

Arkivsaknr:	2020/767
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

### Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

### Møtedato

09.02.2021

## Søknad om fradeling av tomt til eiendommens våningshus, gnr. 48 bnr. 15 - Kjelling

### Kommunedirektørens 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, selv om jordbruksressursene på eiendommen er små.

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. 48 bnr. 15, med hjemmel i jordloven §§ 1 og 12.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt/sendt elektronisk innen fristens utløp.

Statsforvalteren er klageinstans, men klage sendes kommunen. Kommunen vil ta stilling til klagen. Dersom klagen ikke tas til følge, sendes klagen over til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom klagen mottas så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bes det også oppgitt når denne meldingen kom fram.

## Vedlegg

- 1 Kommentarer til mottatt brev
- 2 Kartutsnitt og kopi av skyld-delingsdokumenter
- 3 Gårdskart
- 4 Gårdskart 2
- 5 Ortofoto
- 6 Oversiktskart Kjelling

### **Bakgrunn for saken:**

Jan Vidar Willumsen eier eiendommen gnr. 48 bnr. 15 sammen med Sverre Willumsen. De søker om å fradele en parsell av eiendommen med påstående bolighus. Bolighuset er å betrakte som et våningshus da eiendommen er en landbrukseiendom.

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 (eller fradeling av tomt) av inntil 5 nye bolighus og 4 næringsbygg. Søknaden er dermed i tråd med gjeldende arealplan.

Kjellingbygdene framstår som spredtbygde jordbruksbygder. Bygdene har ingen aktiv jordbruksdrift i dag, men deler av jorda er i bruk ved utleie.

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

### **Søkers begrunnelse**

Søker mener de mange teigene og vanskelig topografi er til hinder for rasjonell drift. Gården ble i sin tid drevet ved hjelp av håndkjerre, hest og tohjulstraktor.

Familien ønsker tilhold på Kjelling, så ofte de kan.

Søker mener fradeling som omsøkt ikke vil ha noe å si jf formålet i jordloven eller jf de forhold som skal vurderes jf delingsbestemmelsen i jordloven.

Huset er betydelig oppgradert; neste prosjekt er drenering og bygging av inngangsparti.

Søker skjønner ikke at det skal være nødvendig å selge jorda som tilleggsjord for å kunne fradele huset. Willumsen viser til at han kan drive joda like godt som eier av det fradelte huset.

### **Eiendommen**

Eiendommen gnr. 48 bnr. 15 består av flere teiger, og har ifølge gårdskart 4 daa dyrka jord, 14 daa innmarksbeite og ca 80 daa produktiv skog. Totalt areal er 370 daa.

Eiendommen har bare ett våningshus. I tillegg står det ei hytte på eiendommen. Jf svar fra søker i brev av 16.11.20: når det gjelder hytte på eiendommen, mente vi ikke lekestua, men hytta som står på eiendommen på andre sida av den kommunale veien.

Jorda er ikke i drift. Eieren er ikke bosatt på eiendommen.

## **Lovanvendelse**

Søknaden skal behandles med hjemmel i jordloven og plan- og bygningsloven. Tillatelse jf jordlovens delingsbestemmelser er en forutsetning for å gi tillatelse med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Formålet med jordloven 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.

Formålet med plan- og bygningsloven (PBL) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

## **Vurdering:**

Formålet med delingsbestemmelsen i jordloven er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige 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 helhetsvurdering 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.

Søker mener hensynet til arealressursene ikke påvirkes av fradeling, men dette stemmer ikke. 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.

Når huset er fradelt er det fritt omsettelig. Det vil neppe være samme eier av fradelt bolighus og resten av bnr. 15 i framtida. Vedtakene og avgjørelsene som tas med hjemmel i jordloven, skal ha et langsiktig perspektiv med hovedvekt på de momentene som ligger i jordloven §§ 1 og 12. Hva som er ønskelig for dagens eiere, er ikke alltid sammenfallende med de hensyn som skal tas.

Slik kommunedirektøren oppfatter søknaden, er den å betrakte som en deling utfra at eiendommen er i et sameie. Dette kan det ikke legges avgjørende vekt på i saken.

Det er likevel et faktum at gnr. 48 bnr. 15 er en eiendom med små jordbruksressurser. Det lille som er av dyrka jord, er i tillegg oppdelt. Det må da vurderes 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. Fradeling av huset vil kunne gjøre det vanskeligere å ivareta eiendommen, og vil svekke eiendommens ressurser betydelig.

Selv om ressursene på eiendommen er begrenset og fordelt på flere teiger, kan eiendommen være attraktiv som bosted; et liv på landet med en eiendom som kan nyttes på en annen måte enn ei enkel boligtomt. Mulighetene for utnyttelse er i dag flere enn før med tanke på tilleggsnæringer som reiseliv og turisme, småskalamat, 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.

Vurderinga av hva som er en driftsmessig god løsning må bygge på hva som er en påregnelig bruk av eiendommen i et langsiktig perspektiv. Kommunedirektøren 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; stelle jord og skog. Å fradele våningshuset vil svekke sjansene for at eiendommens ressurser ivaretas og nyttes. Det kan ikke sies å være en driftsmessig god løsning.

Når det gjelder salg av tilleggsjord, mener man i disse tilfellene alt av produksjonsarealer; både jord og skog/utmark. Dersom våningshuset skal fradeles er det ønskelig at resten av eiendommen selges som tilleggsjord til en naboeiendom. En slik løsning fører til at hovedbruket opphører å eksistere som en landbrukseiendom, våningshuset blir et bolighus og resten av arealene blir tillagt en nabo som dermed styrker sin landbrukseiendom – dette er en rasjonell utnyttning av arealene. I denne bygda driver ingen av naboene næringsmessig jordbruksdrift. Det kan likevel tenkes at en nabo er interessert i å overta for f.eks å drive skogen; styrke sin egen eiendom. En samling av ressurser/større ressurser på en eiendom øker sjansen for at den holdes i drift i framtida.

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.

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 kommunedirektøren viser til det som står lenger opp i teksten angående hensynet til vern av arealressursene. Bosetting kan oppnås ved å selge eiendommen samlet. Kommunedirektøren kan ikke se at fradeling vil styrke bosettinga i området.

### **Konklusjon:**

Etter en samlet vurdering vil kommunedirektøren anbefale at søknaden avslås.

Etter kommunedirektørens 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.

Kommunedirektøren anser videre at deling ikke vil føre til en driftsmessig god løsning eller styrke bosettinga i området.