Husanvn. 121, 7650 Verdalen
Poltergeist MC, Veita, 7650 Verdalen