

Arkivsaknr:	2020/823
Arkivkode:	16/4
Saksbehandler:	Iren Førde

**Saksgang**

Plan og eiendomsutvalget

**Møtedato**

09.02.2021

**Søknad om fradeling av skogteig til fritidsbruk - Laksådalen**

---

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Plan og eiendomsutvalget viser til at fradeling av en skogteig på 19 daa som omsøkt vil være i strid med jordlovens formål og intensjoner. 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.

Plan og eiendomsutvalget avslår med dette søknaden om fradeling av skogteig fra eiendommen gnr. 16 bnr. 4, 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 Flyfoto
- 2 Søknad om tiltak (deling) rekvisisjon av oppmålingsforretning.

- 3 Kart
- 4 Avtale om adkomst
- 5 Gårdskart
- 6 Oversiktskart

### **Bakgrunn for saken:**

Olav Gjelseth eier eiendommen gnr. 16 bnr. 4 sammen med Aud Paula Eliassen. De søker om å fradele en parsell på ca 19 daa av eiendommen; med påstående hytte. Formålet er oppgitt å være fritidshus.

Hele eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et rent landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde (LNFR-område) hvor det ikke er åpnet for nye tiltak som bygging eller deling.

Fradeling av tomt til eksisterende hytte anses å være en fradeling til uendret bruk og dermed i tråd med arealplanen; uavhengig av hvor den ligger og uavhengig av planstatus. Det er imidlertid en bestemmelse i arealplanen om at hyttetomter ikke skal være større enn 1 daa.

Saken legges fram for politisk behandling da det ikke er vanlig å tillate fradeling av skogteiger med formål fritidsbruk. Omsøkt parsell skal ikke tillegges naboeiendom, men opprettes om selvstendig eiendom.

### **Parsellen**

Parsellen er på ca 19 daa og består av produktiv skog. Parsellen grenser til Laksådalsvatnet og ligger ca 1800 m fra fylkesveien, målt langs Laksådalsveien og videre langs vatnet.

På parsellen står ei hytte. Eierne har gitt erverver tillatelse til å benytte hovedbrukets adkomstrett til hytta.

### **Eiendommen**

Eiendommen gnr. 16 bnr. 4 består av 6 teiger, og har ifølge gårdskart ca 165 daa produktiv skog. Totalt areal er ca 541 daa.

Samme eiere eier også gnr. 18 bnr 8. Hvorvidt eiendommene skal regnes som en driftsenhet vites ikke.

### **Området og planstatus**

Området rundt Laksådalsvatnet er et rent LNFR-område. Det ligger et fåtall hytter ved vatnet; de fleste på nordsiden. Området framstår som lite bebyggt og det er ikke åpnet for ny bygging.

Det har tidligere vært gruvedrift i området, men det er få synlige spor etter dette i dag.

Området har tradisjonelt vært nyttet som beitemark; men mindre de siste årene da antall bønder har gått tilbake. Det er flere plantefelt i området.

Laksådalsveien går langs vatnet, men ikke helt fram til den omsøkte parsellen.

## **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. 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.

Vurderinga av hva som er en driftsmessig god løsning må bygge på hva som er en påregnelig bruk av eiendommen i et langsiktig perspektiv. I denne saken er det en ren utmarkseiendom; uten våningshus, driftsbygning eller dyrka jord. Aktuell utnyttelse er primært skogbruk.

Det er viktig å holde ressursene mest mulig samlet. Fradeling av en teig produktiv skog på 19 daa kan ikke sies å være en driftsmessig god løsning; det vil heller ikke sikre og samle ressursene. Dersom deling gjennomføres som omsøkt, har man redusert hovedbrukets avkastningsevne, og samtidig opprettet en ny landbrukseiendom på 19 daa. Etter kommunedirektørens vurdering vil fradeling som omsøkt være i strid med jordlovens formål og intensjoner.

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 er det mindre sannsynlig at fradeling som omsøkt vil føre til miljømessige ulemper.

Dersom det gis tillatelse etter jordlovens bestemmelser, kan det ikke gis tillatelse til fradeling etter plan- og bygningsloven dersom det ikke først søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i arealplanen om maksimalt størrelse på hyttetomter på 1 daa – og gis tillatelse. Praxis har til nå vært streng.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

Etter kommunedirektørens vurdering vil fradeling som omsøkt være i strid med jordlovens formål og intensjoner. Ressursene bør holdes samlet. Skal skogteiger fradeles, må det være en forutsetning at de selges til en naboeiendom for å styrke dennes ressursgrunnlag.

Kommunedirektøren stiller i utsikt at tomt på 1 daa til eksisterende hytte vil bli gitt dersom dette søkes om.