

Arkivsaknr:	2016/995
Arkivkode:	18/4
Saksbehandler:	Iren Førde

**Saksgang**

Plan og eiendomsutvalget

**Møtedato**

30.05.2017

**Søknad om å fradele våningshuset på eiendommen gnr 18 bnr 4 - Gjelset**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Plan og eiendomsutvalget viser til at fradeling av våningshuset ikke anses å være og disponere arealressursene på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger, jf formålet i jordloven. Våningshuset er en svært viktig del av eiendommens ressurser og et viktig grunnlag for bosetting og drift av eiendommen.

Ved å holde ressursene samlet legges forholdene bedre til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for eiendommen på lang sikt. Utvalget mener videre at deling ikke vil føre til en driftsmessig god løsning.

Plan og eiendomsutvalget avslår med dette søknaden om fradeling av våningshuset på eiendommen gnr 15 bnr 4, med hjemmel i jordloven §§ 1 og 12.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra melding om vedtak kommer fram til søker.

## Vedlegg

- 1 Kart
- 2 Gårdskart

**Bakgrunn for saken:**

Agnar Nilsen eier eiendommen gnr 18/4, og ønsker å fradele tomt til bolighuset som er å betrakte som et våningshus da eiendommen er en landbrukseiendom.

Saken legges fram for politisk behandling da det generelt betraktes som uheldig å fradele bolighuset på en landbrukseiendom.

### **Eiendommen**

Gnr 18/4 består av 7 teiger i følge gårdskart, og totalt areal er ca 450 daa. Av dette er ca 20 daa jordbruksareal; hvorav 4 daa er innmarksbeite. Eiendommen har 152 daa produktiv skog. Eiendommen er bebygget med bolighus, gammel fjøsbygning, uthus.

Nilsen eier også eiendommen gnr 15/11 som er en utmarksteig på ca 99 daa. Denne eiendommen har ikke bygninger, og bør betraktes som en del av driftsenheten gnr 18/4. Ressursene bør ses i sammenheng.

### **Området og planstatus**

Omsøkt tomt ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift hvor det er åpnet for spredt bygging/ deling av inntil 5 nye bolighus og 1 næringsbygg. Søknaden er dermed i tråd med gjeldende arealplan.

Bygda Gjelset framstår som spredtbygd, men har også et mindre boligfelt. Bygda har ingen aktiv jordbruksdrift i dag, men deler av jorda er i bruk ved utleie.

### **Lovanvendelse**

Søknaden skal behandles etter både jordlov og plan- og bygningslov. Tillatelse etter jordloven er en forutsetning for å kunne gi tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltninga av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delinga fører til en driftsmessig god løsning, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova.

Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettinga i området.

### **Vurdering:**

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Det er samfunnets interesser som skal tilgodeses gjennom lovens regler om arealdisponering. Inn under samfunnets interesser hører interessene til dem som helt eller for en del har yrket sitt i landbruket.

Det skal legges til rette for utvikling av bruk som er tjenlige for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området eiendommen ligger. Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes.

Forvaltningens oppgave er å gjøre en helhetssvurdering av alle momentene og avgjøre hvilken løsning som totalt sett gir det beste resultatet for landbruket ut fra utfordringene i det området eiendommen ligger. Hva som er en tjenlig bruksstruktur vil variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettinga på best mulig måte.

Begrepet "arealressurser" omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren vil etter dette ikke ha særlig vekt.

Formuleringen "omsynet til vern av arealressursane" gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk.

Bygningene på en eiendom er en svært viktig del av driftsapparatet og tillates vanligvis ikke fradelt med mindre resten av eiendommen selges som tilleggsjord til et bruk i drift. Uten våningshus vil mulighetene for å kunne utnytte eiendommens ressurser være betydelig svekket.

Rådmannen anser at det er uheldig å tillate fradeling som omsøkt da dette er eiendommens eneste våningshus. Fradeling av huset vil kunne gjøre det vanskeligere å ivareta eiendommen, og vil svekke eiendommens arealressurser betydelig. Selv om ressursene på eiendommen er begrenset og fordelt på mange teiger, utgjør de sammen med gnr 15/11 en ikke helt ubetydelig landbrukseiendom. Mulighetene for utnyttelse er i dag flere enn før med tanke på tilleggsnæringer som reiseliv og turisme, småskalamat og lokalmat mm. Det er ei målsetting etter jordloven å legge forholdene best mulig til rette for at eiendommens samlede ressurser kan bevares og utnyttes best mulig i framtiden.

I denne saken må en vurdere om det er slik at våningshuset ikke lenger trengs på gården og dermed kan fradeles. På en måte kan en si at det er slik da eiendommen ikke er i aktiv drift og jordressursene er små. På den annen side er det svært uheldig om dette skulle bli regelen. Konsekvensen vil kunne bli at kommunen sitter med mange landbrukseiendommer som ikke har bolighus, og som mest sannsynlig ikke vil bli like godt ivaretatt som om eier hadde et sted å bo på eiendommen. Dette vil føre til en uheldig utvikling med mange urasjonelle landbrukseiendommer. Å holde ressursene samlet vil øke sjansen for aktive eiere som ivaretar eiendommen.

Vurderinga av hva som er en driftsmessig god løsning må bygge på hva som er en påregnelig bruk av eiendommen i et langsiktig perspektiv. Rådmannen mener det er påregnelig at eiendommen kan få ny bosetting og at nye eiere vil ha interesse av å ta vare på og utnytte eiendommens ressurser. Det er interesse i dag for å kjøpe denne type eiendom, og ha noe landbruksdrift i tillegg til annet yrke. Å fradele våningshuset vil svekke sjansene for at eiendommens ressurser ivaretas og nyttes. Det kan ikke sies å være en driftsmessig god løsning.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften. I dette tilfellet kan det tenkes en mulig konflikt mellom eier av huset, dersom det er fradelt, og den som driver

jordbruksarealene som grenser til. I denne saken legges det ikke stor vekt på dette momentet da det ikke drives omfattende jordbruksdrift i området. Konflikt kan likevel oppstå.

Fjerde ledd i jordloven § 1 åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. I denne saken dreier det seg om eiendommens eneste våningshus og rådmannen viser til det som står lenger opp i teksten angående hensynet til vern av arealressursene. Bosetting kan oppnås ved å selge eiendommen samlet.

### **Konklusjon:**

Etter en samlet vurdering vil rådmannen anbefale at søknaden avslås.

Etter rådmannens vurdering vil fradeling av huset ikke være å disponere arealressursene på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

Ved å holde ressursene samlet legges forholdene godt til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Rådmannen anser videre at deling ikke vil føre til en driftsmessig god løsning.