

Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 19/2044

Arkiv: 033

G/BNR 58/2 FRADELING AV BOLIG I HASLI - BEHANDLING ETTER JORDLOVEN § 12 SØKER: ARNFINN GILLEBO

Vedlegg:

Søknad om fradeling datert 14.12.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Sammendrag:

Kommunedirektøren (heretter KD) tilrår at det fradeles ei tomt med påstående bebyggelse på inntil 1,3 daa fra eiendommen Hasli g/bnr 58/2 slik at dette kan opprettes som selvstendig eiendom. Med det vil søknaden bli delvis innvilget da det omsøkt fradelte arealet omfattet mellom anna ca 250 kvm fulldyrket mark. Av hensyn til jordvernet tilrås ei ny tomteavgrensing som det vises til i saksutredningen.

Saksutredning:

Arnfinn Gillebo søkte den 14. desember 2018 om fradeling av bolighus med omkringliggende tomt på 1,7 daa på bruket Hasli g/bnr 58/2 i Nordbygda. Det er p.t. sønnen Fridtjof Leif Gillebo som er hjemmelshaver til eiendommen, han fikk hjemmel til eiendommen 21. mars 2019.

Formålet med fradelingen er at huset kan overdras til søkers niese. I første rekke skal eiendommen nyttes til fritidsformål før det evt. blir fast bosetting.

Søknaden gjelder deling av landbrukseiendom som må behandles etter jordlovens delingsbestemmelse i § 12. Søknaden utløser i tillegg krav om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel iht plan og bygningslovens dispensasjonsbestemmelse i § 19-2. Dette behandles som egen sak i formannskapet. Fradeling kan ikke skje uten tillatelse etter begge lovverk.

Fakta om eiendommen:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf. vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 0521-56/2 Areal i dekar									
521-52/3	1	7,8	2,5	0,0	6,6	0,1	0,3	0,0	17,3
521-56/2	5	25,8	0,0	3,7	295,3	15,1	9,1	0,0	349,0
521-58/2	2	27,5	0,0	6,8	72,9	1,8	2,2	0,0	111,2
521-155/1/301	1	24,5	0,0	0,0	0,0	14,7	0,0	0,0	39,2
Sum	9	85,6	2,5	10,5	374,8	31,7	11,6	0,0	516,7

Driftsenheten består av Oppgard Gillebu og Hasli. I Hasli er tunet fradelt og i 1998 overdratt til søkers bror. Det er den opprinnelige kårboligen i Hasli som nå søkes fradelt.

Dyrkamarka på enheten er bortleid til to gardbrukere i bygda. Oppigard Gillebu har seter på Keiken. Hasli har seter på Brettdalen, her er bebyggelsen skilt fra som fritidsfeste og festeretten er overført til en annen bror av søker. Det er ikke husdyrproduksjon på eiendommen. Eieren bor i Oslo og i KST-sak 73/19 innvilget fem års frist for å tilflytte eiendommen mhp. oppfyllelse av den lovbestemte boplikten.

Lovgrunnlaget:

Det følger av jordloven § 12 at deling av landbrukseiendom må godkjennes av departementet. Hva som skal vektlegges i delingsvurderingen framgår av § 12 tredje ledd:

«Ved avgjerd 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.»

Innenfor arealet som søkes fradelt er det om lag 250 kvm. fulldyrket mark. Fradeling betinger derfor samtykke til omdisponering iht. jordloven § 9. Den sier følgende:

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.»

Vurdering:

Delingsspørsmålet

Utgangspunktet for lovbestemmelsen er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om, jf. rundskriv M-/2013. Sentralt ved vurderingen er hvordan delinga tilgodeser hensynet til en tjenlig og variert bruksstruktur.

Bestemmelse om deling har nær sammenheng med lovens formålsbestemmelse som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Ved avgjørelsen av deling skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. I denne vurderingen må også de momentene som er nevnt i jordloven

§1 annet og tredje ledd trekkes med. *«Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et*

langsiktig perspektiv». Hasli har ikke vært drevet som selvstendig bruk på mange år og jorda har gått i utleie. Bruksrasjonaliseringen har allerede funnet sted, noe som er i tråd med nasjonale føringer om å legge til rette for større og mer rasjonelle enheter. Delinga vil ikke være i strid med hensynet til en tjenlig bruksstruktur.

Ved fradeling skal en vurdere om det vil oppstå drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er ikke ideelt med en fradeling av bolighus med dyrkamark på flere kanter. Dette ut fra at drift av jordbruksareal kan medføre ulemper for omgivelsene med støy, støv, luktplager mm. Disse forholdene gjør seg gjeldende men siden det ikke er intensivt drevne arealer eller fjøs/gjødsellager i bruk i umiddelbar nærhet synes disse forholdene ikke å være grunn nok for å avslå en deling.

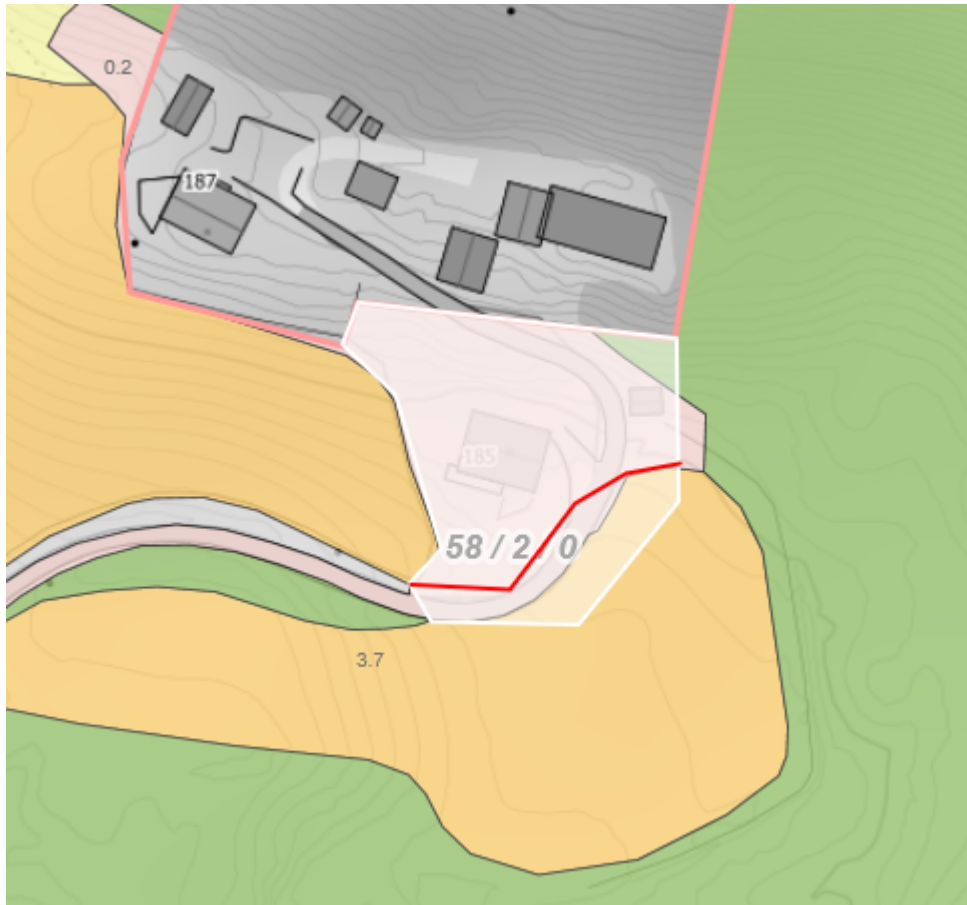
I forbindelse med dispensasjonsbehandlingen er det avdekket at området ligger i aktsomhetsområde for snøskred. Det er utarbeidet en fagrappport som påpeker viktigheten av at det ikke snauhogges i skogområdene på oppsiden av Hasli. Søker har derfor lagt opp til et avtaleverk mellom eierne av naboeiendommene og den utskilte eiendommen som legger føringer på hogst og skogskjøtsel på nærmere definerte områder innenfor aktsomhetsområdet. Dette vil etter KD sitt syn være en klar driftsulempe for de naboeiendommer som blir berørt. Selv om dette er frivillig inngåtte avtaler i dag vil det være heftelser på eiendommene i ettertid som til en viss grad vil legge begrensninger på utøvelse av eierretten. Begrensningen er trolig ikke så avgjørende at det er nødvendig å vurdere dette opp mot jordloven §12 og behov for deling, ei heller konsesjonsloven §3 (særlige rettigheter som omfattes av loven). Likevel er dette et moment som taler mot deling.

Omdisponering

For at omdisponering skal kunne tillates må det foreligge «særlege høve» som tilsier at landbruksinteressene bør vike. Samfunnsinteresser der en større gruppe mennesker blir tilgodesett kan være slike «høve» som taler for omdisponering. Eierens egne disposisjoner kan ikke tillegges vekt i samme grad.

Innenfor de arealene som er omsøkt fradelt er det om lag 250 kvm fulldyrket mark. KD kan ikke se at disse arealene på motsatt side av gardsvegen er nødvendig å fradele for å oppnå en tilfredsstillende tunløsning. Derimot er arealet vesentlig for en god utnyttelse av dyrkamarka. Ved å fradele deler av dette dyrkaarealet vil bl.a. vendeteigen i jordstykkets nordøstre hjørne ble forringet noe som gir ei vesentlig driftsulempe og det er stor sannsynlighet for at et større areal enn 250 kvm reelt sett går ut av drift.

Ved spørsmål om omdisponering skal alternative løsninger vurderes. Det alternativet som framstår som mest aktuelt er at ny tomtegrense flyttes over på motsatt side av gardsvegen og følger denne østover fram til innkjøringa til eiendommen. Da vil behovet for å ha hagen inne på egen tomt være tilfredsstillt, likeledes tomta til eksisterende garasjebygg. Se kartutsnitt under som viser omsøkt fradelt areal (hvit figur) og KD sitt forslag til justert tomtegrense mot sørøst.



Helhetsvurdering

Kommunedirektøren mener at omsøkte fradeling i hovedsak følger intensjonene med bruksrasjonalisering. Fradeling av boligen kan gi økt bosetting i grenda, selv om det ikke er framført som en aktualisert med det første. Driftsulempene som følger av deling er i hovedsak knyttet til hogstbegrensninger på naboeiendommer. Denne begrensningen i råderetten over skogen anses å være av mindre betydning da det er tale om helt små arealer. En kan ikke se at dette alene taler så sterkt mot deling at søknaden bør avslås.

Når det gjelder jordvern er dette hensynet utfordret i saken. KD mener det er alternative løsninger som framstår som gode nok for søker og tilrår at det ikke tillates omdisponering. Eventuell tomtegrense bør følge av kartutsnitt over.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i jordloven § 9 og tilhørende bestemmelser gis det ikke samtykke til omdisponering av 250 kvm dyrkamark fra eiendommen g/bnr 58/2. Det foreligger ikke «særlige høve» som tilsier at landbruksinteressene bør vike. Det er alternative løsninger som anses å dekke søkers behov på tilfredsstillende måte
2. Med hjemmel i jordloven § 12 og tilhørende bestemmelser samtykkes det i fradeling av bolig med tilhørende tomt på inntil 1,3 daa fra eiendommen g/bnr 58/2 slik at

dette kan opprettes som selvstendig bolig- eller fritidseiendom. Tillatt fradeling er vist på kartutsnitt i saksframstillingen

3. Omsøkte deling må være gjennomført innen tre år, ellers bortfaller delingssamtykket.

Siden søknaden ikke er fullt ut imøtekommet gis det klagerett. jf. forvaltningslovens bestemmelser i kap IV. Klagefristen er tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Fylkesmannen i Innlandet som er klageinstans. En evt. klage sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Geir Halvor Vedum