
Saksbehandler: Anne Guro Kjernli
Arkivsaksnr.: 21/2645

Arkiv: 033

**GBNR 62/1 I ØYER KOMMUNE - SØKNAD OM FRADELING AV AREAL
SØKER: HANS KRISTOFFER NORDLIEN**

Vedlegg:

1. Kartutsnitt over eiendommen og arealoversikt
2. Søknad om fradeling fra Hans Kristoffer Nordlien, mottatt 27.08.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Sammendrag:

Hans Kristoffer Nordlien søker om å dele fra et areal på 6,7 daa, bestående av 1,2 daa med innmarksbeite og 5,5 daa med skogsmark, fra garden Nordlien slik at arealet kan selges til David Kallestad som tilleggsareal til garden Bårdseng. Arealet ligger som en strandsone nede ved Lågen på Øyer vestside og grenser inntil eiendommen Bårdseng. David Kallestad ønsker å bruke arealet til å forlenge egen strandsona, og har planer om utleie av hytte med strandsone og fiskerett.

Kommunedirektøren mener delinga vil medføre en god driftsmessig løsning og at arealet kan bli bedre utnyttet enn slik det er i dag. Kommunedirektøren mener deling kan tilrås.

Saksutredning:

Hans Kristoffer Nordlien eier og driver garden Nordlien, g/bnr 62/1 på Øyer vestside. Driftsenheten består av Nordlien og Slettjordet g/bnr 75/2 (se vedlegg 1). Han har tidligere fått fradelt tunet i Nordlien slik at dette kan selges som boligeiendom. Dette er ikke gjennomført p.t. og han bor fortsatt i Nordlien.

Hans K. Nordlien driver med ammeku og oppføring av storfe. Eiendommen består av 10 daa fulldyrket areal ved gardstunet, 32 daa fulldyrket og overflatedyrket areal fordelt på tre andre parseller nede i bygda og en fulldyrket parsell på 131 daa på Svartåsen i Øyer statsallmenning. Det er 10 daa innmarksbeite og 347 daa produktiv skog på eiendommen.

Nordlien søker fradelt et 6,7 daa stort areal nede ved Lågen. Teigen består av en strandsone med 1,2 daa innmarksbeite og 5,5 daa skogsmark. Formålet er å selge teigen til David Kallestad som er eier og driver av landbrukseiendom Bårdseng med g/bnr 61/1. Bårdseng grenser inntil omsøkt areal i vest. Nordlien har ikke jernbaneovergang til området og mangler således adkomst til arealet.

Kallestad ønsker å overta strandsona med fiskerett, og skal bruke arealet til å forlenge egen strandsona. Planen er å tilby utleie av nærliggende hytte med strandsone og fiskerett. Ifølge Kallestad vil overtakelsen gjøre utleie mer attraktivt, og gi mulighet til mer variert fiske med både stillezoner og stryk. Omsøkt areal grenser inntil Gåsøya, som også hører Bårdseng til. Erverv av

arealet vil gi Kallestad sammenhengende eiendom fra gardstunet på Bårdseng og bort til Gåsøya. Bårdseng har jernbaneovergang til egen strandsone og dermed lett tilgang til omsøkt areal.

Lovgrunnlaget:

Det følger av jordloven § 12 at deling av landbrukseiendom må godkjennes av departementet. Hva som skal vektlegges i delingsvurderingen fremgår 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».

Utgangspunktet for bestemmelsen skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om, jf. M-2/2021.

Bestemmelsene 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 driftsmessige gode løsninger. Formålet med delingsbestemmelsene er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Vurdering:

Iht. forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsoven og skogbruksloven av 08.12.2003, er kommunene gitt myndighet til å behandle og fatte vedtak etter landbrukslovene. Dette innebærer bl.a. at kommunene har frihet til å utforme sin egen politikk innenfor rammene av loven og de nasjonale målsettinger for landbrukspolitikken.

Utgangspunktet for delingsbestemmelsen i jordloven § 12 er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om, jf. rundskriv M-2/2021. 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 driftsmessige gode løsninger.

Tjenlig og variert bruksstruktur:

Sentralt ved vurderingen er om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Det kan være ulike oppfatninger av hva som er en tjenlig bruksstruktur. I någjeldende kommunedelplan for landbruk har en derfor lagt vekt på at det skal være drift på både store og små bruk, og at det er viktig å opprettholde drift også i utkantene. Samtidig har en i behandling av enkeltsaker vært fleksibel med å tillate bruksrasjonalisering.

Nordlien er en normalt stor landbrukseiendom, med overvekt av dyrkamark på fjellet. Gården har ikke jernbaneovergang til omsøkt areal. Det antas derfor at strandsona inkludert innmarksbeite ikke har blitt brukt.

Bård seng er i utgangspunktet en liten landbrukseiendom og har ingen selvstendig jordbruksdrift. En deling som omsøkt vil overføre areal fra en eiendom i drift til en eiendom som mer er å anse som et hobbybruk. Kallestad har derimot adkomst til arealet og har konkrete planer for drift og skjøtsel der. En kan derfor forvente økt bruk og utnyttning av arealet. Hensynet til en tjenlig bruksstruktur taler mot deling, men det er positivt om deling kan medføre en bedre utnyttelse av arealet ifm tilleggsnæring.

Driftsmessig god løsning:

Hensynet til driftsmessig god løsning er viktig for å oppnå en kostnadseffektiv drift av landbruksarealene. Arrondering og transportavstander er vesentlige forhold som skal vurderes.

Både drifts- og arronderingsmessig er det opplagt at dette arealet passer bedre som en del av Bård seng enn Nordlien. Nordlien har ikke tilgang til arealet, mens Bård seng har tilgang til sin teig som ligger inntil omsøkt areal og som dermed gir tilgang til denne. Det taler for at deling skal tillates.

Arealressursvernet:

Lovformuleringen skal gi forvaltningen mulighet til å treffe beslutninger som hindrer at det oppstår enheter som er vanskelig å drive rasjonelt. Det skal også hindre oppdelinger som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift, i tillegg til at det er vanskeligere å følge opp driveplikten på små eiendommer. Begrepet «arealressursene» gjelder også bl.a. bygninger.

Arealet som søkes fradelt skal nyttes til LNF formål. Kallestad ser mulighet til å bruke omsøkt areal sammen med eget areal til utleie av hytte med strandsone og fiskerett. Dette innebærer skjøtsel av arealet og en strandsone som blir ivaretatt. Det betyr likevel ikke at Kallestad får utnyttet beitemuligheten som er på arealet. Men siden Nordlien selv ikke har hatt tilgang til arealet har ikke han heller fått utnyttet beiteressursene der. Det vil derfor ikke bli endring i skjøtselen av beitearealet, men en kan forvente skjøtsel og økt bruk av strandsona som natur- og friluftsområde. Fradeling vurderes til å være positivt.

Andre hensyn:

Formuleringen "mellom anna" i tredje punktum § 1 i jordlova viser at oppramsingen ikke er uttømmende. For at det ikke skal være tvil om hva som kan trekkes inn, går det fram av tredje punktum at det ved vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur også kan legges vekt på "andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova". Det innebærer at det ved vurderingen etter tredje ledd ikke kan tas hensyn til andre momenter enn de som faller inn under § 1 i jordloven.

Hensynet til kulturlandskapet kan tillegges vekt. Det betyr at det kan tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbildet, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier.

Omsøkte fradeling treffer dette vurderingsmomentet godt. Med fokus på å ta i bruk strandsona som egnet fiskeområde må en regne med at arealet i større grad vil bli skjøttet med tanke

framkommelighet til egnede fiskeplasser. Det kan også bidra til en bedre utnyttelse av fisk som fornybar naturressurs i Lågen. Fradeling vurderes til å være positivt.

Helhetsvurdering:

Kommunen har ført en restriktiv holdning til å tillate løsriving av enkeltområder. Det finnes eksempler der en søknad om deling er avslått med den begrunnelse at deling ikke var i tråd med hensynet til en tjenlig bruksstruktur og med hensyn til presedensvirkning. Deling har likevel blitt tillatt for helt små arealer der det har vært klare driftsmessige fordeler ved å kunne slå et mindre areal sammen med et større naboareal.

Det vurderes til at tillatelse til deling av parsellen er i tråd med jordlovens formålsbestemmelse om 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 driftsmessig gode løsninger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i jordloven § 12 og tilhørende bestemmelser innvilges søknad fra Hans Kristoffer Nordlien om fradeling av omsøkt areal med g/bnr 62/1 på 6,7 daa slik at denne kan selges til David Kallestad som tilleggsareal til g/bnr 61/1.
2. Omsøkte deling må være gjennomført innen utgangen av 2024, ellers bortfaller delingssamtykket.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Anne Guro Kjernli