



MØTEINNKALLING

FOR

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

TID: 08.03.2016 kl. 10.00
STED: KOMMUNESTYRESALEN

Gruppemøte: kl. 08.30

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

- | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17/16 | ORIENTERINGER |
| 18/16 | REFERATER |
| 19/16 | DELEGERTE SAKER |
| 20/16 | GNR.18, BNR. 1 - ELSE HASVOLD, SØKNAD OM RIVING AV GAMMEL TØMMERSTUE, "SUSENDALSSTUA" |
| 21/16 | ERVERVSMESSIGE SNØSCOOTERLØYVER 2016-2018 - SØKNADER INNKOMMET ETTER FRIST |
| 22/16 | SØKNAD OM MOTORFERDSEL I UTMARK - FREMKJØRING AV GRAVEMASKIN FOR RIVING AV SETERHUS I KVANNLIA |
| 23/16 | RUDSTADEN GÅRD GNR.11 BNR.1 I NORDRE LAND. KLAGE PÅ ADM. VEDTAK AV 11.12.2015, SAK D-488/15 |
| 24/16 | GNR. 142 BNR. 5 I NORDRE LAND. KLAGE PÅ VEDTAK OM FRADELING, TILLEGGSSAREAL TIL GNR. 142 BNR. 32 I NORDRE LAND |
| 25/16 | SØRBØNSVEEN GNR. 27 BNR. 26 M. FL. I NORDRE LAND. SØKNAD OM FRITAK FRA BO - OG DRIVEPLIKT |

26/16

**GNR. 70 BNR. 4 I NORDRE LAND. KLAGE PÅ VEDTAK OM FRADELING,
TILLEGGSAREAL TIL GNR. 70 BNR. 30 I NORDRE LAND**

27/16

**GNR. 67 BNR. 61 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV CA. 5 DEKAR
DYRKET JORD TIL FORMÅL TILLEGGSAREAL TIL GNR. 67 BNR. 238**

28/16

**GNR. 16 BNR. 2 M.FL. I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV GNR. 12
BNR. 6 OG 8 FRA ØVRIGE DRIFTSENHET**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 1. mars 2016

.....
Per Ole Lunde
leder

Lnr.: 3312/16
Arkivsaksnr.: 16/399
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

ORIENTERINGER

1. Kommunedelplan Synnfjell Øst – fortsettelse status forrige møte
2. Lover, regler og kommunale rutiner/praksis for «dialog om saker» med Fylkesmannen og Fylkeskommunen
3. Handlingsprogrammet for fylkesveger 2018 – 2021
(herunder avklare deltakelse på møte 15. mars)
4. Fortettingssøknad Fjellolia
5. Kommuneplanens arealdel – høringsinnspill og videre behandling
6. Høring reguleringsplan FV 134 Landåsbygda - Vølstad

NORDRE LAND KOMMUNE, den 29. februar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth

Notat – orientering HU LMT 8/3-16

Søknad om fortetting reguleringsplan for Fjellolia sør

Reguleringsplanen for Fjellolia sør ble vedtatt første gang i 2005, og omfatter et område å ca 131 daa på gnr 102 bnr 11 innenfor kommunedelplan for Aust-Torpaåsen. Kommunedelplanen ble vedtatt i 2004, hvor området i Fjellolia sør (F24) ble avsatt til område for 6 nye hyttetomter med krav om reguleringsplan.

Reguleringsplanen fra 2005 regulerte 6 nye hyttetomter og tre eksisterende hyttetomter på området.

Reguleringsplanen for Fjellolia sør ble fortettet gjennom endring av planen i 2012, hvor ytterligere 10 hyttetomter ble innregulert langs tidligere planlagt veg i hyttefeltet.

Grunneier Jarle Christian og Camilla Gjerdalen søker nå om ytterligere fortetting av hyttefeltet innenfor samme planområde. Bakgrunnen for dette er at det nå oppgis å være tre ledige tomter igjen, hvorav to er reservert.

Det søkes om en fortetting på inntil 20 nye hyttetomter.

Grunneier påpeker at flere av de ledige tomtene innenfor kommunedelplanen for Aust-Torpaåsen er tomter som er videreført fra 70-80-tallet, og at andre grunneiere i området ikke har vært aktive i forhold til salg.

Ved forrige fortettingsrunde i 2011/2012, ble det forutsatt at grunneierlaget i området ikke hadde innvendinger mot at en enkeltgrunneier fikk tildelt flere tomter uten en helhetlig vurdering av hele kommunedelplanområdet. Grunneierlaget hadde ingen innvendinger den gang, og har heller ikke oppgitt at de har det denne gangen.

Kommunedelplan for Aust-Torpaåsen er planlagt rullert i 2019.

Vurdering:

Kommunedelplan for Aust-Torpaåsen ble vedtatt i 2004, og tok da opp i seg flere gamle disposisjonsplaner fra 70-og 80 tallet, og regulerte en del nye byggeområder i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse.

Flere reguleringsplaner ble utarbeidet i etterkant av dette.

Området Fjellolia sør har vært i en særstilling når det gjelder å utnytte utbyggingspotensialet som det ble tilrettelagt for i kommunedelplanen, og har omsatt tomter jevnlig siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2005.

Administrasjonen ser ingen vesentlige ulemper med å utnytte det avsatte reguleringsområdet ytterligere, en ser det heller som riktig at det avsatte området blir godt utnyttet før eventuelle nye områder tas i bruk.

En økt utnytting setter imidlertid skjerpede krav til håndtering av vann- og avløp, som i gjeldende plan er enkelt håndtert og løst ved bruk av enkeltvise tette tanker og borehull.

Ved en ytterligere fortetting bør det utarbeides en vann- og avløpsplan som fortrinnsvis viser andre typer avløpsløsninger enn tett tank, og hvor det blir vurdert mulighet for mindre fellesanlegg (for mer enn to hytter)?

Området er skrånende mot sør og vest, og deler av det er relativt bratt. Reguleringsplanen må derfor inneholde en vurdering av dagens landskapskvaliteter i området og visualisering av konsekvenser som planlagte tiltak/utbygging vil ha for landskapet. Det må også innarbeides bestemmelser som bidrar til å dempe bebyggelsens fjernvirkning ved utforming av reguleringsplanen

Det søkes om en fortetting med inntil 20 tomter. Det er vanskelig å mene noe om antall tomter, da dette avhenger i stor grad av valg av blant annet vann- og avløpsløsning. Det går en traktorveg nordover i hyttefeltet i området som ønskes fortettet, og terrenget tilsier at det ligger godt til rette for å plassere flere tomter i dette området. Administrasjonens holdning til antall tomter er at det ikke er noe i veien for at området innenfor reguleringsplanens avgrensning blir godt utnyttet, og at dette sammen med nødvendig trafikkareal og areal for løsning av v/a, bør være premissene for hvor mange nye tomter det vil være plass til.

Lnr.: 3314/16
Arkivsaksnr.: 16/400
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

REFERATER

1. Vedtak klagesak gnr. 70/8 – klager Odd Magnar Bratlien
2. Varsel om omgjøring av vedtak fradeling jfr. Hovedutvalg for LMTs sak 108/15
Utsatt frist med tilbakemelding til fylkesmannen til 11. mars.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 29. februar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Liv Furuseth



Fylkesmannen i Oppland

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 1973/16	Saksbeh.
04.02.16	
Arkiv kode P	GNR 70 BNR 8
Arkiv kode S	L33
År/Saksnr. 14/3604	Dok.nr 18

Deres referanse 14/3604
Vår referanse 2015/3321-3 423.1 HPG
Saksbehandler Håvard Pharo Gravdal, tlf. 61 26 61 42
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 01.02.2016

Vedtak i klagesak - dispensasjon for fradeling av parsell fra gnr. 70/8 i Nordre Land kommune. Klager: Odd Magnar Bratlien

Konklusjon

Fylkesmannen stadfester Nordre Land kommunes vedtak om å avslå delingssøknad fra Odd Magnar Bratlien. Klagen er ikke tatt til følge.

Sakens bakgrunn

Odd Magnar Bratlien var i utgangspunktet eier av driftsenheten gnr. 70 bnr. 8 og 10, gnr. 83/47, 84/15 og 85/8. Den 13. oktober 2014 søkte han om å få dele fra en 3,6 daa stor parsell fra 70/8. I separat søknad til kommunen tidligere på høsten 2014, søkte han også om å dele driftsenheten, slik at 70/8, bortsett fra nevnte parsell, kunne overdras som tilleggsjord til gnr. 105 bnr. 4. Gnr. 105/4 eies av Nina Sveen Frøslid og Geir Helge Frøslid. Deling av driftsenheten ble godkjent ved kommunens vedtak av 18. november 2014. Fylkesmannen legger til grunn at Bratliens ønske er å sitte igjen som hjemmelshaver til gnr. 70 bnr. 10, samt den 3,6 daa store parsellen som er gjenstand for klagebehandlingen i nærværende sak.

Den omsøkte parsellen ligger mellom de bebygde fritidseiendommene gnr. 70/93 og gnr. 70/97 på vestbredden av elva Synna.

Pga. feil i faktum i saksutredningen til Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt møte den 28. januar 2015 ble saken utsatt til 11. mars 2015. Søknaden ble da tatt opp til behandling, og følgende vedtak ble fattet, sak 17/15:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, gjeldende reguleringsplan Synnfjellstugua og presedenshensyn avslås søknad om fradeling av en parsell på ca. 3600 m² fra gnr. 70 bnr. 8. Avslaget gjelder både bruk av parsellen som fortsatt friluftsområde og bruk av parsellen til landbruksformål/seterdrift.»

Begrunnelsen for avslaget er at parsellen er regulert til LNF-område med hovedfokus på friluftsliv. Ved fradeling vil parsellen kunne få et privat preg og det vil kunne skape presedens for andre som ønsker eiendom i strandsona. Kommunen la også vekt på at fradeling til seterdrift ikke er i samsvar med reguleringsplanen, og vurderte at Bratlien ikke har behov for areal til seterdrift fordi hans landbruksdrift ikke har omfattet husdyrhold siden 2012. Det ble også vist til ulemper for

naboeiendommene dersom parsellen blir tatt i bruk til beite, samt forurensningsfare i Synna dersom arealet nær elva brukes til vannings- eller foringsplass, eller utsetting av saltstein.

På vegne av Bratlien, ble vedtaket påklaget av adv. Michael Andreas Oppen, den 31. mars 2015. I klagen vises det til at det er inngått kontrakt mellom Bratlien og Frøslid om overdragelse av gnr. 70 bnr. 8, med unntak av parsellen på 3,6 daa. Dersom ikke parsellen blir godkjent fradelt, kan ikke kjøpet la seg gjennomføre som forutsatt. Videre anføres det at kommunen skulle ha behandlet de to søknadene i motsatt rekkefølge, slik at søknaden om fradeling av parsellen skulle blitt avgjort før søknaden om å dele 70/8 fra den øvrige driftsenheten ble behandlet. Klager viser også til at fradeling av parsellen ikke vil medføre endring i verken eierforhold eller bruk. Parsellen vil fortsette å være en del av Bratliens eiendom gnr. 70 bnr. 10. Vi gjengir ikke mer av klagen her.

Kommunens hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tok ikke klagen til følge da den ble behandlet den 30. april 2015, sak 30/15.

Vi viser ellers til sakens dokumenter, som vi legger til grunn er kjent for partene.

Fylkesmannen mottok saken til endelig avgjørelse den 10. mai 2015. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Fylkesmannen ser slik på saken

Klagerett og klagefrist

Klager har klagerett og klagen er fremsatt innen fristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fylkesmannen sin kompetanse i klagesaker går frem av fvl. § 34. Klageinstansen skal prøve de synspunktene som klageren setter fram, men kan prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter. Der statlig klageinstans vurderer kommunens frie skjønn, skal hensynet til det kommunale selvstyret tillegges vekt.

Eiendommen

Den opprinnelige driftsenheten er en skogeiendom på totalt 1354,3 daa. Gnr. 70/8 utgjør 858,6 daa og gnr. 70/10 utgjør 488,5 daa. I tillegg kommer tre mindre teiger på til sammen 7,2 daa. Totalt areal med produktiv skog er 241,5 daa. Tallene er hentet fra gardskartet til skog og landskap.

Plansituasjonen

Omsøkte parsell er regulert til LNF-område, underformål friluftsområde, i reguleringsplan for Synnfjellstugua vedtatt 24. april 2012. Det innebærer at tiltak i strid med formålet friluftsliv ikke er tillatt. Det gjelder også fradeling til annet formål, herunder landbruksformål, som blant annet seterdrift.

I planbestemmelsene pkt. 5.1 fastslått følgende om friluftsområdene:

«Det kan anlegges stier og løyper og tekniske anlegg i bakken. Vegetasjon i friluftsområdene kan bare fjernes som ledd i enkel tilrettelegging av friluftaktiviteter.»

Bruk av parsellen

I delingssøknaden er det opplyst at formålet for parsellen, dvs. friluftformålet, ikke skal endres som følge av fradelingen. Senere har Bratlien i sms til hovedutvalgsmedlem Tore Kinn den 28. januar 2015, skrevet at parsellen skal brukes i forbindelse med seterdriften. Vi viser også til Bratliens brev til kommunen av 4.mars 2015, der det fremgår:

«Jeg er eier av 70/10, Strangsetra som er hovedbølet, og tanken bak søknaden om fradeling av denne parsellen er at det da er tilgang til elva for Strangsetra.» I møte med kommunens saksbehandler, antageligvis i februar 2015, ble Bratlien oppfordret til å redegjøre skriftlig for sitt behov for å ha parsellen til sin seterdrift. Slik redegjørelse er ikke blitt mottatt av kommunen.

Fylkesmannen legger til grunn at den faktiske bruken av parsellen har vært i tråd med reguleringsformålet friluftsområde. Selv om det fremstår som uklart hvilken bruk av parsellen søker ønsker etter en eventuell fradeling, legger vi avgjørende vekt på opplysningene i søknaden, om at formålet ikke skal endres. Begrunnelsen for det er at dersom parsellen skal benyttes til seterdrift, så innebærer det fradeling i strid med arealformålet. Slik fradeling krever i tilfelle dispensasjon, og det er ikke fremmet noen dispensasjonssøknad. Kommunen har heller ikke behandlet saken som dispensasjonssak.

Rettslig utgangspunkt

Deling av eiendom er et søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m.

Videre følger det av § 26-1 at «opprettelse av ny grunneiendom (...) eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Bratlien eier Strangsetra (gnr. 70/10), som altså har et totalt areal på 488,5 daa. Av dette er 39 daa produktiv skog. Resten av arealet er hovedsakelig uproduktiv skog, myr og jorddekt fastmark. Fylkesmannen kan ikke se at søker har oppgitt noe behov for å beholde parsellen på 3,6 daa som del av bnr. 10, annet enn at det vil sikre tilgang til elva for Strangsetra. Denne tilgangen vil imidlertid innebære kryssing av andre eiendommer, da parsellen ikke har felles grense mot 70/10.

Arealplaner er bindende i forhold til fradeling av eiendom. Det innebærer at det ikke kan fradeles til et formål som er i strid med gjeldende arealplan. Om dette skriver Innjord følgende i sin kommentarutgave til plan- og bygningsloven, første utgave 2010, s. 750:
«At det ikke må oppstå konflikt med angivelsen av arealformål i gjeldende planer, innebærer i utgangspunktet et forbud mot fradeling dersom den fradelte eiendommen objektivt sett er egnet for et tiltak som arealplanen forbyr. Det er således i et område regulert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) ikke adgang til å fradele en tomt egnet for boligbebyggelse. Det kan derimot være adgang til å dele en landbrukseiendom i to, dersom begge eiendommer også etter delingen er tilstrekkelig store til å være egnet for landbruksdrift.»

Fylkesmannen vurderer at parsellen på 3,6 daa objektivt sett vil fremstå som en fritidseiendom. Vi legger særlig vekt på at den ligger i et område med flere bebygde fritidseiendommer. En eventuell delingstillatelse vil også skape uheldig presedens, ved at eiere av andre landbrukseiendommer på tilsvarende vis kan få delt fra mindre parseller langs vann- og vassdrag eller i andre attraktive friluftsområder. Det er ikke en ønsket utvikling. Vi legger også vekt på at en fradeling vil medføre en oppsplitting av eiendommer og endrede eiendomsforhold, i et større sammenhengende regulert friluftsområde. Vi kan ikke se hvilket formål fradelingen det skal ha, annet enn at område fremstår mer privatisert.

Når det gjelder anførselen om at kommunen har behandlet nærværende søknad og søknaden om deling av driftsenheten i motsatt rekkefølge enn det søker ønsket, viser vi til kommunens vurdering. Vi kan ikke se at rekkefølgen søknadene er blitt behandlet i, har vært bestemmende for utfallet av saken.

At det er inngått en avtale om overdragelse av gnr. 70/8 til Frøslid, tillegges ikke vekt. Privatrettslige avtaler er ikke bindende for bygningsmyndighetene ved behandlingen av bygge- og delesøknader.

Fylkesmannen er etter dette kommet til at kommunen har hjemmel i pbl. § 26-1 til å avslå søknaden. Vi finner ikke feil ved kommunens saksbehandling, og vurderingene er ikke urimelige eller innebærer usaklig forskjellsbehandling. Kommunens vedtak stadfestes.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Nordre Land kommunes vedtak av 11. mars 2015, sak 17/15. Klagen fra Odd Magnar Bratlien er ikke tatt til følge.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Eli Blakstad e.f.
fung. avdelingsdirektør

Håvard Pharo Gravdal
rådgiver

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.

Kopi til:

Advokatfirma Bentzen v/Michael Andres Oppen Hvervenmoveien 49 3511 HØNEFOSS



Fylkesmannen i Oppland

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 957/16	Saksbeh.
20.01.16	
Arkiv kode P	GB 65/19
Arkiv kode S	L33
Ar/Saksnr. 15/3916	Dok.nr. 6

Deres referanse
Vår referanse 2016/63-2 422.5 KAA
Saksbehandler Kjell Aarestrup, tlf. 61 26 61 56
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 11. 01.2016

Varsel om mulig overprøving av vedtak - Deling av driftsenhet gnr. 63 bnr. 5 m.fl. i Nordre Land kommune

Fylkesmannen viser til kommunens vedtak 108/15 av 16. desember 2015 om deling av gnr.63 bnr.5 mfl. I Nordre- Land kommune. Fylkesmannen mottok kopi av dette vedtaket 23. desember 2015

Kort historikk

Kjetil Jøranlid har den 26. november 2015 søkt om deling av parsell med gnr. 65 bnr. 19 i Nordre Land fra øvrige driftsenhet gnr. 63 bnr. 5 m. fl. til formål tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 63 bnr. 22. Erverver er Tom Haugli, som nylig har ervervet Solbakken gnr. 63 bnr. 22 og flyttet dit. Omsøkte tiltak krever samtykke til deling etter jordloven § 12.

Administrasjonen i Nordre Land innstilte på at omsøkte deling ikke vil ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Disse hensynene og dermed jordloven § 12 tredje ledd veier etter rådmannens vurdering tyngre enn at bosettingshensynet i jordloven § 12 fjerde ledd kan tale for en deling. Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk ga tillatelse til deling etter jordloven § 12 fjerde ledd. Begrunnelsen var: «Omsøkt deling ivaretar hensynene til bosetting i jordloven § 12 fjerde ledd.

Dette vektlegges mest i denne saken og er i tråd med kommunens visjon «Ekte Landsbyliv og Levende Bygder». Delingen ivaretar hensynet til bruk av arealressursene ved dyrking av grønnsaker og hold av smådyr. Det omliggende arealet kan etter deling fortsatt brukes til beiting».

Jordloven

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

I rundskriv M/1-2013 er delingsbestemmelsene utdypet. Fylkesmannen viser også til Landbruksdirektoratets *Belastningsfullmakt 2016 – landbrukspolitiske og reindriftspolitiske verkemidler* datert 18. desember 2015 hvor hensynet til jordvernet er presisert:

Jordvern pkt. 11.1

«Fylkesmannen må følge opp innholdet i Jordvernstrategien som blei behandla på Stortinget 8.12.2015, der det mellom anna blei vedtatt eit mål om å redusere den årlege omdisponeringa av dyrka mark til 4000 dekar innan 2020.

Fylkesmannen må medverke til at kommunane og fylkeskommunane etablerer eit kompakt utbyggingsmønster som styrer vekst og utbygging vekk i frå dei viktigaste jordbruksareala. Fylkesmannen skal medverke til at kommunane etablerer langsiktige utbyggingsgrenser mot dei viktigaste landbruksareala, og stille krav om effektiv utnytting av eksisterande og planlagde utbyggingsområde. Fylkesmannen må vere påpasseleg med å krevje at kommunen greier ut alternativ til bruk av dyrka mark i planprosessane, blant anna potensialet for fortetting og transformasjon.»

Kommunens vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, driftsmessig god løsning, og drifts- og miljømessige ulemper taler mot deling. Fylkesmannen støtter administrasjonens saksutredning på disse punktene. Kommunens begrunnelse for likevel å tillate delingen er at den ivaretar hensynet til bosettingen. Fylkesmannen mener imidlertid at bosettingshensynet ikke gjør seg gjeldende i en slik grad at det gir grunnlag for deling etter § 12 fjerde ledd.

Fylkesmannen mener at godkjent deling fører til en uheldig bruksstruktur og den vil kunne skape presedens for lignende saker. Søker ønsker å dyrke grønnsaker på arealet til eget bruk. Gnr. 63/22 er en relativt stor boligeiendom på ca. 4,7 daa, som i dag bebos av søker. Fylkesmannen mener det er vanskelig å se hvordan delingen vil styrke bosettingen i området.

Fylkesmannen mener det er grunn til å se nærmere på om vedtaket er fattet i tråd med vilkår i jordlova § 12 og om vedtaket vil kunne dreie praksis i en uheldig retning. Hensynet til de interesser det offentlige skal ivareta tilsier at saken blir nærmere vurdert.

I medhold av forvaltningsloven § 35 tredje ledd, varsler Fylkesmannen at vedtaket i sak 108/15 av 16. desember 2015 kan bli overprøvd.

Kommunens tillatelse til deling kan ikke gjennomføres før Fylkesmannen har behandlet saken, jf. forvaltningsloven § 42.

Kommunens vedtak ble utsendt fra kommunen 23. desember 2015, og eventuell overprøving av vedtaket må være gjort innen 23. mars 2016, jf. fvl. § 35 tredje ledd.

Fylkesmannen ber kommunen, innen 23. februar 2016, sende alle dokumentene i saken til Fylkesmannen, dersom det er flere enn de som er oversendt i forbindelse med vedtaket. Dersom partene ønsker å kommentere saken ytterligere, ber vi om uttalelse innen samme frist.

Med hilsen

Anders Prestegarden e.f.
avdelingsdirektør

Kjell Aarestrup
overingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.

Kopi til:

Kjetil Jøranlid	Vestgardsv. 389	2880	NORD-TORPA
Tom Haugli	Vestgardsv. 478	2880	NORD-TORPA

Lnr.: 3317/16
Arkivsaksnr.: 16/402
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

DELEGERTE SAKER

- | | | | | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------------|
| 15/3263 | 14.01.2016 | DS 12/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 100/22 |
| | Mona Pettersen Hallås | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 100 BNR. 22 I NORDRE LAND - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL EKSISTERENDE HYTTE | | | |
| 15/4044 | 15.01.2016 | DS 13/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 39/107 |
| | Rosteinvegen Eiendom AS | | | Søknad innvilget |
| | ROSTEINVEGEN EIENDOM AS, FRADELING AV TOMT TIL INDUSTRIFORMÅL FRA GNR. 39, BNR. 107, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 16/74 | 19.01.2016 | DS 14/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 102/11 |
| | Jarle Christian Gjerdalen | | | Søknad innvilget |
| | JARLE CHRISTIAN GJERDALEN, FRADELING AV TOMT NR. 4, FJELLOLIA SØR, FRA GNR. 102, BNR. 11, SØKNADEN INNVILGET | | | |
| 15/4030 | 21.01.2016 | DS 15/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 41/46 |
| | SBG Byggprosjekt AS | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 41 BNR. 46 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL UTSKIFTING AV VENTILASJONSANLEGG - DOKKA TORG AS | | | |
| 15/575 | 26.01.2016 | DS 19/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 18/24 |
| | R3 Entreprenør Innland AS | | | Søknad innvilget |
| | GNR. 18 BNR. 24 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL RIVING AV KOBLINGSSENTRAL | | | |
| 14/2238 | 26.01.2016 | DS 20/16 | PLNÆ//SOF | GNR. 148/1 |
| | Rørlegger Øyvind Hasvold | | | Søknad innvilget |
| | RØRLEGGER ØYVIND HASVOLD AS, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, VEG, VANN OG AVLØP, HYTTEFELT, GNR 148, BNR. 1, FNR. 9 | | | |
| 15/579 | 26.01.2016 | DS 21/16 | PLNÆ//HAH | GNR. 21/17 |
| | R3 Entreprenør Innland AS | | | Søknad innvilget |

GNR. 21 BNR. 17 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL RIVING AV
KOBLINGSSENTRAL

- 14/2957 27.01.2016 DS 22/16 PLNÆ//HAH GNR. 148/1 Fnr. 180
Spåtind Sport AS Søknad innvilget
GNR. 148 BNR. 1 FNR. 180 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
- 14/3314 27.01.2016 DS 23/16 PLNÆ//HAH GNR. 68/1,4
Synnøve Haugen Søknad innvilget
GNR. 68 BNR. 1 FNR. 4 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPFØRING AV UTHUS
- 14/2992 28.01.2016 DS 24/16 PLNÆ//HAH GNR. 68/1 fnr. 4
Synøve Haugen og Finn Mikkeltuen Søknad innvilget
GNR. 68 BNR. 1 FNR. 4 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG
- 13/2676 28.01.2016 DS 25/16 PLNÆ//HAH GNR. 70/8,60
Oppland Bygg & Anlegg AS Søknad innvilget
GNR. 70 BNR. 8 OG 60 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPARBEIDING AV STIKKLEDNINGER I R5
- 14/3181 29.01.2016 DS 26/16 PLNÆ//HAH GNR. 83/152
Johannes Morken Søknad innvilget
GNR. 83 BNR. 152 I NORDRE LAND - IGANGSETTINGSTILLATELSE OG
FERDIGATTEST TIL MONTERING AV STÅLPIPE OG OVN I ANNEKS
- 16/92 01.02.2016 DS 27/16 PLNÆ//SOF GNR. 121/91
Grønvold Transport AS Søknad innvilget
GRØNVOLD TRANSPORT AS, BRUKSENDRING FRA
AMBULANSESTASJON TIL ENEBOLIG, GAMLEVEGEN 4, GNR. 121,
BNR. 91
- 16/23 04.02.2016 DS 28/16 PLNÆ//ANE K01
Synnfjelløypene Søknad innvilget
SØKNAD OM MIDLERTIDIG SKILØYPE SYNNEFJORDEN -
SYNNFJELLØYPENE
- 15/1080 11.02.2016 DS 29/16 PLNÆ//HAH GNR. 148/1 fnr. 161
Anne Gro Relbo Søknad innvilget
GNR. 148 BNR. 1 FNR. 161 I NORDRE LAND - FERDIGATTEST TIL
OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
- 15/832 11.02.2016 DS 30/16 PLNÆ//HAH GNR. 87/172
Leve Hytter AS Søknad innvilget

Lnr.: 2833/16
Arkivsaksnr.: 11/1142
Arkivnøkkel.: GNR. 18/1

Saksbehandler: SOF

Utskrift til:

Else Hasvold, Nordsinni 606, 2870 Dokka
Randsfjordmuseene AS, v/bygningsvernråd giver, Villaveien 45, 2870 Dokka
Oppland Fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

GNR. 18, BNR. 1 - ELSE HASVOLD, SØKNAD OM RIVING AV GAMMEL TØMMERSTUE, "SUSENDALSSTUA"

Sammendrag:

Else Hasvold søker om rivingstillatelse for «Susendalsstua», bygningsnr. 157738933 og med ønske om at den kan settes opp igjen på Nordsinni Østås.

Bygningen er SEFRAK-registrert (reg.nr. 0538_007_085) og vurdert til vernekategori 2, dvs. spesielt bevaringsverdig. Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten har i høringsuttalelse fra 2011 uttalt at bygningen bør vernes gjennom plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven har følgende muligheter/virkemidler for vern av bygninger med høy bevaringsverdi:

- Arealplaner.
- Sikre seg hjemmel for å nekte riving av verneverdige kulturminner gjennom generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7).
- Pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger, plan- og bygningslovens § 31-4.

Rådmannen kan ikke se at kommunen kan nekte riving av «Susendalsstua» med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7. I gjeldende arealdel av kommuneplanen har ikke Nordre Land kommune bestemmelser som åpner for at kommunen kan nekte riving av spesielt verneverdige bygninger. Rådmannen konkluderer også med at bygningen ikke har en så spesiell verneverdi at kommunen som planmyndighet vurderer den vernet gjennom reguleringsplan eller hensynssone i kommuneplanens arealdel. Siden eier ikke ønsker å ta vare på bygningen der den står i dag eller ved å flytte den til eget tun, foreslås det at rivingstillatelse blir gitt. Det er positivt at bygningen tas vare på andre steder. Dette er et bedre alternativ enn at stua forfaller der den står i dag.

Rådmannen foreslår at det i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 gis igangsettingstillatelse for riving av «Susendalsstua», bygningsnr. 157738933.

Vedlegg:

- Uttalelse av 29.06.2011 fra Randsfjordmuseene AS, v/bygningsvernråd giver.
- Uttalelse av 13.09.2011 fra Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Hovedutvalgets sak 89/11 av 28.09.2011.
- Epost av 22.12.2016 fra Else Hasvold.
- Brev av 29.12.2015 fra Nordre Land kommune til Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten.
- Epost av 20.01.2016 fra Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten.

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk ga den 28.09.2011 i sak 89/11 tillatelse til flytting av bygning nr. 157738933. Følgende løsning var grunnlaget for vedtaket (hentet fra sammendraget i saksutredningen):

Hjemmelshaver ønsker å flytte bygningen til eget tun.

Randsfjordmuseene har tatt på seg ansvar for sikring og bevaring over vinteren.

Fylkeskonservatoren anser løsningen som svært positiv.

Innstilling: Flytting anbefales innvilget.

Utsnitt av kart vedlagt behandlingen av hovedutvalgets sak 89/11 den 28.09.2011:



I forkant av hovedutvalgets behandling av sak 89/11 den 28.09.2011 har både Randsfjordmuseene AS, v/bygningsvernrådsgiver og Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten kommet med uttalelser i forbindelse med søknaden om rivning av «Susendalsstua». (Begge uttalelsene er trykte vedlegg til denne saken.)

I epost av 22.12.2015 kommer Else Hasvold med sliklydende søknad:

Jeg viser til telefonsamtale med Halvor Askvig 22.12.2015

Jeg ber herved om at rivningstillatelsen på stua Susendalsstua som er behandlet av Nordre Land kommune under saksnummer 11/1142 blir opprettholdt (forlenget) og at jeg som eier av Ulvshus gård kan rive og flytte stua i løpet av 2016. Dette er viktig for meg både for bevaring av stua som er under sterkt forfall betyr mye for meg og fordi huset er til sjenanse og fare for naboene. Stua vil bli restaurert og satt opp på Nordsinni Østås av kyndige snekkere.

Nordre Land kommune sender den 29.12.2015 saken til Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten til høring. Følgende er hentet fra kommunens høringsbrev av 29.12.2015:
Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk innvilget i sak 89/11 av 28.09.2011 søknad om å flytte bygningen til eget tun (se vedlagte kopi av saken). Denne tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato og er nå bortfalt, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Siden Else Hasvold nå søker om å rive bygningen for at den kan settes opp igjen på Nordsinni Østås, er dette en annen situasjon enn det som kulturarvenheten har uttalt seg til i brev av 13.09.2011. Nordre Land kommune ber derfor om at Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten gir en uttalelse til Else Hasvold sin søknad i epost av 22.12.015.

Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten har i epost av 20.01.2016 kommet med slik uttalelse:

Vi viser til oversendelse vedr riving av gammel tømmerstue mottatt 30.12.2015. På grunn av lang tids sykemelding har vi for tiden ikke kapasitet til å avgi uttalelse i bygge- og rivesøknader og saker etter seterforskriftene. Vi beklager dette, men ber om at aktuelle saker fortsatt oversendes oss.

Randsfjordmuseene AS, v/bygningsvernrådgiver har fått kopi av høringsbrev og fylkeskommunens svar. Bygningsvernrådgiveren har ikke kommet med noen kommentarer.

Vurdering:

Vern gjennom plan- og bygningsloven:

Oppland fylkeskommune, v/kulturarvenheten sier bl.a. dette i sin høringsuttalelse av 13.09.2011:

Det er riktig at bygningen ikke er fredet, men den er verneverdig, og bør derfor sikres vern gjennom plan- og bygningsloven. For at kommunen skal kunne sikre vern av viktige kulturminneverdier i verneverdig bebyggelse, må Fylkeskonservatoren bli forelagt saker som angår eldre bebyggelse (sannsynlighet for byggeår før 1850 og/eller SEFRAK-registrert) til vurdering og uttalelse. Fredningssak igangsettes bare i visse tilfeller, hvis objektet kan anses å ha nasjonal interesse, være spesielt representativt eller har helt spesielle verneverdier. I dette tilfellet har omsøkt bygning store lokalhistoriske og regionalhistoriske verdier. Blant annet har bygningen fungert som fødestue for lokalbefolkningen i flere tiår, og har dermed stor lokal identitetsverdi. Bygningen har sosialhistorisk verdi, da den kan fortelle om eldre tiders sosiale lagdeling, og dessuten en bygningshistorisk sjeldenhetsverdi, som gammel husmannsplass. Bygningen anses derfor å være spesielt verneverdig, og bør som nevnt vernes gjennom plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven har følgende muligheter/virkemidler for vern av bygninger med høy bevaringsverdi:

- Arealplaner.
- Sikre seg hjemmel for å nekte riving av verneverdige kulturminner gjennom generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7).
- Pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger, plan- og bygningslovens § 31-4.

Arealplaner:

Kommunen har, som planmyndighet etter plan- og bygningsloven, en sentral rolle i forvaltning av kulturarv. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal klarlegge arealutnyttelsen i et område, enten det er utbygging eller vern. Det fremgår av lovens formålsparagraf at loven skal "fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner". Loven skal altså sikre både bruk og vern av ressurser.

Planmyndigheten kan gjennom reguleringsplaner, hensynssoner i kommunedelplan eller kommuneplanens arealdel regulere kulturminner til bevaring.

I gjeldende arealdel av kommuneplanen har ikke Nordre Land kommune bestemmelser som åpner for at kommunen kan nekte riving av spesielt verneverdige bygninger. Selv om Oppland fylkeskommune vurderer «Susendalsstua» å være spesielt verneverdig har ikke kommunen i sitt arbeid med ny arealdel av kommuneplanen vurdert bevaring av bygningen gjennom denne planprosessen. Det er heller ikke i planprosessen mottatt innspill, verken fra Oppland fylkeskommune eller andre instanser, vedrørende bevaring av «Susendalsstua».

Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel:

Kommunen har mulighet for å sikre seg hjemmel for å nekte riving av verneverdige kulturminner gjennom generelle bestemmelser etter plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7.

Plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7 lyder slik:

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,

I gjeldende arealdel av kommuneplanen har ikke Nordre Land kommune bestemmelser som åpner for at kommunen kan nekte riving av spesielt verneverdige bygninger. Kommunen har derfor ikke adgang til å nekte riving av «Susendalsstua» med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7. Forslag til ny arealdel av kommuneplanen for Nordre Land har heller ikke bestemmelser som gir kommunen adgang til å nekte riving av verneverdige bygninger etter plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7.

Kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger:

Plan- og bygningslovens § 31-4 lyder slik:

§ 31-4. Pålegg om dokumentasjon og utbedring

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner.

Pålegg kan bare gis der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen skal det legges vekt på

kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal opparbeides slik at de blir universelt utformet. Det kan gis frist for slik opparbeidelse.

Byggesaksforskriftens kapittel 19 omhandler kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger. Veiledningen til kapittel 19 i byggesaksforskriften sier bl.a. at forskriftsbestemmelsene gjelder bygningers eksteriør. Dette kan også omfatte fundament, bærende konstruksjoner og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold med betydning for bevaring av bygningen, jf. § 19-2 tredje ledd.

Pålegg om utbedring gjelder bygninger med høy bevaringsverdi, jf. byggesaksforskriften § 19-1:
§ 19-1 Formål

Bygninger med høy bevaringsverdi skal ikke gå tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting. De verdier slike bygninger representerer skal ivaretas innenfor en økonomisk forsvarlig ramme.

Siden kommunen ikke har sikret seg hjemmel gjennom plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7 eller gjennom arealplaner for å hindre riving av bevaringsverdige bygninger, kan det heller ikke gis pålegg om utbedring etter plan- og bygningslovens § 31-4 og byggesaksforskriftens kapittel 19.

Generelt:

Siden bygningen er SEFRAK-registrert (reg.nr. 0538_007_085) og vurdert til vernekategori 2, dvs. spesielt bevaringsverdig, er rivingen søknadspliktig. «Susendalsstua» har et bebygd areal på 43 m² og riving kan godkjennes uten krav om ansvarlig foretak.

Riksantikvaren sier følgende i veiledning vedrørende bygninger registrert i SEFRAK-registeret:

Bygningane i SEFRAK- registeret er ikkje tillagt spesielle restriksjonar.

Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.

For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i Kulturminnelova § 25 at ei slik vurdering MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. Eigar må søke kommunen om endring på bygninga.

Kommunen skal melde alle endringer til fylkeskommunen.

Kommunen kan gi løyve til riving sjølv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen tilrår at bygget bør vernast.

Det er ikke sendt nabovarsel. Rivingen vurderes å ikke berøre interessene til naboer og gjenboere og nabovarsling kan unnlates, jf. plan- og bygningslovens § 21-3, 2. ledd.

Det har vært en dialog mellom eier av «Susendalsstua», Randsfjordmuseene AS v/bygningsvernrådsgiver og kommunen. Det har vært forslag om å flytte bygningen til området ved Nordsinni kirke (se bilder vedlagt rapporten fra Randsfjordmuseene AS) og det har vært forslag om å flytte bygningen til tunet på Ulvshus. Ingen av disse forslagene har blitt utført og eieren ønsker nå å få tillatelse til å rive bygningen for at den kan settes opp igjen på Nordsinni Østås. Else Hasvold opplyser i sin epost av 22.12.2015 at stua vil bli restaurert og satt opp igjen av kyndige snekkere. Siden dagens eier av «Susendalsstua» ikke ønsker å bevare bygningen på egen eiendom, er det positivt at den tas vare på andre steder. Det er et bedre alternativ enn at stua forfaller der den står i dag.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at kommunen kan nekte riving av «Susendalsstua» med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 7. I gjeldende arealdel av kommuneplanen har ikke Nordre Land kommune bestemmelser som åpner for at kommunen kan nekte riving av spesielt verneverdige bygninger. Rådmannen konkluderer også med at bygningen ikke har en så spesiell verneverdi at kommunen som planmyndighet vurderer den vernet gjennom reguleringsplan eller hensynssone i kommuneplanens arealdel. Siden eier ikke ønsker å ta vare på bygningen der den står i dag eller ved å flytte den til eget tun, foreslås det at rivingstillatelse blir gitt. Det er positivt at bygningen tas vare på andre steder. Dette er et bedre alternativ enn at stua forfaller der den står i dag.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 gis det igangsettingstillatelse for riving av «Susendalsstua», bygningsnr. 157738933.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med underliggende regelverk. Krav til HMS skal følges opp i hele rivningsperioden.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

Fjerning av evt. asbestholdige materiale skal fjernes av godkjente foretak og utføres etter Forskrift for asbest - FOR-2005-04-26-362.

Spesialavfall og annet rivingsavfall skal leveres til godkjent mottak. Dokumentasjon for levert spesial-/rivingsavfall til godkjent mottak skal leveres til kommunen ved søknad om ferdigattest.

Ved riving av bygget er det viktig at berørte instanser blir varslet, samt at nødvendige sikkerhetstiltak av området når rivingsarbeidene pågår blir utført. Det må gis underretning til eier av evt. strøm- og telekabler. Når bygget er fjernet må området ryddes og planeres på best mulig måte.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelova § 8.2.

Når alle arbeider er ferdige skal det sendes inn søknad om ferdigattest med nødvendig dokumentasjon.

*Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36.
Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.*

NORDRE LAND KOMMUNE, den 24.02.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Sølvi Flobergseter
saksbehandler

Postmottak

Fra: Johan Slåtsveen
Sendt: 30. juni 2011 08:33
Til: Postmottak
Kopi: Sølvi Flobergseter
Emne: VS: Sender e-post: Befaring, Susendal,18-1

Vedlegg: Befaring, Susendal,18-1.docx



Befaring,
Susendal,18-1.docx (.

Journalføres byggesak 11/1142

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 8237/11	Saksbeh.
30.06.11	
Arkiv kode P	G3 18/11
Arkiv kode S	L04
År/Saksnr. 11/1142	Dok.nr. 8

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Dag Lindbråten [mailto:dl@randsfjordmuseene.no]
Sendt: 29. juni 2011 15:21
Til: Werner Sveum; knutolab@online.no
Kopi: 'Per Morset'; Tore.Robergshagen@oppland.org; Johan Slåtsveen
Emne: Sender e-post: Befaring, Susendal,18-1

Meldingen er klar til å sendes med følgende fil- eller koblingsvedlegg:

Befaring, Susendal,18-1

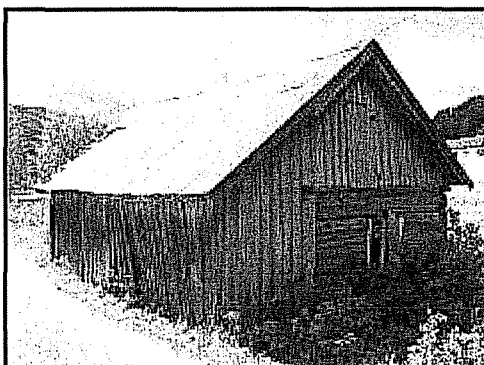
Obs! Hvis du vil beskytte mot virus, kan e-postprogrammer hindre sending eller mottak av bestemte typer filvedlegg. Kontroller sikkerhetsinnstillingene for e-postprogrammet for å finne ut hvordan vedlegg behandles.

Randsfjordmuseene AS

Kongevegen 92 - 2770 Jaren - Org. nr. 987107022 MVA - Kontonr. 2030.14.05260
Tlf: 61 31 32 80 - post@randsfjordmuseene.no - www.randsfjordmuseene.no

Dato, 29.06.2011

Oppsummering etter befaring av Susendal-stua, Gbnr 18/1



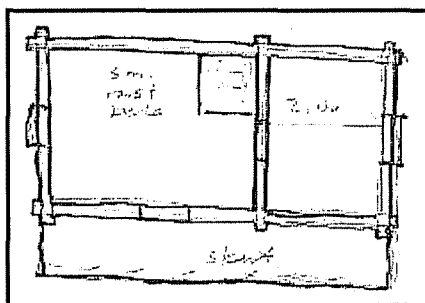
I forbindelse med rivings sak Susendal(saksnr D130/11) ble det foretatt befaring hvor Werner Sveum NLK, K O Bjørklund og undertegnede var til stede.

Hensikten med møte var å se på mulige løsninger for bevaring av stua.

Den er i kommunens Sefrak-register som nyregistrert av undertegnede. Reg.nr er 0538_007_085, og er vurdert til vernekategori 2, dvs spesielt bevaringsverdig.

Fra RMs side er det levert inn klage på vedtak i rivesaken datert 27.5.11

Bygningsbeskrivelse



Bygningen er oppført i laftet tømmer i en etasje med lav takhøyde, grunnmålene er 4,3 x 7,4m. Bygningen står på en enkel steinmur. Den har en akershusisk planløsning med peisstue og kammers. I peisstua er det en hjørnemurt peis i stein og leiremørtel. Denne har rast sammen. Det er tilbygd en skut med målene 1,5 x 7,4m, langs langvegg mot gårdsveg. Denne skut er oppført i grovt bindingsverk og panelt med honbord. Taket er tekket med bølgeblikkplater.

Randsfjordmuseenes avdelinger:

Hadeland Folkemuseum
Kongevegen 92, 2770 Jaren
Tlf: 61 31 32 80
hf@randsfjordmuseene.no

Hadeland Bergverksmuseum
Hadelandsvegen 1568, 2742 G
Tlf: 61 32 00 80
hbe@randsfjordmuseene.no

Lands Museum
Villaveien 45, 2870 Dokka
Tlf: 61 11 06 87
lm@randsfjordmuseene.no

Kittilbu Utmarksmuseum
Post: Villavn. 45, 2870 Dokka
Tlf: 47 97 00 82 / 61 22 38 00
kittilbu@randsfjordmuseene.no

Bygningens tilstand

Bygningen bærer preg av sterkt forfall. Grunnmuren er delvis sunket i bakken, delvis rast ut. Det er råteskader i syllstokker og i nordre gavlvegg. Det er ikke mulig å komme inn i skuten for å få sett konstruksjonene der, men her ligger bånnsvill i bakken, høyst sannsynlig oppråtnet. Hele skuten med kledning henger utover. Bølgeblikkplater på tak har sikret bygningen så langt, men en takplate har blåst av slik at vann trenger inn. Innvendig har pipa og peis rast sammen, deler av himlinga rundt peisen har falt ned, det er hull i gulvet. Himlinga i kammerset har rast ned. Dette på grunn av at stua har stått uten tilfredstillende taktekkning over lang tid. Det er fire vinduer i stua, helt eller delvis gjenspikret. Gavlvinduene er mest ødelagt.

Konklusjon

Bygningen har sterkt forfall, men skader kan utbedres og bygningen restaureres. Susendal, navnet kommer fra en bekk i dælet som ga navnet – susen, har tidligere vært husmannsplass under Ulvshus. En annen husmannsplass, Kjellstad, lå lenger opp langs bekken. Dette var også en plass under Ulvshus. Stua her lå der garasjen ligger nå. Siste som bodde i Susendal var Karoline og Gudbrand Hagen, til innpå 1960-tallet. Hun fungerte som selvlært jordmor der, og i følge informant Arvid Bjørnødegården, er mange nålevende Nordsinni-folk i aldersgruppe 75-år og oppover, født der. Stua har derfor en meget viktig lokal identitetsverdi og historisk verdi. I følge informanten var det en fin frukt- og bærhage der som de siste beboere drev. I tillegg til stua var det også en utedo der. Som bygningstype er den også sjelden i regionen med hel skut i front og hjørnebygd peis. Den kan være påvirket av byggeskikk fra Valdres. Stua har også sosialhistorisk verdi, da den forteller om datidens sosiale lagdeling. Det er svært få igjen av disse små husmannsstuene, derfor er det viktig at også disse små bygningsmiljøer bli tatt vare på. Selv om stua er i sterkt forfall har den bevart stor grad av opprinnelighet. Denne stua har derfor flere kulturhistoriske verdier. I Sefrak-registeret er den vurdert til vernekategori 2, det vil si at den er spesielt bevaringsverdig. Denne vurdering opprettholdes.

Stua må gjennomgå en omfattende restaurering for å kunne bevare den.

Eier ønsker imidlertid å rive den.

På befaringen ble følgende forslag til bevaring lagt fram;

Lands Museum har et foto fra mellomkrigstida av Nordsinni kirke, der det ligger ei lita tømrestue i forgrunnen. (se bildene, før og nå)
Susendalstua kunne flyttes hit og plasseres i utkanten av åkeren til Ulvshus.

I Oppland foregår det for tiden en bygningsvernutdanning for handverkere med deltakelse bl a fra RMs museumshandverkere, bygningsvernråd giver fra Valdresmusea, og private handverkere fra Valdres, men ellers også handverkere fra store deler av Sør-Norge. De kunne hatt dokumentasjon, flytting, bygging av steinmurt grunnmur og restaurering av stua som et felles prosjekt.
Fra høsten skal de ha opplæring og fordyping i stående og liggende konstruksjoner i Modul 4, som er avslutningsmodulen for bygningsvernutdanninga.

Randsfjordmuseenes avdelinger:

Hadeland Folkemuseum
Kongevegen 92, 2770 Jaren
Tlf: 61 31 32 80
hf@randsfjordmuseene.no

Hadeland Bergverksmuseum
Hadelandsvegen 1568, 2742 G
Tlf: 61 32 00 80
hbe@randsfjordmuseene.no

Lands Museum
Villaveien 45, 2870 Dokka
Tlf: 61 11 06 87
lm@randsfjordmuseene.no

Kittilbu Utmarksmuseum
Post: Villavn. 45, 2870 Dokka
Tlf: 47 97 00 82 / 61 22 38 00
kittilbu@randsfjordmuseene.nc

Denne idè er ”luftet” for utdanningsansvarlig fra Kulturvernadv/OFK, som ser svært positivt på muligheten.

Til økonomisk støtte vil det ligge store muligheter til tilskudd ved å søke kommunens SMIL-middelordning og fra kulturminnefondet.

Kostnadene til restaurering vil på det meste være dekket da, og med flytting og restaurering av Susendalstua vil vi kunne tilbakeføre et lite bygningsmiljø rundt kirka. Her vil stua ha flere brukspotensialer.

Bygningsvernseksjonen ved RM kan bistå i søkerprosessen.

Med vennlig hilsen

Dag Lindbråten

Bygningsvernrådgiver
95022367 - 61110687
dl@randsfjordmuseene.no

Randsfjordmuseene

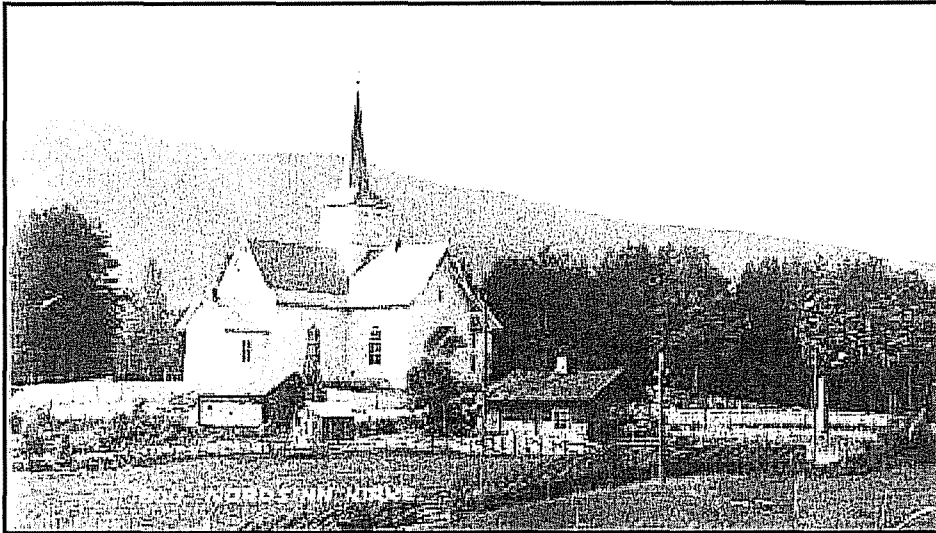
Randsfjordmuseenes avdelinger:

Hadeland Folkemuseum
Kongevegen 92, 2770 Jaren
Tlf: 61 31 32 80
hf@randsfjordmuseene.no

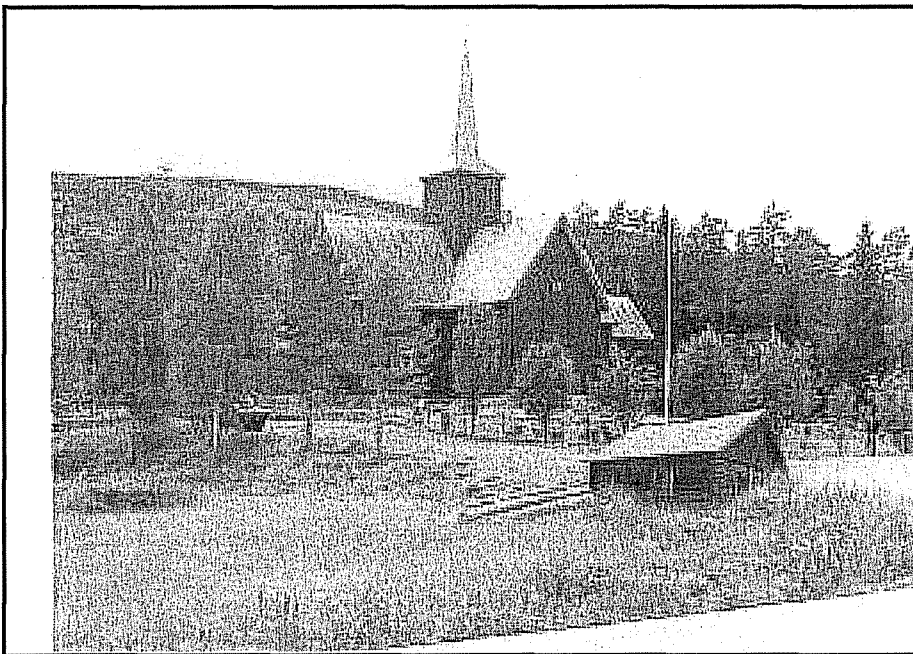
Hadeland Bergverksmuseum
Hadelandsvegen 1568, 2742 G
Tlf: 61 32 00 80
hbe@randsfjordmuseene.no

Lands Museum
Villaveien 45, 2870 Dokka
Tlf: 61 11 06 87
lm@randsfjordmuseene.no

Kittilbu Utmarksmuseum
Post: Villavn. 45, 2870 Dokka
Tlf: 47 97 00 82 / 61 22 38 00
kittilbu@randsfjordmuseene.no



Nordsinni kirke fra mellomkrigstida



Susendal-stua flyttet til kirka.

Randsfjordmuseenes avdelinger:

Hadeland Folkemuseum
Kongevegen 92, 2770 Jaren
Tlf: 61 31 32 80
hf@randsfjordmuseene.no

Hadeland Bergverksmuseum
Hadelandsvegen 1568, 2742 G
Tlf: 61 32 00 80
hbe@randsfjordmuseene.no

Lands Museum
Villaveien 45, 2870 Dokka
Tlf: 61 11 06 87
lm@randsfjordmuseene.no

Kittilbu Utmarksmuseum
Post: Villavn. 45, 2870 Dokka
Tlf: 47 97 00 82 / 61 22 38 00
kittilbu@randsfjordmuseene.nc



Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 11467/11	Saksbeh.
14/9-11	
Arkiv kode P	GB 18/1
Arkiv kode S	L04
År/Saksnr. 11/1142	Dok.nr. 14

Vår ref.: 200807171-15
Deres ref.:

Lillehammer, 13. september 2011

Uttalelse vedrørende riving/flytting av bygning Gjelder gnr 18 bnr 1 i Nordre Land kommune, Oppland fylke

Vi viser til e-post datert 03.08.2011 med saksfremlegg vedrørende søknad om riving av bygning på gnr 18 bnr 1 i Nordre Land kommune, Oppland fylke.

Saken gjelder søknad om riving av en eldre tømmerstue, Susendalstua, i Nordre Land kommune. Eiers begrunnelse for riving kommer ikke klart frem i saksfremlegget, men kommunen vedtok rivetillatelse den 02.05.2011, med begrunnelser om at bygningen var i dårlig forfatning, utgjorde fare for biltrafikk (da snø fra taket falt ned på privat tilførselsvei til bolig) og utgjorde en reell fare for barns oppvekstmiljø. Randsfjordmuseene leverte inn klage på rivingsvedtaket 27.05.2011, da bygningen var SEFRAK-registrert og kommunen ikke hadde sendt saken til høring til Fylkeskonservatoren. Følgelig ble ikke vedtak om rivetillatelse effektivt.

Kommunen ba i e-post datert 03.08.2011 om en høringsuttalelse fra Fylkeskonservatoren innen 20.08.2011.

Saken ble oversendt bygningsvernrådsgiver Dag Lindbråten den 28.07.2011, hvor han ble bedt om å opprette dialog med eier for å formidle opplysninger om mulige midler som kunne stimulere til bevaring. Bygningsvernrådsgiver og eier kom sammen frem til en løsning som anses som tilfredsstillende for alle parter: Bygningen blir stående over vinteren, men Randsfjordmuseene påtar seg ansvaret for å sikre bygningen, slik at den ikke utgjør fare for biltrafikk eller barns oppvekstmiljø, jf. kommunens begrunnelser for rivingsvedtak. Bygningen flyttes etter hvert fra dagens plassering til annet sted på eiers eiendom. Bygningen istandsettes og tas i bruk i eiers virksomhet. Bygningsvernrådsgiver bistår eier med utfylling av søknad til bl.a. Norsk Kulturminnefond og SMIL-ordningen for midler til istandsetting. I tillegg kan istandsettingen gjennomføres som prosjekt for 4.årsstudenter i teknisk bygningsvern ved Høgskolen i Sør-Trøndelag.

Grunnet en noe kort tidsfrist, og at en alternativ løsning kom i orden, ble kommunens forespørsel om uttalelse fra Fylkeskonservatoren besvart på telefon 17.08.2011.

Postadresse
Postboks 988
2626 LILLEHAMMER
Org. Nr: 961382335

Besøksadresse
Kirkegaten 76, Lillehammer
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:
Melissa Rudi
Telefon:
Telefaks:

Fylkeskonservatoren anser løsningen som svært positiv, da den kombinerer kulturminnevernhensyn og brukshensyn på en god måte. Saken er et godt eksempel på at det er mulig å finne tilfredsstillende løsninger ved dialog, og illustrerer at bygningsvernråd giverordningen har en betydningsfull funksjon i vernearbeidet. Det er ellers positivt at kommunen i brev datert 03.08.2011 legger frem saken på en oversiktlig og grundig måte. Fylkeskonservatoren ønsker å bemerke noen momenter i saksfremlegget:

- Kommunen skriver: "I denne saken står bygningen på opprinnelig plass, men miljøet rundt har modernisert seg. Derfor har bygningen en uheldig plassering."

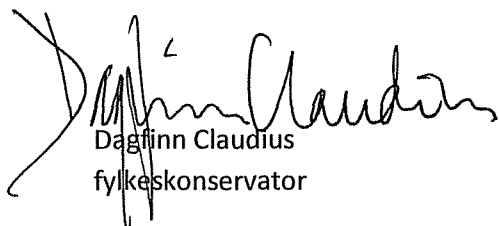
At omgivelsene rundt er forandret, må regnes som en selvfølge, og bør ikke brukes som argument for riving. Bygninger mister ikke sin historiske verdi fordi det har kommet ny bebyggelse rundt. Det er ellers viktig å påpeke at stedsbevaring er et viktig prinsipp innenfor kulturminnevernet. Bygninger kan ha store bygningshistoriske verdier, men de er likevel av størst verdi *der de står*. I noen tilfeller kan det være nødvendig med flytting, og da er det vesentlig at bygningenes nye plassering tar hensyn til tradisjon og byggeskikk.

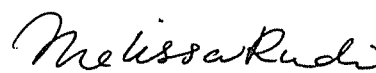
- Kommunen understreker at bygningen ikke er fredet, og anmoder Oppland Fylkeskommune om å "bestemme seg for om riksantikvaren skal kobles inn i saken for å starte en fredningsprosess".

Det er riktig at bygningen ikke er fredet, men den er verneverdig, og bør derfor sikres vern gjennom plan- og bygningsloven. For at kommunen skal kunne sikre vern av viktige kulturminneverdier i verneverdig bebyggelse, må Fylkeskonservatoren bli forelagt saker som angår eldre bebyggelse (sannsynlighet for byggeår før 1850 og/eller SEFRAK-registrert) til vurdering og uttalelse.

Fredningssak igangsettes bare i visse tilfeller, hvis objektet kan anses å ha nasjonal interesse, være spesielt representativt eller har helt spesielle verneverdier. I dette tilfellet har omsøkt bygning store lokalhistoriske og regionalhistoriske verdier. Blant annet har bygningen fungert som fødestue for lokalbefolkningen i flere tiår, og har dermed stor lokal identitetsverdi. Bygningen har sosialhistorisk verdi, da den kan fortelle om eldre tiders sosiale lagdeling, og dessuten en bygningshistorisk sjeldenhetsverdi, som gammel husmannsplass. Bygningen anses derfor å være spesielt verneverdig, og bør som nevnt vernes gjennom plan- og bygningsloven.

Med hilsen


Dagfinn Claudius
fylkeskonservator


Melissa Rudi
rådgiver

Kopi til: Postmottak, Sent.adm OFK, else.hasvold@mattilsynet.no

Lnr.: 139/16
Arkivsaksnr.: 15/3447
Arkivnøkkel.: K01

Saksbehandler: ANE

Utskrift til:

Rune Nilsen, Nord-Torpvegen 1385, 2880 NORD-TORPA
Kjell Arild Bratlien, Skolegata 20, 2870 DOKKA

ERVERVSMESSIGE SNØSCOOTERLØYVER 2016-2018 - SØKNADER INNKOMMET ETTER FRIST

Sammendrag:

Ervervsmessige snøscooterløyver blir tildelt aktuelle søkere for perioder på tre år, og det ble gjort tildeling for perioden 2016-2018 i november 2015.

To søkere som leverte søknad etter fristen har bedt om å få behandlet sine søknader med bakgrunn i at de har hatt løyver i flere perioder tidligere og har opparbeidet seg en næring rundt dette.

Med bakgrunn i at kommunen bør ha en god dekning av et slikt tilbud om oppdragskjøring med snøscooter, anbefaler rådmannen at søknadene blir innvilget som tillegg til tidligere gitte løyver. Totalt løyveantall i kommunen vil da bli 13 løyver med god dekning av kommunen.

Vedlegg:

Søknad fra Rune Nilsen, levert 2. nov. 2015
Søknad fra Kjell A. Bratlien, registrert 7. des. 2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Vedtak i sak D-422/15, tildeling av ervervsmessige snøscooterløyver 2016-2018

Saksopplysninger:

Nordre Land kommune har hatt en ordning med ervervsmessige løyver for snøscooter i flere perioder som har fungert godt. Kommunen tildeler løyver for ervervsmessig kjøring med snøscooter for en periode på tre år. Ny løyveperiode er fra 01.01.2016 til 31.12.2018 (2016-2018).

Informasjonsbrev om søknadsrunde for ny periode ble sendt ut 2. oktober 2015, med søknadsfrist 1. november, og annonsert i Oppland Arbeiderblad og på kommunens hjemmeside.

Ved søknadsfristens utløp var det mottatt 10 søknader på til sammen 11 løyver, hvorav 7 av søkerne har hatt løyver i foregående periode (2013-2015).

I henhold til nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøy i utmark og på islagte vassdrag § 5, første ledd, bokstav a), og delegert myndighet ble det i sak D-422/15 gjort vedtak 4. november 2015 om tildeling av ervervsmessige snøscooterløyver for perioden 2016-2018.

To søknader er mottatt fra tidligere løyvehavere etter søknadsfristens utløp, og disse ble ikke vurdert i den ordinære behandlingsrunden. Rune Nilsen hadde levert søknad i kommunen 2. november, og Kjell Arild Bratlien sin søknad er registrert mottatt i kommunen 7. desember 2015.

Begge søkere ønsker sine søknader vurdert. Begge har hatt ervervsløyve i en årrekke tidligere, og oppgir at ervervsløyvet er en del av deres næringsgrunnlag. Søkerne har dokumentert kjørebehov ved signerte kjorebøker for foregående sesonger.

Vurdering:

Lovgrunnlaget:

Kommunestyret kan etter skriftlig søknad gi tillatelse til bruk av snøscooter til fastboende som i ervervsmessig øyemed vil påta seg transportoppdrag. Dette gjelder også for den type kjøring som er direkte hjemlet i forskriftens § 3.

I Miljøverndepartementets rundskriv T-1/96 Om lov om motorferdsel i utmark og vassdrag, er det pekt på at kommunen bør medvirke til etablering av slike ordninger der det er et visst behov for slik transport. Begrunnelsen er at ordningen medvirker til redusert kjøring totalt sett, og bidrar til en enklere saksbehandling og kontroll. Kriteriene som i følge retningslinjene blant annet kan vektlegges er:

- At antall løyvehavere i hver kommune eller hvert distrikt bør begrenses.
- Prioritering av dem som allerede har snøscooter, f. eks. i næring.
- Kontinuitet – personer som har hatt slik tillatelse tidligere, og brukt den lovlig bør prioriteres.
- Den næringsmessige betydningen for den enkelte.

Vurdering:

En forutsetning for å få/ beholde løyve er at behovet for transport skal dokumenteres ved innsending av kjorebok for hvert år.

Ved tildeling av nye løyver for perioden 2013-2015 mener rådmannen at det må legges vekt på begrensning av antall løyver samtidig som det er viktig at tilbudet dekker hele kommunen, og spesielt de deler av kommunen med størst tetthet av fritidsboliger. Personer som allerede har snøscooter (som kan vise til dette ved søknad) prioriteres, for å begrense den motoriserte ferdsele i utmark mest mulig. Videre bør de som har hatt løyve tidligere prioriteres foran nye søkere så fremt de har fremlagt dokumentasjon på behov i form av kjorebøker. Prioritering av tidligere løyvehavere begrunnes i at ordningen skal gi et stabilt inntektsgrunnlag.

Alle søknader som kom inn innenfor fristen ble innvilget, da en vurderte behovet for dem til å være tilstede, basert på dokumentasjon i form av kjorebøker. Noen nye søkere dekker nye områder av kommunen.

Søkerne Nilsen og Bratlien har hatt en lang fartstid med ervervsøyver og har bidratt til å fylle et behov i de områdene av kommunen som i størst grad har nytte av tilbudet med ervervskjøring med snøscooter. Ved «hovedtildelingen» ble det ikke gitt nye løyver i disse områdene, det vil si at tilbudet etter «hovedtildelingen» er mindre i Slåtten-Langhaugen og Synnadalen enn tidligere år. Med bakgrunn i dette anbefaler rådmannen at hovedutvalget gjør en tilleggstildeling av ervervsmessige snøscooterløyver til søkerne Nilsen og Bratlien. Totalt antall ervervsmessige snøscooterløyver i Nordre Land vil etter dette bli 13 løyver.

Søknader som omfatter ønske om motorferdsel innenfor verneområder må i tillegg behandles som dispensasjon av forvaltningsmyndigheten for verneområdet.

Det medfølger et sett med løyvebestemmelser ved tildeling av løyvene. Det er en forutsetning at disse følges for at løyver skal kunne opprettholdes/ fornyes.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder lov om motorferdsel i utmark og vassdrag.

Kunnskapsgrunnlaget – nml § 8

Kunnskapsgrunnlaget for behandling av søknadene i forhold til naturmangfoldet anses som tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet – nml § 9

Kjøring henvises i størst mulig grad til eksisterende løypetraseer, og innenfor gitte tidsrom. Videre henvises det i løyvebestemmelsene til at transport skal skje hensynsfullt og skånsomt, slik at unødig forstyrrelse av mennesker og dyr unngås, og slik at skader på skog og annen vegetasjon begrenses mest mulig.

Økosystemtilnærming og samlet belastning – nml §10

Ved å legge til rette for en ordning med ervervsmessige løyver for snøscootertransport, vil den samlede belastning for miljøet og naturmangfoldet reduseres. Sammen med krav som stilles i løyvebestemmelsene anses den totale belastningen ved leiekjøring som akseptabel.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver – nml § 11

Vinterferdsel med snøscooter anses å gi lite skade i terrenget, men avhenger av at førere vurderer snøforhold og terreng, og således følger løyvebestemmelsene ved hensynsfull og aktsom kjøring.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode – nml § 12

Ikke relevant.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøy i utmark og på islagte vassdrag, § 5, 1. ledd, bokstav a) tildeles løyve for ervervsmessig kjøring med snøscooter for perioden f.o.m. 01.01.2016 t.o.m. 31.12.2018 til følgende søkere og oppgitte maskiner, som tillegg til tildelte løyver i sak D-422/15.

Nr	Søker	Adresse	Område	Maskin
12	Rune Nilsen	Nord-Torpvegen 1385, 2880 NORD-TORPA	Slåtten-Langhaugen	PA 4546 (VT 2153)
13	Kjell Arild og Sjur Bratlien	Skolegt. 20, 2870 DOKKA	Synnadalen	CX 8465

For løyver med to registrerte maskiner gjelder at det første reg. nr. er hovedmaskin, mens reg. nr. i kursiv er reservemaskin som kan benyttes dersom hovedmaskin er ute av drift. Det er ikke tillatt å ha mer enn en maskin i drift samtidig på samme løyve. Løyvebestemmelser vedlagt utstedt løyve skal følges.

Ved endringer i løpet av tildelingsperioden 2016-2018, må det gis melding til Nordre Land kommune.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 27. februar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Anna Ekrem
saksbehandler

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 17492/15	Saksbeh.
09.12.15	
Arkiv kode P	K01
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 15/3447	Dok.nr. 29



SØKNAD OM TILLATELSE TIL ERVERVSMESSIG KJØRING MED SNØSCOOTER I NORDRE LAND I PERIODEN 01.01.2016 TIL OG MED 31.12.2018

NAVN: Kjell Auld og Sjur Bratlien.

ADRESSE: Skolegt. 20. 2870 Dokka

EV. TIDLIGERE LØYVENR.: 15.

søker med dette om løyve til ervervsmessig kjøring med snøscooter i følgende område i Nordre Land kommune:

Torpa og Lengsua Nasjonalpark.

Løyvet skal benyttes til følgende formål:

Vare kjøring, ved kjøring, ettersyn av hytter og eiendommer.

Som hovedmaskin skal snøscooter med reg. nr. CX 8465 benyttes

Som reservemaskin skal snøscooter med reg. nr. benyttes

Sted: Dokka dato: 4/12-15

Kjell Auld Bratlien.
underskrift

Søknadsfrist: 1.11.2015

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 15880/15	Saksbeh.
05.11.2015	
Arkiv kode P	K01
Arkiv kode S	
	Dok.nr.

SØKNAD OM TILLATELSE TIL ERVERVSMESSIG KJØRING MED
SNØSCOOTER I NORDRE LAND I PERIODEN 01.01.2016 TIL OG MED 31.12.2018

15/3447-25

NAVN: Rune Nilsen

ADRESSE: Nordtorpvegen 1385 2880 Nord-Torpu.

EV. TIDLIGERE LØYVENR.:

søker med dette om løyve til ervervsmessig kjøring med snøscooter i følgende område i Nordre Land kommune:

Langhaugen - sløtten - hugulia.

Løyvet skal benyttes til følgende formål:

Transport av vare - Bayasju og litt kjøring
av løyper.

Som hovedmaskin skal snøscooter med reg. nr. PA 4546 benyttes

Som reservemaskin skal snøscooter med reg. nr. VT 2153 benyttes

Sted: Nord-Torpu dato: 29/10-15

Rune Nilsen
underskrift

Søknadsfrist: 1.11.2015

Lnr.: 2015/16
Arkivsaksnr.: 16/22
Arkivnøkkel.: K01

Saksbehandler: ANE

Utskrift til:
Erland Jørstad, Jørstadbakkene 71, 2625 FÅBERG
Statskog / Torpa fjellstyre

SØKNAD OM MOTORFERDSEL I UTMARK - FREMKJØRING AV GRAVEMASKIN FOR RIVING AV SETERHUS I KVANNLIA

Sammendrag:

Erland Jørstad søker om å få kjøre frem gravemaskin til Kvannlia seter i forbindelse med frifall av setra og påfølgende riving av hus og anlegg. Rådmannen mener tillatelse kan gis, på vilkår om at ferdselen følger eldre kjørespor så langt det er mulig.

Vedlegg:

Søknad datert 04.10.15

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om tillatelse til riving av seterhus, datert 12.08.15

Saksopplysninger:

Med bakgrunn i at Torpa fjellstyre i sak 39/13 vedtok frifall av Kvannlia seter, og senere i sak 3/14 vedtok at hus og anlegg på setra skulle fjernes, setervollen ryddes og gjerder tas ned, søker Erland Jørstad som har vært bruker av setra om tillatelse til motorferdsel i utmark for gjennomføring av dette tiltaket. Kvannlia seter ligger øst for Skjervungsfjellet i lia mot Dokksfløy, og er uten bilveg.

Det beskrives i søknad om rivingstillatelse og i tilleggsbrev/ søknad om motorferdsel datert 04.10.15, at seterhuset er 56 m² stort og består av tømmervegger og takplater. På grunn av høy gråsteinsmur og gråsteinspipe er det behov for å benytte gravemaskin for å rive seterhuset.

Søker ber kommunen om å vurdere trase for fremføring av gravemaskin til setra med bakgrunn i at det er gjennomført hogst i lia mot Dokkfløy, og det er en del traktorveger i området.

Vurdering:

Lovgrunnlag:

Søkers formål omfattes ikke av det som angis som kurante formål i lov eller forskrift, og saken må dermed behandles som en dispensasjon etter forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6. Etter denne paragrafen kan kommunestyret eller annet folkevalgt organ i unntakstilfeller gi tillatelse til kjøring dersom søker påviser et særlig behov som ikke knytter seg til turkjøring, og som ikke kan dekkes på annen måte. Det skal stilles meget strenge krav til «særlig behov» og til at behovet ikke skal kunne dekkes på annen måte. Spesielt restriktiv skal praksisen være for tillatelser til barmarkskjøring.

Formålet med motorferdselen kan vanskelig dekkes på annen måte, og kommunen anser ferdselen som et viktig ledd i gjennomføring av riving av setra, og det bør gis tillatelse til kjøring frem og tilbake fra setra med gravemaskin.

Med bakgrunn i at det i området er flere traktorveger benyttet i senere års skoghogst i lia mot Dokksfløy, settes det vilkår om at ferdselen skal i størst mulig grad følge eldre kjørespor. Kjøring på veger som må anses som utmark vil ofte være den trase der motorferdselen vil gjøre minst skade eller være til minst ulempe.

Vurdering ihht. naturmangfoldloven §§8-12:

Det er ingen kjente naturkvaliteter som vil bli skadelidende ved motorferdselen. Andre ferdselsmuligheter kunne vært vurdert, men anses ikke å ha nevneverdig mindre påvirkning på området. Med bakgrunn i at området i stor grad er berørt ved hogst tidligere, skal ferdselen skje i eldre kjørespor, så langt det er mulig.

Rådmannen anbefaler at Erland Jørstad får tillatelse til fremføring av gravemaskin til Kvannlia seter som omsøkt.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag § 6, gis Erland Jørstad dispensasjon for fremføring av gravemaskin til Kvannlia seter i forbindelse med riving av hus og anlegg på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder tur-retur fra bilveg ved Dokkfløy til setra, og ferdselen skal skje langs eldre kjørespor så langt det er mulig.
2. Ferdselen skal foregå skånsomt og hensynsfullt for å unngå unødig ulempe for natur og mennesker.
3. Grunneiers tillatelse må være gitt for ferdselen.

Jarle Snekkestad
rådmann

Anna Ekrem
saksbehandler

Erland Jørstad

Jørstadbakkene 71

2625 Fåberg

Fåberg 04.10.2015

Nordre Land Kommune

Plan og Næring

Postboks 173

2882 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr 14857/15	Saksbeh.
15.10.15	
Arkiv kode P	GB 148/1/38
Arkiv kode S	L42
År/Saksnr. 15/3128	Dok.nr. 6

Gnr. 148 bnr. 1 fnr. 38 i Nordre Land – Tiltak for riving av seterhus.

Viser til brev fra dere 24.08.2015

1. Jeg søker om fritak for nabovarsel jf. Pbl. § 21-3 for riving av seterhus. Viser til innsendt kopi av hjemmelshaver.
2. Trasse for gravemaskin bør tas fra Dokkfløy sida. Det er omfattende inngrep etter skogsdrift , og kjøring av beltegående kjøretøyer fra forsvaret. Mitt forslag er å bruke mest mulig av dette som trasse. Jeg ber om at Statsskog og kommunen er behjelpelige med å finne best mulig trasse for å skade minst mulig i utmark.
3. Mine kvalifikasjoner som maskinfører er:

Litra Grus fra 1991 – 2005

S og B Stenersen AS fra 2005 – 2009

Litra Grus/Veidekke fra 2009 – d.d.

Jeg har fagbrev som Anleggsmaskinfører fra 13. oktober 2001.

Jeg har hatt egen gravemaskin de siste 8 årene og har utført en del oppdrag.

Se vedlagte vedlegg.

Med hilsen

Erland Jørstad

Erland Jørstad

ATTEST

Erland Jørstad, født 11.07.1962, har vært ansatt i Litra A/S fra 16.05.1991 fram til dags dato.

Erland Jørstad har arbeidet hovedsakelig ved vårt grustak/pukkverk i Hovemoen. Arbeidet i grustaket har bestått i kjøring av hjullaster, (opplasting av ferdigvarer), gravemaskin og dumper, sortering av sand, samt drift og vedlikehold av knuseverk.
Erland har også kjørt vår grusbil med henger

Siden 20.9.1995 har Erland Jørstad vært ansvarlig for produksjon av betong tilslag og innmating av tilslag hos vår kunde BetongØst på Fåberg.

Arbeidet består i sortering av grus iht. til de strenge kvalitetskrav vår kunde krever.

Erland Jørstad har meget god innsikt i denne type produksjon, samt vedlikehold av knuseverk, sorteringsverk, gravemaskin og hjullaster.

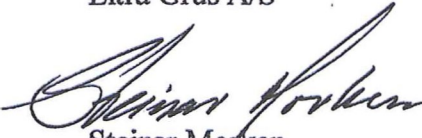
Han har også kjennskap til laboratoriearbeid i forbindelse med grusprøver.

Det kan nevnes at Erland i disse årene har hatt minimalt med sykefravær.

Erland er lett og omgjengelig og ha med å gjøre, og han har utført sitt arbeid på en meget tilfredsstillende måte.

Lillehammer, 22. april 2003

Litra Grus A/S


Steinar Mørken
Daglig leder



*Rett kopi
Swales*

Melding om bestått prøve

JØRSTAD ERLAND

Navn

11.07.62

Født

har avlagt fagprøve i faget:

ANLEGGSMASKINFØRER

den 13.10.2001 i

HEDMARK

fylke

Følgende karakterer ble oppnådd:

For praktisk prøve: Bestått

For tegning:

For teoretisk prøve: Bestått

Hamar, den 22.10.2001



yrkesopplæringsnemnda

Ordinært fagbrev vil bli utstedt.

Kongsvegen 49-2636 Øyer
Tlf 61277890
Faks 61277891
Epost: anders@stenersenas.no
Orgnr : 985226970 MVA

.....
:
S & B STENERSEN AS

Attest

Erland Jørstad, født 110762, har jobbet hos S & B Stenersen AS fra 03.05.2005 til 31.08.2009.

Erland har vært ansatt som maskinfører på gravemaskin, hjullaster og knuseverk og har deltatt på forskjellige prosjekter, blant annet knuseverk, VA-anlegg og tomtegraving.

Erland er en blid og omgjengelig kar som er lett å samarbeide med.

Vi kan gi Erland våre beste anbefalinger.

Øyer 16.09.09

S & B Stenersen AS

Anders Kvisberg
Anders Kvisberg

.....

Lnr.: 1813/16
Arkivsaksnr.: 15/3327
Arkivnøkkel.: GNR. 11/1

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Øyvind Hasvold, Nordsinni 648, 2870 Dokka
Nils Kristian Blom, Grettegutua 7, 2860 Hov
Per Søren Bloms dbo, c/o Nils Kristian Blom, Grettegutua 7, 2860 Hov

**RUDSTADEN GÅRD GNR.11 BNR.1 I NORDRE LAND. KLAGE PÅ ADM.
VEDTAK AV 11.12.2015, SAK D-488/15**

Sammendrag:

Øyvind Hasvold søkte den 04.09.2015 om konsesjon på erverv av eiendommen Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land fra Per Søren Bloms dødsbo og Nils Kristian Blom.

Den 11.12.2015 ble det fattet administrativt vedtak, i sak D – 488/15, der Øyvind Hasvold fikk konsesjon på erverv av gnr. 11 bnr. 1, begrunnet i at ervervet ville ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det ble satt vilkår om boplikt pga. bosettingshensyn, med bakgrunn i at erverver på søknadstidspunktet ikke bodde på noen landbrukseiendom fra før, og tatt i betraktning at det var grunn til å anta at andre ville ha bosatt seg der. Pga. omfattende restaureringsbehov ble det satt frist for tilflytting tre år fram i tid, til 01.01.2019.

I forkant av konsesjonsbehandlingen hadde Søndre Land kommune gitt samtykke til deling av gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land fra øvrige driftsenhet Grette gnr. 59 bnr. 1 m. fl. i Søndre Land kommune.

I brev av 28.01.2016 har Øyvind Hasvold påklaget vedtaket. Hasvold ber om å bli varig fritatt fra boplikt på eiendommen Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 med begrunnelse i at han har overtatt Rudstaden som tilleggsjord/ - skog til den landbrukseiendommen gnr. 19 bnr. 17 m. fl. som han har fra før og hvor han og hans familie bor, og han mener han kan forvalte eiendommen Rudstaden på en like god måte fra der han bor nå i forhold til om han hadde bodd i Rudstaden. Boligeiendommen gnr. 19 bnr. 57 er nå sammenføyd med gnr. 19 bnr. 17. Til slutt er bebyggelsen i Rudstaden av en slik teknisk tilstand at han ikke ser seg i stand til verken praktisk eller økonomisk å foreta tilfredsstillende renovering av bebyggelsen i overskuelig framtid.

Det at Hasvold i ettertid har fått sammenføyd boligeiendommen gnr. 19 bnr. 57 med landbrukseiendommen gnr. 19 bnr. 17, som den tidligere var en del av, gjør at rådmannen mener det er riktig at et vilkår om personlig boplikt i stedet knyttes til den eiendommen Øyvind Hasvold er bosatt på i dag, dvs. på eiendommen Skoglund gnr. 19 bnr. 17. Rundskriv M – 2/2009 Konsesjon og boplikt viser også til dette alternativet som en mulig løsning når vilkår om boplikt skal vurderes når en konsesjonseiendom erverves som tilleggsjord. Rådmannen foreslår derfor at Øyvind Hasvold må bli boende på gnr. 19 bnr. 17.

Rådmannen har også vurdert om det av hensyn til bosettingen i området Rudstaden ligger fortsatt bør settes vilkår om boplikt også her, og at vilkåret da måtte være at eiendommen må bli brukt som helårsbolig i Øyvind Hasvolds eiertid, dvs. at Hasvold kan leie ut stedet til fast bosetting etter at det er foretatt tilstrekkelig med renovering av det ene bolighuset der, og dersom han selv ikke flytter dit. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet i tillegg til bosettingshensynet tilsier at Rudstaden bør være bebodd igjen i framtida, men det er et spørsmål om bolighusa i Rudstaden har kommet så langt i forfall at det kan være urimelig å sette et slikt vilkår.

Vedlegg:

Klage datert 28.01.2016 fra Øyvind Hasvold på vedtak om konsesjon
Rudstaden gård gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land. Søknad om konsesjon. Delegert vedtak D –
488/15, 11.12.2015
Søknad om konsesjon datert 04.09.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Epostkorrespondanse vedr. utvidet klagefrist, 05.01.2016 – 04.01.2016 – 30.12.2015
Melding om politisk vedtak: Fradeling av Rudstaden, gbnr 11/1 i Nordre Land fra
landbrukseiendommen Grette, gbnr 59/1 m.fl – brev datert 25.11.2015 fra Søndre Land
kommune
Kjøpekontrakt og andre vedlegg til konsesjonssøknaden

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Øyvind Hasvold søkte den 04.09.2015 om konsesjon på erverv av eiendommen Rudstaden
gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land fra Per Søren Bloms dødsbo og Nils Kristian Blom.

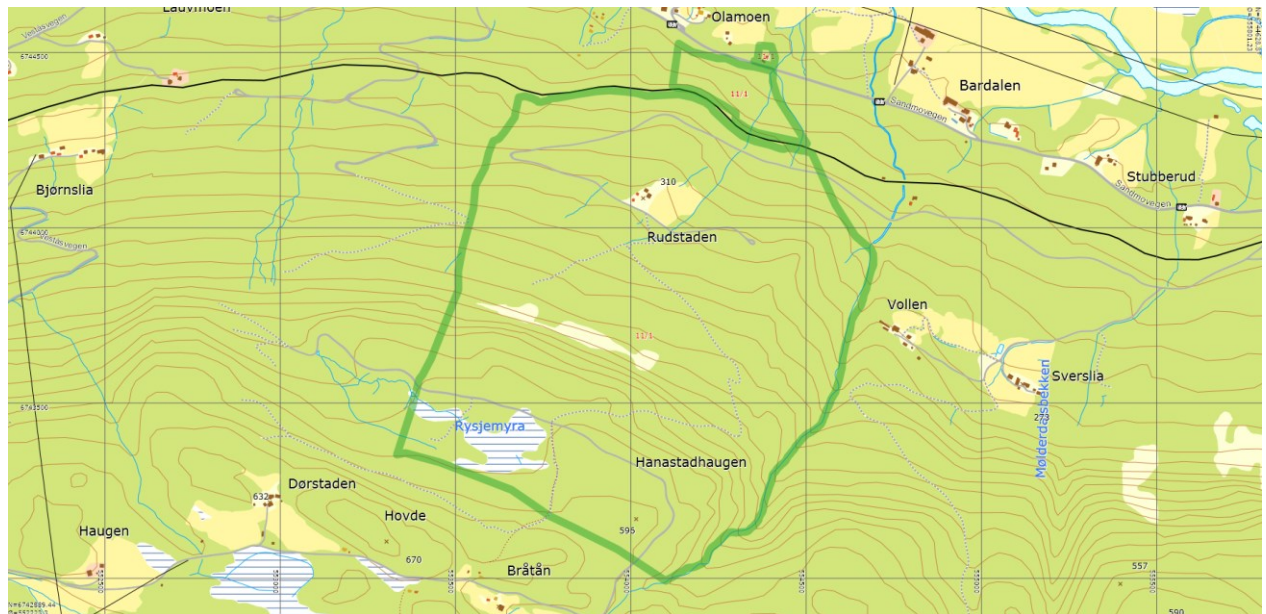
Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 ligger på Vestsida og består ifølge arealopplysninger som
framkommer av arealressurskartet (AR 5) av totalt 1318,6 dekar hvorav 11,6 dekar er
fulldyrket jord og 1270,7 dekar produktiv skog. Ifølge konsesjonssøknaden består
eiendommens bebyggelse av bolighus på 73 kvm fra 1700 av dårlig teknisk tilstand, bolighus
på ca. 100 kvm fra 1700 av dårlig teknisk tilstand, stabbur på 25 kvm fra 1723 av dårlig
teknisk tilstand og garasje på 30 kvm fra 1973 av dårlig teknisk tilstand.

Søker eide på søknadstidspunktet landbrukseiendommene gnr. 18 bnr. 3, gnr. 19 bnr. 17 og
21, og tomtene gnr. 19 bnr. 53 og gnr. 19 bnr. 57 fra før, der gnr. 19 bnr. 57 utgjorde
boligeiendommen som søker bodde på. I tillegg til disse eiendommene eier søker
fritidseiendommen gnr. 47 bnr. 143 i Sør-Aurdal kommune. Landbrukseiendommene søker
eier fra før utgjør ifølge AR5 totalt 76,4 dekar hvorav 43 dekar er fulldyrket jord og 23,7
dekar er produktiv skog.

Erververs planer for bruk av eiendommen er å forvalte den og drive jorda og skogen. Han
krysser i søknaden av for at han ikke ville bosette seg på eiendommen innen et år.

Kjøpesummen var kr. 1 650 000,-.

Konsesjonseiendommen:



Eiendommene Hasvold har fra før:



Den 11.12.2015 ble det fattet administrativt vedtak, i sak D – 488/15, der Øyvind Hasvold fikk konsesjon på erverv av gnr. 11 bnr. 1, begrunnet i at ervervet ville ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det ble satt vilkår om boplikt pga. bosettingshensyn, med bakgrunn i at erverver på søknadstidspunktet ikke bodde på noen landbrukseiendom fra før, og tatt i betraktning at det var grunn til å anta at andre ville ha bosatt seg der. Pga. omfattende restaureringsbehov ble det satt frist for tilflytting tre år fram i tid, til 01.01.2019.

I forkant av konsesjonsbehandlingen hadde Søndre Land kommune gitt samtykke til deling av gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land fra øvrige driftsenhet Grette gnr. 59 bnr. 1 m. fl. i Søndre Land kommune.

Klage:

I epost av 30.12.2015 tok erverver kontakt med Nordre Land kommune og ønsket å få utsatt klagefristen på tre uker grunnet nye momenter i saken når det gjaldt boplikt. Erverver ble i epost av 05.01.2016 gitt utvidet klagefrist til mandag 01.02.2016.

I brev av 28.01.2016 har Øyvind Hasvold påklaget vedtaket.

Hasvold innleder klagen med at han oppfatter konsesjonsvedtakets punkt 2 som avslag på sin søknad (avkryssing i søknadens punkt 19) om varig fritak fra boplikt på eiendommen gnr. 11 bnr. 1 og tillater seg å klage på vedtaket.

Hasvolds tidligere eiendommer:

Klager viser til de landbrukseiendommene han har fra før, og at han i 2011 var i forhandlinger om kjøp av en landbrukseiendom i området. Da det var tilfredsstillende bolighus der, og han mente han hadde kommet langt i forhandlingene om kjøp, søkte han om fradeling av bolighus og tomt på egen eiendom som ble godkjent fradelt og gitt gnr. 19 bnr. 57. Forhandlingene om kjøp av eiendommen førte ikke fram, og klager har sammenføyd gnr. 19 bnr. 57 med gnr. 19 bnr. 17. Definisjonsmessig bor han da på en landbrukseiendom der den fulldyrkede jorda er bortleid, og skogen drives for egen regning. Kjøp av Rudstaden er ment som kjøp av tilleggsjord/ - skog.

Videre har klager sitert følgende eksempel fra rundskriv M – 2/2009 og kommunens saksframstilling på et tilfelle der eiendom erverves som tilleggsjord, og hvordan bosettingshensynet kan ivaretas da: *«Saken gjelder ubebygd eller bebygd eiendom som skal brukes som tilleggsjord til landbrukseiendom erververen eller ektefellen eier fra før. Praksis viser at det ikke har vært uvanlig å sette vilkår som innebærer at erververen må forbli boende eller bosette seg på den eiendommen den tilkjøpte eiendommen skal legges til.»* Det er videre vist til at kommunen ikke har hatt som generell praksis å sette vilkår om boplikt på konsesjonseiendommen når landbrukseiendom har blitt ervervet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom som erverver eier, bebor og driver fra før. Hasvold mener hans sak er et slikt tilfelle. Han viser til at det ikke vil by på driftsmessige problemer å drive Rudstaden, som for det meste består av skog, på en forsvarlig måte med bosted på gnr. 19 bnr. 17.

Bebyggelsen i Rudstaden:

Hasvold viser til at fagpersoner som arbeider både med taksering og omsetning av landbrukseiendommer opplyser at det er sjelden en opplever så stor forskjell mellom takst og kjøpesum som ved salg av Rudstaden, der taksten var på kr. 2 890 000 og salgssummen ble kr. 1 650 000. I forbindelse med salg av så vidt store og attraktive skogeiendommer i markedet er erfaringene de motsatte, at kjøpere i markedet er villige til å betale over takst. Klager viser til at den store forskjellen mellom takst og kjøpesum i hovedsak skyldes feilvurdering av bebyggelsen på eiendommen. Bebyggelsen var verdsatt til kr. 1 224 000, og oppfattes av klager, som kjøper, som verdiløs. Videre skriver Hasvold at selv om takstmannen har vurdert bebyggelsen på en optimistisk måte, har han tatt noen forbehold som Hasvold finner det riktig å påpeke som den del av begrunnelsen for å ikke kunne påta seg å renovere bebyggelsen på eiendommen.

Når det gjelder detaljer om de ulike bygningene, vises det til opplistingen i klagen. Generelt gjelder at bygningene i forbindelse med takst ikke ble kontrollert i sin helhet, og at besiktigelse av yttertak er gjort på bakkenivå. Bygningenes el-anlegg, rør – og sanitæranlegg og piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmannen da dette lå utenfor vedkommende sitt kompetanseområde og kontrollansvar.

Hasvold opplyser å ha vurdert bygningsmassen nøye både i forbindelse med salgsprosessen og i ettertid. Utover takstmannens beskrivelse påpeker klager blant annet en ikke tilfredsstillende vannforsyning både hva angår mengde og kvalitet, ikke tilfredsstillende avløp eller synkegrøfter, setningsskader i flere murer, vegger og byggekonstruksjoner på flere steder, råteskader i undertak og takkonstruksjoner, råteskader pga. lekkasjer, dårlig eller manglende isolasjon, store råteskader i kjøkkenhimling og kjøkkengulv i hovedbygningen pga. utett bad i 2. et., manglende og ikke tilfredsstillende el-anlegg, piper som må restaureres og en sidebygning hvis forfall har kommet så langt at den ikke kan reddes, jf. befaring med bygningsvernrådgiver høsten 2014.

Ut fra dette konkluderer Hasvold med at han ikke har muligheter til å renovere bebyggelsen i Rudstaden slik at eiendommen blir beboelig i overskuelig framtid, da det vil bli et for stort økonomisk løft.

Eventuelt arbeid som håndverker:

Hasvold har registrert at det i kommunens saksdokument er påpekt at han er håndverker av yrke, og han er i tvil om det skal være en del av vurderingen av om han skal fritas fra boplikt eller ikke, og for øvrig er rørleggerarbeid ifølge ham bare en liten del av renoveringen, og ev. arbeid på egen eiendom vil redusere arbeids – og inntektsmuligheter på andre prosjekt.

Hasvold har et ønske om å forsøke å ta vare på noe av bebyggelsen i Rudstaden, men det er umulig å tidfeste pga. oppgavens størrelse og økonomisk omfang.

Likebehandling:

Hasvold har merket seg at departementet i rundskrivet blant annet har nevnt krav om likebehandling i de vurderingene Fylkesmannen skal foreta, og klager opplyser å være kjent med flere eiendommer i det samme området som omfattes av arealkravene for boplikt, der det i realiteten ikke har bodd noen på mange år. Om dette skyldes varig fritak fra boplikt, manglende kontroll eller andre forhold har han ikke kjennskap til.

Konklusjon:

Hasvold ber om å bli varig fritatt fra boplikt på eiendommen Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 med begrunnelse i at han har overtatt Rudstaden som tilleggsjord/ - skog til den landbrukseiendommen gnr. 19 bnr. 17 m. fl. som han har fra før og hvor han og hans familie bor, og han mener han kan forvalte eiendommen Rudstaden på en like god måte fra der han bor nå i forhold til om han hadde bodd i Rudstaden. Til slutt er bebyggelsen i Rudstaden av en slik teknisk tilstand at han ikke ser seg i stand til verken praktisk eller økonomisk å foreta tilfredsstillende renovering av bebyggelsen i overskuelig framtid.

Vurdering:

Øyvind Hasvold ble gitt utvidet klagefrist til 01.02.2016, og hans klage er datert 28.01.2016 og også journalført på denne dato. Klagen er dermed innkommet i rett tid til å kunne bli realitetsbehandlet.

Kommentarer til klagens momenter:

En oppfatter klagen slik at det er vilkåret om at Hasvold må bosette seg på Rudstaden som er påklaget, selv om han selv bruker begrepet fritak fra boplikt. Etter lovendringene som tok til å gjelde fra 01.07.2009 når det gjald konsesjonsloven, odelsloven og jordloven, er det ikke lenger mulig å søke om fritak fra boplikt. Boplikt må vurderes som en del av konsesjonsbehandlingen i saker der det er aktuelt, og det framstår da som et ev. vilkår for konsesjon, jf. konsesjonsloven § 11.

Om Hasvolds tidligere eiendommer:

Når det gjelder landbrukseiendommene Hasvold eier fra før, er dette saksopplysninger som er ivaretatt i den opprinnelige saken, og opplysninger som ga grunnlag for å vurdere konsesjonssøknaden ut fra at Rudstaden ble ervervet som tilleggsjord. Begrunnelsen for å gi konsesjon til Hasvold var at ervervet ville ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Når det gjelder boligeiendommen gnr. 19 bnr. 57, ble den oppmålt den 27.08.2012 og etablert den 30.08.2012, etter å ha blitt godkjent fradelt fra gnr. 19 bnr. 17 i 2011. Jeg ser at den er sammenføyd med gnr. 19 bnr. 17 igjen den 13.01.2016, dvs. etter at konsesjonsvedtaket forelå.

På tidspunktet da konsesjonssøknaden ble behandlet bodde da Hasvold på en fradelt boligeiendom med eget gnr./bnr.

Ut fra de siste opplysningene om sammenføyingen er forutsetningene for vurderingen av vilkår om boplikt endret, og opplysningene vil være med på å danne grunnlag for vurderingen i klagesaken.

Om bebyggelsen i Rudstaden:

En tar Hasvolds tilleggsopplysninger om bebyggelsen til orientering. Det er kjøpers plikt å gjøre seg kjent med en eiendom før erverv, jf. kjøpekontrakt. En forstår det slik at Hasvold gjorde seg godt kjent med bebyggelsen før han ervervet eiendommen, men at han etter erverv har oppdaget ytterligere feil og mangler som da underbygger det store renoveringsbehovet. Hasvold har i sin klage blant annet vist til bygningsvernrådgiverens vurdering av bebyggelsen etter befaring høsten 2014. Siden befaringen ble foretatt før Hasvold ervervet eiendommen, må en kunne gå ut fra at han hadde mulighet til å gjøre seg kjent med innholdet i denne rapporten også før erverv. Kjøpekontrakten er undertegnet den 02.09.2015.

En kan ikke se at opplysningene i klagen som omhandler ytterligere detaljer om bebyggelsens dårlige tekniske tilstand er å regne som nye momenter i saken av avgjørende betydning.

Om ev. arbeid som håndverker:

Av konsesjonsloven § 9 går det fram at det skal legges vekt på om erververen anses skikket til å drive eiendommen. I nevnte rundskriv M – 2/2009 i kap. 8.2.6 understrekes det at det må foretas en konkret helhetsvurdering av om søkeren er skikket, og at en skal vise varsomhet

når en vurderer spørsmålet. Dette må likevel ses i lys av mulighetene for å oppfylle driveplikten etter jordloven § 8 annet ledd ved bortleie.

Vilkåret om at erververen må være skikket til å drive eiendommen gjelder enten den skal brukes som selvstendig bruk, eller som tilleggsjord til en eiendom vedkommende eier fra før. Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning. Ved erverv av tilleggsjord vil erververen normalt ha tilstrekkelig praksis fra drift av den eiendommen han har fra før.

Hasvold har som nevnt i den opprinnelige saken med seg erfaring fra jord – og skogbruk fra oppveksten og vil kunne tilegne seg nødvendig kunnskap underveis. At han er håndverker av yrke er vurdert å være fordelaktig.

Selv om rørleggerarbeidet bare vil være en del av renoveringen Hasvold står ovenfor på konsesjonseiendommen, må det anses som fordelaktig å kunne stå for mye av dette arbeidet selv. Generelt medfører det å eie og forvalte en landbrukseiendom mye vedlikeholdsbehov, og da vil det være en fordel at noe av arbeidet kan gjøres av eieren selv. For de aller fleste som eier og driver gard, er vedlikeholdsarbeid noe som må gjøres som en del av ordinær drift eller innimellom dette og annet arbeid utenfor garden.

En søkers skikkethet er knyttet til vurderingen av om vedkommende skal få konsesjon, og ikke til om det skal settes vilkår om boplikt eller ei. Det vises i den forbindelse til det opprinnelige saksframlegget der det går fram hvilke momenter som skal vurderes.

Om likebehandling:

En registrerer at Hasvold opplyser at han er kjent med flere eiendommer i det samme området som omfattes av arealkravene for boplikt, der det i realiteten ikke har bodd noen på mange år. Om dette skyldes varig fritak for boplikt, manglende kontroll eller andre forhold har han ikke kjennskap til.

Denne merknaden er knyttet til krav om likebehandling som framgår i rundskriv M – 2/2009. I kap. 3.2 i nevnte rundskriv er Fylkesmennes rolle beskrevet, og det framgår ganske riktig at når Fylkesmannen skal behandle en klagesak, kan han prøve alle sider av saken jf. forvaltningsloven § 34, og i den forbindelse har han plikt til å vurdere de synspunktene klageren kommer med, bl. a. synspunkter som gjelder realiteten i saken, saksbehandlingen og krav om likebehandling.

Saksbehandler har ikke kunnskap om hvilke eiendommer Hasvold viser til. En finner det ikke nødvendig for denne saken å kommentere dette utover å informere om at kommunen har rutiner for oppfølging av erverv av landbrukseiendommer med lovbestemt boplikt, dvs. eiendommer som er ervervet konsesjonsfritt pga. slektskap eller odel. Dersom man ikke flytter til en eiendom man har ervervet konsesjonsfritt og hvor det er knyttet lovbestemt boplikt til, og eieren ikke oppfyller boplikten på andre måter, må han eller hun søke om konsesjon, og kommunen vurderer da om konsesjon skal gis, og om det skal settes vilkår om boplikt, og ev. hvor lenge vedkommende skal få utsettelse på tilflyttingen. Når landbrukseiendommer med bebyggelse blir ervervet på det åpne marked og er underlagt konsesjonsbehandling vurderes vilkår om boplikt i hvert enkelt tilfelle.

Hasvold har ervervet eiendommen Rudstaden på det åpne marked, slik at dersom det er relevant å sammenlikne med andre saker, blir det med andre bebygde landbrukseiendommer

som er ervervet på det åpne marked, og der ervervet er konsesjonspliktig. I noen konsesjons saker der det blir satt vilkår om boplikt, kan det bli gitt utsatt frist for tilflytting.

Om Hasvolds konklusjon:

Ut fra at Hasvold har overtatt Rudstaden som tilleggsjord/ - skog til landbrukseiendommen gnr. 19 bnr. 17 m. fl. som han har fra før og hvor han bor, det at han mener at han kan forvalte eiendommen Rudstaden på en like god måte fra der han bor nå i forhold til om han hadde bodd på Rudstaden samt ut fra bebyggelsen på Rudstaden, ber han om å bli varig fritatt fra boplikt på Rudstaden.

Siden Hasvold etter at konsesjonsvedtaket forelå har sammenføyd boligeiendommen gnr. 19 bnr. 57 med landbrukseiendommen denne var delt fra, bor han nå på en landbrukseiendom. For øvrig er erverv av Rudstaden som tilleggsjord blitt vurdert i den opprinnelige saken som et erverv som ville gi en driftsmessig akseptabel løsning, og av hensyn til bebyggelsens generelt dårlige tekniske tilstand ble det satt en frist for tilflytting noe fram i tid.

En oppfatter klagen slik at det er vilkåret om at Hasvold må bosette seg på Rudstaden som er påklaget, og det er dette en nå har vurdert i klagesaken sett i lys av opplysningene som foreligger med den innsendte klagen.

Oppsummering:

Det som er nytt siden søknaden om konsesjon ble behandlet første gang, er at Øyvind Hasvold har fått sammenføyd det som i noen år har utgjort boligeiendommen gnr. 19 bnr. 57 med landbrukseiendommen gnr. 19 bnr. 17. Således bor han nå på en landbrukseiendom.

Rådmannen mener det er riktig å fastholde at konsesjon på erverv av Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 kan gis Øyvind Hasvold, og da på vilkår om boplikt grunnet bosettingshensynet, men at personlig boplikt nå blir knyttet til den landbrukseiendommen Hasvold eier og bebor fra før, dvs. at Øyvind Hasvold må bli boende på gnr. 19 bnr. 17.

Rådmannen har også vurdert om det av hensyn til bosettingen i området Rudstaden ligger fortsatt bør settes vilkår om boplikt også her, og at vilkåret da måtte være at eiendommen må brukes som helårsbolig i Øyvind Hasvolds eiertid, dvs. at Hasvold kan leie ut stedet til fast bosetting etter at det er foretatt tilstrekkelig med renovering av det ene bolighuset der, og dersom han selv ikke flytter dit. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet i tillegg til bosettingshensynet tilsier at Rudstaden bør være bebodd igjen i framtida, men det er et spørsmål om bolighusa i Rudstaden har kommet så langt i forfall at det kan være urimelig å sette et slikt vilkår.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven § 2 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Øyvind Hasvold konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 11 bnr. 1 i Nordre

Land til formål tilleggsjord til eiendommen gnr. 18 bnr. 3 m. fl. i Nordre Land i henhold til søknad av 04.09.2015 og til en pris kr. 1 650 000,-.

Begrunnelse:

Ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

2. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes boplikt som vilkår for konsesjon, og Øyvind Hasvold må bli boende på den eiendommen den tilkjøpte eiendommen skal legges til, dvs. bli boende på gnr. 19 bnr. 17.

Begrunnelse:

Da rundskriv M – 2/2009 Konsesjon og boplikt åpner for en slik mulighet å oppfylle boplikt på, og siden Øyvind Hasvold har sammenføyd den tidligere fradelte boligeiendommen gnr. 19 bnr. 57 med gnr. 19 bnr. 17, kan boplikten oppfylles med fortsatt bosetting på gnr. 19 bnr. 17.

Klagen av 28.01.2016 er med dette tatt delvis til følge.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10. februar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Øyvind Hasvold
Nordsinni 648
2870 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 1609/16	Saksbeh.
28.01.16	
Arkiv kode P	GB 11/1
Arkiv kode S	V621
År/Saksnr. 15/3327	Dok.nr. 7

Dokka, 28.01.16

Nordre Land kommune
Plan og næring
2882 Dokka

Rudstaden gård gnr 11 bnr 1 i Nordre Land. Søknad om konsesjon. Klage på vedtak.

Viser til kommunens vedtak i sak D- 488/15.

Jeg oppfatter vedtakets pkt 2 som avslag på min søknad (avkryssing i søknadens pkt 19) om varig fritak for boplikt på ovennevnte eiendom og tillater meg å klage på vedtaket.

Mine tidligere eiendommer

Jeg eier fra før landbrukseiendommene gnr 18 bnr 3 og gnr 19 bnr 17 og 21. Disse består av totalt 76,4 da hvorav 43 da er fulldyrket jord og 24 da produktiv skog.

I 2011 mente jeg å være kommet langt i forhandlingene om kjøp av en landbrukseiendom i området. Der er det tilfredsstillende bolighus og jeg planla å flytte dit og selge bolighuset på gnr 19 bnr 17.

På den bakgrunn ble det søkt om fradeling av tomt og bolig. Fradelingen ble godkjent og eiendommen ble tildelt gnr 19 bnr 57.

Forhandlingene om kjøp av eiendommen som nevnt ovenfor førte ikke fram og gnr 19 bnr 57 er igjen sammenføyd med gnr 19 bnr 17. Definisjonsmessig bor jeg på en landbrukseiendom der den fulldyrka jorda er bortleid og skogen drives for egen regning.

Kjøpet av Rudstaden er ment som kjøp av tilleggsjord- / skog til landbrukseiendommen jeg bor på.

Landbruks- og matdepartements rundskriv M-2/2009 som omhandler "konsesjon og boplikt" har med henvisning til Konsesjonslovens § 11 vist til følgende eksempel:

"Saken gjelder ubebygd eller bebygd eiendom som skal brukes som tilleggsjord til landbrukseiendom erververen eller ektefellen eier fra før. Praksis viser at det ikke har vært uvanlig å sette vilkår som innebærer at erververen må forbli boende eller bosette seg på den eiendommen den tilkjøpte eiendommen skal legges til."

Ovennevnte eksempel er også referert i kommunens saksdokument og fulgt opp med:

" Når landbrukseiendom har blitt ervervet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom som erverver eier, bebor og driver fra før i kommunen, har ikke kommunen hatt som generell praksis å sette vilkår om boplikt på konsesjonseiendommen."

Min sak er et slikt tilfelle. Jeg eier, bor og driver landbrukseiendom i kommunen fra før og har kjøpt Rudstaden som tillegg til den landbrukseiendommen jeg allerede eier.

Det er kort avstand mellom eiendommene slik at det ikke byr på driftsmessige problemer å drive Rudstaden, som består for det meste av skog på en forsvarlig måte med bosted på gnr 19 bnr 17.

Bebyggelsen i Rudstaden

Eiendommen ble taksert til "markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Kongsloven kr 2 890 000,-" og solgt for kr 1 650 000,-.

Fagpersoner som arbeider både med taksering og omsetning av landbrukseiendommer opplyser at det er sjelden en opplever så stor forskjell mellom takst og kjøpesum.

I forbindelse med salg av så vidt store og attraktive skogeiendommer i markedet er erfaringene det motsatte, nemlig at kjøpere i markedet er villige til å betale over takst. Den store forskjellen mellom takst og kjøpesum på kr 1 240 000,- eller 43 % skyldes i hovedsak både takstmannens og meglerens "feilvurdering" av bebyggelsen på eiendommen. Bebyggelsen er verdsatt til kr 1 224 000,- og oppfattes av meg, som kjøper som verdiløs. Selv om takstmannen har vurdert bebyggelsen på en optimistisk måte har han tatt noen forbehold som jeg finner det riktig å påpeke som en del av min begrunnelse for ikke å kunne påta meg å renovere bebyggelsen på eiendommen.

Generelt

- Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det kan derfor påregnes noe renovering på alle bygninger
- Bygningenes el.anlegg, rør/sanitæranlegg og piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmannen da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde / kontrollansvar
- Besiktigelsen av yttertak er gjort fra bakkenivå

Stabbur

- Fundamentert på stabber av tre. Disse er noe ustabile.
- Bygningen har ustabil gulv i 1. etasje og det er sopp og råteskader utvendig på stokker mot nordøst.
- Det er skjevheter i bygningen

Garasje

- Bygningen har noe jordpakking på oversiden som på sikt gir råteskader

Bolighus A

- Vegger oppført i tømmer, med stående kledning utenpå og innvendig, utført 1970. Eier opplyser at det antatt ikke er isolert
- Det er sprekk i vindu mot tunet på kjøkken.
- Bad har enkel standard og trenger renovering. Det tas forbehold om råteskader som følge av slitte flater. Vindu kan ha råteskader.
- Bare lagt vannforsyning til denne bygningen, ikke til bygninger ellers. Vann fra private brønner er generelt utsatt for forurensing fra overflatevann.
- Avløpsanlegg i hagen uten spredegrøfter
- El-anlegg opplyst å være hovedsakelig fra 1970, men noe er eldre.
- Det er skjevheter i konstruksjonen

Bolighus B

- Bygningen har ikke bad eller vaskerom
- Ikke innlagt vann
- Elanlegg i bygningen ikke intakt
- Det er skjevheter i konstruksjonen
- Utvendig trapp til 2. etasje har delvis råteskadet ved bakken

Bare det å besiktige dårlige steintak fra bakken understreker hvor unøyaktig beskrivelsen av bygningenes tilstand er i forhold til den faktiske situasjonen. Å reparere et tak med noen taksteiner er enkelt, men når det er store råteskader i undertak og konstruksjon dreier det seg om noe langt mer omfattende.

Egenerklæringsskjemaet som er undertegnet av selgerne bekrefter og til dels forsterker den dårlige tilstanden bygningene er i.

Jeg har vurdert bygningsmassen nøye både i forbindelse med salgsprosessen, jfr beskrivelsen av forskjellen mellom takst og kjøpesum og i ettertid.

Ut over takstmannens beskrivelse, som er gjengitt ovenfor tillater jeg meg å påpeke følgende:

- Ikke tilfredsstillende vannforsyning både med hensyn til mengde og kvalitet, ikke innlagt vann i sidebygning
- Ikke tilfredsstillende avløp, - ikke synkegrøfter
- Setningsskader i flere murer
- Setningsskader i vegger og byggkonstruksjoner på flere steder
- Skader på tak, mangler stein og råteskader i undertak og takkonstruksjoner
- Generelt råteskader bl.a.p.g.a. lekkasjer
- Dårlig eller manglende isolasjon
- Gulv i bad i hovedbygningens 2. etg er utett, noe som har ført til store råteskader i kjøkkenhimling og kjøkkengulv
- Manglende og ikke tilfredsstillende el.anlegg
- Piper må restaureres
- Høsten 2014 ble det foretatt befarings sammen med Dag Lindbråten. En av konklusjonene var at forfallet i sidebygningen var kommet så langt at den "ikke kan reddes". Det er heller ikke innlagt vann, avløp eller strøm i denne bygningen. Bygningen har negativ verdi.

Min konklusjon er at jeg har ikke muligheter til å renovere bebyggelsen i Rustaden på en slik måte at bygningene blir beboelige i overskuelig framtid. Det vil bli et altfor stort økonomisk løft for meg.

Eventuelt arbeid som håndverker

Jeg har registrert at det er påpekt i kommunens saksdokument at jeg er håndverker av yrke. For det første er jeg i tvil om det skal være en del av vurderingen om jeg skal fritas for boplikt eller ikke, for det andre er rørleggerarbeid bare en liten del av renoveringen og for det tredje vil eventuelt arbeid på egen eiendom redusere arbeids- og inntektsmulighetene på andre prosjekt.

Jeg har selvsagt et ønske om å forsøke å ta vare på noe av bebyggelsen i Rudstaden, men det er en så stor oppgave og medfører så stor kostnader at det ikke er mulig å tidfeste.

Likebehandling

Jeg har merket meg at departementet i rundskrivet som det er referert til ovenfor bl.a. er nevnt "krav om likebehandling" i de vurderingene Fylkesmannen skal foreta.

Jeg er kjent med flere eiendommer i det samme området som omfattes av arealkravene for boplikt, der det i realiteten ikke har bodd noen på mange år. Om dette skyldes varig fritak for boplikt, manglende kontroll eller andre forhold har ikke jeg kjennskap til.

Konklusjon

Jeg ber med dette om å bli varig fritatt for boplikt på eiendommen Rudstaden gnr 11 bnr 1 i hovedsak med følgende begrunnelse:

- Jeg mener å ha overtatt Rudstaden som tilleggsjord/skog til den landbrukseiendommen gnr 19 bnr 17 m.fl. som jeg har fra tidligere og hvor jeg og min familie bor.
- Jeg mener å kunne forvalte eiendommen Rustaden på en like god måte fra der jeg bor nå i forhold til om jeg hadde bodd i Rustaden
- Bebyggelsen i Rudstaden er av en slik teknisk tilstand at jeg ikke ser meg i stand til verken praktisk eller økonomisk å foreta tilfredsstillende renovering av bebyggelsen i løpet av overskuelig framtid.

Med hilsen


Øyvind Hasvold



Øyvind Hasvold
Nordsinni 648

2870 Dokka

Saksbehandler: Merete Glorvigen

Myndighet: Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk	Vedtaksdato: 11.12.2015	Saksnr.: D-488/15	Vedtak: Søknad innvilget	Lov: Konsesjonsloven
--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Vår ref: MEG/15/3327/GNR. 11/1

Deres ref:

Dato: 11.12.2015

RUDSTADEN GÅRD GNR.11 BNR.1 I NORDRE LAND. SØKNAD OM KONSESJON

BAKGRUNN:

Øyvind Hasvold har den 04.09.2015 søkt om konsesjon på erverv av eiendommen Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land fra Nils Christian Blom og Per Søren Bloms dødsbo.

Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 ligger på Vestsida og består ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) av totalt 1318,6 dekar hvorav 11,6 dekar er fulldyrket jord og 1270,7 dekar produktiv skog. Ifølge konsesjonssøknaden består eiendommens bebyggelse av bolighus på 73 kvm fra 1700 av dårlig teknisk tilstand, bolighus på ca. 100 kvm fra 1700 av dårlig teknisk tilstand, stabbur på 25 kvm fra 1723 av dårlig teknisk tilstand og garasje på 30 kvm fra 1973 av dårlig teknisk tilstand.

Søker eier fra før landbrukseiendommene gnr. 18 bnr. 3, gnr. 19 bnr. 17 og 21, og tomtene gnr. 19 bnr. 53 og gnr. 19 bnr. 57. Gnr. 19 bnr. 57 er en boligeiendom som søker bor på. Alle eiendommene som søker har fra før ligger samlet med unntak av gnr. 18 bnr. 3. For øvrig har søker en fritidseiendom gnr. 47 bnr. 143 i Sør-Aurdal kommune. Landbrukseiendommene han eier fra før består ifølge AR 5 av totalt 76,4 dekar hvorav 43 dekar er fulldyrket jord og 23,7 dekar er produktiv skog.

Av konsesjonssøknaden går det fram at den dyrkede jorda ikke har vært benyttet de siste 3 – 4 år, og at skogen har vært hardt hugget inntil høsten 2014.

Erververs planer for bruk av eiendommen er å forvalte den og drive jorda og skogen.

Søker er født i 1979 og er oppvokst på gard med jord – og skogbruk, og da med husdyrhold.

Søker har i søknaden krysset av for at han ikke vil bosette seg på eiendommen innen et år.

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefaks:	Bankgiro:
Postboks 173	Storgt. 28	61 11 60 00	61 11 60 01	2075 0703152
2882 Dokka	2870 Dokka			
E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no			Foretaksnummer: 861381722	

Kjøpesummen for eiendommen er kr. 1 650 000,- jf. skjøte og eget skriv av 02.06.2015 og ikke kr. 1 850 000,- som oppgitt i søknaden.

Siden Nils Kristian Blom også eier landbrukseiendommen Grette gnr. 59 bnr. 1 i Søndre Land, og hans andel i konsesjonseiendommen var å regne som en del av driftsenheten Grette, måte det til delingssamtykke etter jordloven § 12 for at Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 skulle kunne selges. Da eiendommen Grette utgjør driftssenteret for Nils Kristian Bloms landbrukseiendommer, måtte en ev. delingssak avgjøres av Søndre Land kommune. For øvrig eier selger også skogteigen gnr. 89 bnr. 12 i Nordre Land, som fortsatt utgjør en del av driftsenheten Grette, mens skogteigene gnr. 47 bnr. 2 og gnr. 90 bnr. 7 er godkjent fradelt for noen år siden.

Formannskapet i Søndre Land kommune fattet den 25.11.2015 i medhold av jordloven § 12 vedtak om å godkjenne fradeling av Rudstaden gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land fra Grette gnr. 59 bnr. 1 m. fl. i Søndre Land.

Ved erverv av landbrukseiendommer gjelder konsesjonsloven § 1 (*lovens formål*) og § 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*).

§ 1 (*lovens formål*) lyder:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl. a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*) lyder:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antall sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og

husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

For å fremme lovens formål kan det settes vilkår for konsesjon. Konsesjonsloven § 11 (*vilkår for konsesjon*) lyder:

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

I Rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt er det gitt nærmere føringer for hvordan momentene i disse lovhjemplene skal vurderes.

VURDERING:

Ervervet vurdert i forhold til konsesjonsloven §§ 1 og 9:

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet, og dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, konsesjonsloven § 1. Siden ervervet dreier seg om en landbrukseiendom, skal også momentene i konsesjonsloven § 9 tillegges vekt, dvs. hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, hensynet til bosettingen i området, hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erverver anses skikket til å drive eiendommen, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Erververs planer for bruk av eiendommen er som nevnt å drive den med jord – og skogbruk. Således må ervervet sies å være i samsvar med konsesjonslovens formål.

For bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2 500 000 skal prisvurdering unnlates. Rådmannen har således ingen kommentar til prisen.

Eiendommen er en middels stor landbrukseiendom der bebyggelsen generelt er i dårlig teknisk tilstand. Den har imidlertid bebyggelse som har vært i bruk som helårsbolig, og den har vært bebodd til inntil for få år siden. Erverver har ifølge konsesjonssøknaden svart at han ikke skal bosette seg der i løpet av et år. En har likevel oppfattet det slik at søker har planer om å bosette seg på eiendommen på sikt, og således ivaretas hensynet til bosettingen i området med ervervet. Som nevnt må bebyggelsen gjennomgå omfattende restaurering, og det vil mest sannsynlig måtte ta lenger tid enn et år før søker kan flytte dit.

Søker eier fra før en mindre landbrukseiendom. Konsesjonseiendommen grenser ikke til søkers øvrige landbrukseiendommer og ligger på andre siden av Etnadalføret, men den vil bli å rekne som tilleggsjord til eiendommen han eier fra før. Erverver skal forvalte og drive konsesjonseiendommen, og således innebærer ervervet en driftsmessig løsning som er akseptabel.

Om erververs skikkethet sier loven at en skal være varsom med å vurdere denne. Erverver har med seg erfaring fra jord – og skogbruk fra oppveksten og vil kunne tilegne seg nødvendig kunnskap underveis, slik at han må sies å være skikket til å erverve konsesjonseiendommen. Han er for øvrig håndverker av yrke, noe som må anses å være svært fordelaktig ved erverv av en eiendom med stort restaureringsbehov hva bygningene angår.

Søker skal som nevnt drive konsesjonseiendommen sammen med landbrukseiendommene han eier fra før. Ervervet vil dermed ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Ervervet vurdert i forhold til konsesjonsloven § 11:

Konsesjonsloven § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det må foretas en helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. En kan ikke velge virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Slik konsesjonsloven lød før endringen i 2009, var det også vanlig å stille vilkår om bo- og driveplikt. Endringen innebærer at det ikke lenger er nødvendig å stille vilkår om driveplikt. Driveplikten er nå varig, og den følger av jordloven § 8.

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 11 første ledd annet punktum at det etter søknad kan lempes på konsesjonsvilkår.

Med hjemmel i § 11 kan konsesjonsmyndighetene fastsette vilkår om boplikt. I § 11 annet ledd går det videre fram at konsesjonsmyndighetene ”skal ...ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.”

Konsesjonsloven § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene har plikt til å vurdere spørsmålene knyttet til boplikt, jf. begrepet ”skal”. Myndighetene skal da foreta en vurdering av om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt og vurdere om plikten skal være personlig eller ikke. Plikten til å vurdere om det er ”påkrevd” å sette vilkår om personlig boplikt, er en videreføring av gjeldende rett.

Om et vilkår er påkrevd må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Innholdet i disse momentene drøftes i tilknytning til avgjørelse av konsesjonssaker som gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål og skal også legges til grunn ved avgjørelse av saker etter § 11 annet ledd. I noen tilfeller kan de hensyn som begrunner boplikten tilsi at det stilles vilkår om at plikten skal være personlig og vare i fem år, eller at plikten kan oppfylles ved bortleie og ha lengre varighet.

Vurderingstemaene blir om ett eller flere av de aktuelle hensynene som begrunner boplikten gjør seg gjeldende med tilstrekkelig tyngde, og i tilfelle om det er påkrevd å sette vilkår om (personlig) boplikt. Det er altså ikke nødvendig at samtlige hensyn gjør seg gjeldende. Bosettingshensynet alene kan for eksempel være tilstrekkelig til å stille vilkår om boplikt.

Det kan fastsettes vilkår om personlig boplikt hvis det for eksempel er klart at personlig boplikt ivaretar hensynet til en stabil bosetting på eiendommen bedre enn om andre enn eieren bor der. Det samme gjelder dersom en kommer til at eiendommen blir bedre tatt vare

på om eieren selv bor der enn om andre bor der, eller at personlig boplikt på eiendommen antas å øke aktiviteten i lokalsamfunnet.

En må gå konkret inn på de løsninger søkeren presenterer for å ivareta hensynene som begrunner boplikten.

Er det snakk om boplikt som skal oppfylles av andre, må det vurderes om plikten skal vare i mer enn fem år. I slike tilfeller er det ikke like god grunn til å anta at leieren vil bli boende på eiendommen. Er konsesjon gitt med et slikt vilkår, kan det ikke ses på som et brudd på vilkåret om eieren senere bosetter seg på eiendommen selv. Ordlyden i konsesjonsvilkåret bør utformes med dette for øyet.

Konsesjonsloven § 11 annet ledd er generelt formet. Hensynet bak boplikten innebærer at det ikke er aktuelt å stille vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendom i alle situasjoner. Et av de praktiske tilfellene som er skissert i Rundskriv M-2009 og som kan være aktuelle å se til i denne saken er:

- Saken gjelder ubebygd eller bebygd eiendom som skal brukes som tilleggsjord til landbrukseiendom erververen eller ektefellen eier fra før. Praksis viser at det ikke har vært uvanlig å sette vilkår som innebærer at erververen må forbli boende eller bosette seg på den eiendommen den tilkjøpte eiendommen skal legges til.

Når en landbrukseiendom har blitt ervervet som tilleggsjord til annen landbrukseiendom som erverver eier, bebor og driver fra før i kommunen, har ikke kommunen hatt som generell praksis å sette vilkår om boplikt på konsesjonseiendommen. En har imidlertid ofte vist til at ervervet har styrket driftsgrunnlaget til landbrukseiendommen konsesjonseiendommen legges til, og dermed også grunnlaget for videre bosetting på eiendommen erverver eier fra før.

Når det gjelder hvorvidt det skal settes vilkår om boplikt eller ei i konsesjonsvedtaket i denne saken, må en se til hvilken type eiendom søker er bosatt på i dag. Gnr. 19 bnr. 57 er en boligeiendom på ca. 2,4 dekar, og det er ikke noe landbruksareal på den. Det er et faktum at konsesjonseiendommen har bebyggelse for fast bosetting, og at eiendommen har vært brukt til fast bosetting i flere generasjoner. Etter flere års forfall må det imidlertid til omfattende restaureringsarbeid før den kan egne seg som helårsbolig igjen.

Det er grunn til å anta at andre ville ha bosatt seg på eiendommen, ut fra dens beliggenhet og særegne bygningsmiljø.

Oppsummering:

Rådmannen mener at Øyvind Hasvold bør få konsesjon på erverv av gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land fordi ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det bør settes vilkår om boplikt pga. bosettingshensyn. Selv om eiendommens bebyggelse krever omfattende renovering før den kan egne seg som helårsbolig igjen, ligger eiendommen sentralt til i forhold til kommunesenteret Dokka, og det er grunn til å anta at andre ville ha bosatt seg der. Eiendommen erverves som nevnt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom som erverver eier og driver fra før, men Øyvind Hasvold bor ikke på noen av disse landbrukseiendommene. Ingen av de eiendommene har bebyggelse for fast bosetting. Pga. det omfattende restaureringsbehovet, settes frist for tilflytting 3 år fram i tid.

VEDTAK:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven § 2 og delegert myndighet gir med dette rådmannen Øyvind Hasvold konsesjon på erverv av eiendommen gnr. 11 bnr. 1 i Nordre Land til formål tilleggsjord til eiendommene gnr. 18 bnr. 3 m. fl. i Nordre Land i henhold til søknad av 04.09.2015 og til en pris kr. 1 650 000,-.

Begrunnelse:

Ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

2. I medhold av konsesjonsloven § 11 settes boplikt som vilkår for konsesjon, og Øyvind Hasvold må selv tilflytte eiendommen innen 01.01.2019.

Begrunnelse:

Det settes vilkår om boplikt pga. bosettingshensyn. Selv om eiendommens bebyggelse krever omfattende restaurering før den kan egne seg som helårsbolig igjen, ligger eiendommen sentralt til i forhold til kommunesenteret Dokka, og det er grunn til å anta at andre ville ha bosatt seg der. Selv om eiendommen erverves som tilleggsjord til annen landbrukseiendom som erverver eier og driver fra før, bor ikke Øyvind Hasvold på noen landbrukseiendom fra før. Pga. det omfattende restaureringsbehovet, settes frist for tilflytting 3 år fram i tid.

Vedtak kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36.

Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

Med hilsen

Halvor Askvig
Enhetsleder Plan og næring

Merete Glorvigen

Kopi til:

Nils Kristian Blom, og Per Søren Bloms dbo Blom, c/o Nils Kristian Blom, Grettegutua 7,
2860 Hov

Lnr.: 2864/16
Arkivsaksnr.: 15/3739
Arkivnøkkel.: GNR. 142/5

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Georg og Heidi J. Rygnestad, Nylinna 47, 2870 Dokka
Bjørn Gunnar Våtsveen, Nylinna 52, 2870 Dokka
Anne Karin Våtsveen, Nylinna 49, 2870 Dokka
Henning Våtsveen, Holtev. 9, 2870 Dokka
Jorunn S. Wedel – Jarlsberg, Skrabekkv. 16, 3292 Stavern
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR. 142 BNR. 5 I NORDRE LAND. KLAGE PÅ VEDTAK OM FRADELING,
TILLEGGSAREAL TIL GNR. 142 BNR. 32 I NORDRE LAND**

Sammendrag:

Den 27.05.2015 søkte Henning Våtsveen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsarealer til boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 i Nordre Land fra landbrukseiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land. Det ble også søkt om grensejustering for å innlemme en garasje i en annen boligeiendom, gnr. 142 bnr. 17. Det ble søkt om disse tilleggsarealene i forbindelse med at Henning Våtsveen skulle selge eiendommen. Georg Rygnestad og Heidi Johansen Rygnestad har hatt hjemmel til eiendommen gnr. 142 bnr. 5 siden 12.08.2015. De nye eierne har bekreftet søknadene om dispensasjon og deling, den 25.10.2015 for en av søknadene og 28.10.2015 for to av søknadene.

I sitt møte den 26.01.2016 i sak 12/16 ga Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av totalt ca. 0,3 dekar areal fra eiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land, der ca. 0,1 dekar ville bli fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar ville bli fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 på vilkår om at parsellene på hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar måtte sammenføres med hhv. gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32. Vedtaket ble begrunnet med at dispensasjon for en slik deling neppe ville bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen de skulle deles fra, siden disse arealene i praksis var en del av boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 allerede, og var av begrenset størrelse. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune ville motsette seg at kommunen ga dispensasjon for fradeling av to parseller slik de var skissert i kommunens høringsnotat. En slik fradeling ville da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det ble dispensert fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet syntes klart større enn ulempene.

I brev av 15.02.2016 har eier av boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 påklaget vedtaket. Det er i hovedsak vist til argumenter som også kom fram i brevet som eier av denne boligeiendommen skrev den 06.12.2015.

En kan ikke se at klagen har tilført saken nye momenter, og rådmannen tilrår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk å opprettholde sitt vedtak av 26.01.2016 og sende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

Klage datert 15.02.2016 fra Anne Karin Våtsveen
Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak av 26.01.2016 i sak 12/16
Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om dispensasjon og fradeling datert hhv. den 27.05.2015, 25.10.2015 og 28.10.2015 av hhv Henning Våtsveen og Heidi Rygnestad og Georg Rygnestad samt øvrige dokumenter som lå til grunn for Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak av 26.01.2016.

Saksopplysninger:

Historikk:

Den 27.05.2015 søkte Henning Våtsveen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsarealer til boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 i Nordre Land fra landbrukseiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land. Det ble også søkt om grensejustering for å innlemme en garasje i en annen boligeiendom, gnr. 142 bnr. 17. Det ble søkt om disse tilleggsarealene i forbindelse med at Henning Våtsveen skulle selge eiendommen. Georg Rygnestad og Heidi Johansen Rygnestad har hatt hjemmel til eiendommen gnr. 142 bnr. 5 siden 12.08.2015. De nye eierne har bekreftet søknadene om dispensasjon og deling, den 25.10.2015 for en av søknadene og 28.10.2015 for to av søknadene.

De to tilleggsarealene som ble søkt fradelt var omsøkt som særskilte søknader, men ble behandlet i samme sak etter plan – og bygningsloven og jordloven da det var naturlig å vurdere tiltakene under ett. Når det gjelder den tredje søknaden gikk en ut fra å kunne ta den som grensejustering. Den er derfor ikke kommentert ytterligere.

Da en vurderte å gi dispensasjon for deling av deler av omsøkte areal i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Da atkomst var knyttet til eksisterende boligeiendommer og Nylinna ikke er fylkesveg, ble ikke saken sendt Statens vegvesen Region Øst. Både Fylkesmannen og fylkesmannen ga uttalelse innen fristen den 04.01.2016. I tillegg ga Anne Karin Våtsveen tilbakemelding på kommunens høringsnotat.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk behandlet søknaden i sitt møte den 26.01.2016, i sak 12/16:

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 26.01.2016
sak 12/16**

Behandling:

Per Ole Lunde vurdert inhabil og fratrådte behandlingen av saken pga. hans medvirkning som meddommer i jordskiftesak som inngår i saksgrunnlaget.

Vedtak:

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av totalt ca. 0,3 dekar areal fra eiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land, der ca. 0,1 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 på følgende vilkår og i henhold til vurdering gitt i kommunens høringsnotat:

- a. Parsellene på hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar må sammenføres med hhv. gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av to parseller på hhv ca. 100 kvm og ca. 200 kvm areal kan godkjennes da en slik deling neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen de deles fra, siden disse arealene i praksis er en del av boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 allerede og er av begrenset størrelse. En slik deling kan således forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av to parseller slik de er skissert i kommunens høringsnotat. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

Klage:

I brev av 15.02.2016 har Anne Karin Våtsveen påklaget vedtaket. Hun er eier av boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32.

Anne Karin Våtsveen innleder klagen med å vise til sin tidligere uttalelse til høringsnotatet av 26.11.2015, datert 06.12.2015, der hun har kommet med flere, etter hennes vurdering, viktige argumenter for at fradelingen ble godkjent slik hun søkte om.

I klagen framhever hun at trekanten på ca. 150 kvm er spesielt viktig. Det å ikke ha plass til å parkere tilhengeren eller plass til parkering for besøkende skaper en uholdbar situasjon for henne. Hun forstår ikke argumentasjonen at dette området ikke kan innlemmes i hennes boligeiendom da det utgjør atkomst til landbrukseiendommens bebyggelse, da landbrukseiendommen uansett vil få tinglyst vegrett over hennes eiendom.

Videre opplyser Våtsveen i klagen at dersom eiendomsgrensen til hennes eiendom ikke skal gå helt ned til Nylinna, vil da landbrukseiendommen beholde en smal stripe som ikke er brukbar til noe som helst, og ingen vil da holde kulturlandskapet i hevd. Ifølge Våtsveen er den smale stripen ubrukbar til jord – og skogbruksformål.

Våtsveen ber videre om at beslutningstakerne foretar en befaring for å se på problemene hun beskriver. Hun viser til at mange saker kan ha stor betydning for den enkeltes livskvalitet og trivsel i kommunen, og at det er tilfelle i denne saken.

Våtsveen vil også poengtere at omsøkt område har blitt disponert og vedlikeholdt av henne de siste ca. 40 årene. Dersom hun ikke får fradelt omsøkt område vil flere bærbusker og kloakkummen bli liggende på landbrukseiendommen.

Våtsveen viser ellers til sin tidligere uttalelse av 06.12.2015, og regner med at det foretas befarings på stedet før saken blir endelig avgjort.

Vurdering:

Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen), jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Av rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 kap. 4.3 om klagerett, første avsnitt, går det fram at i delingssaker er også den som skal overta parsellen eller den som skal ha bruksretten part. Således er Anne Karin Våtsveen part i saken og kan fremme klage.

I henhold til forvaltningsloven § 29 første ledd er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Klagen er innkommet den 15.02.2016 og kan således realitetsbehandles.

Kommentarer til klagens momenter:

Vedr. momenter i Våtsveens brev av 06.12.2015:

Momentene til Våtsveen ble belyst i det opprinnelige saksframlegget, som tilleggsopplysninger i saken. Det er for øvrig Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune som er høringsparter i forbindelse med kommunens høringsnotat i dispensasjonssaker, men partene står fritt til å komme med tilleggsopplysninger.

Vedr. trekanten på 150 kvm:

En ser behovet som eier av boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 har for dette arealet, men en fradeling som innebærer at dette arealet tilføres boligeiendommen vil medføre at del av atkomsten til landbrukseiendommens bebyggelse blir fradelt, noe som kan innebære driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen.

Eier av landbrukseiendommen og boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 bør heller vurdere å inngå en privatrettslig avtale for inntil 10 år av gangen som da kan sikre eier av gnr. 142 bnr. 32 mulighet til å disponere dette arealet ved behov, uten at dette går ut over nevnte atkomst.

Vedr. eiendomsgrense mot Nylinna samt hensyn til kloakkum og bærbusker:

Tomtegrensen til boligeiendommen kan ikke gå utover landbrukseiendommens eiendomsgrense. På begge sider av Nylinna er det vegeier som eier grunn.

Boligeiendommen kan som nevnt tilføres 200 kvm i tilleggsareal, og dette arealet bør en tilstrebe å legge slik at en får med areal som er hensiktsmessig, både for landbrukseiendommen og for boligeiendommen. Da boligeiendommen utgjør en «sirkeleiendom» på kartet i dag, er det heller ikke godt å si hvor tomtegrensene går eksakt på kartet, men dette vil oppmålingsmyndigheten kunne vurdere når den endelige

boligeiendommen skal måles opp, på bakgrunn av skylddelingsforretning for opprinnelig areal og tilleggsareal som tilfaller boligeiendommen nå.

Vedr. befaring:

Saksbehandler ser Våtsveens ønske om befaring, men for vurdering av klagens momenter opp mot vurderingen foretatt i opprinnelig saksframlegg, ser ikke saksbehandler at en befaring vil endre på denne vurderingen.

Hovedutvalget kan selv ta stilling til om befaring må foretas før de fatter vedtak i klagesaken.

Oppsummering:

En kan ikke se at klagen har tilført saken nye momenter, og rådmannen tilrår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk å opprettholde sitt vedtak av 26.01.2016 og sende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Da en er kjent med at det har foregått eierskifte av landbrukseiendommen før søknaden ble behandlet, og det også ser ut til at eiendommen vil få nye eiere i nær framtid, bør det også tas høyde for denne kunnskapen når avgjørelse i saken skal tas. Det bør ikke fradeles areal som kan hindre framtidig drift og aktivitet på landbrukseiendommen.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk opprettholder sitt vedtak i sak 12/16 av 26.01.2016. Vedtaket lyder:

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av totalt ca. 0,3 dekar areal fra eiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land, der ca. 0,1 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 på følgende vilkår og i henhold til vurdering gitt i kommunens høringsnotat:

- a. Parsellene på hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar må sammenføres med hhv. gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av to parseller på hhv ca. 100 kvm og ca. 200 kvm areal kan godkjennes da en slik deling neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen de deles fra, siden disse arealene i praksis er en del av boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 allerede og er av begrenset størrelse. En slik deling kan således forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av to parseller slik de er skissert i kommunens høringsnotat. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

Da klagen ikke er tatt til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 19.02.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

VÅTSVEEN, Anne Karin
Nylinna 49
2870 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 2529/16	Saksbeh.
16.02.16	
Arkiv kode P	GNR 142 BNR 5
Arkiv kode S	L33
År/Saksnr. 15/3739	Dok.nr 10

Dokka, 15.1.2016

Nordre Land Kommune
Plan og Næring
v/Mette Glorvigen

KLAGE PÅ VEDTAK OM FRADELING AV GNR. 142, BNR. 32 I NORDRE LAND.

Viser til høringsnotat av 26.11.2015, kommunens referanse: MEG/15/3739/GNR.142/5 og behandling/vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 26.1.16, sak 12/16.

Jeg har i min tidligere uttalelse til høringsnotat av 26.11.15, datert 6.12.15, kommet med flere, etter min vurdering, viktige argumenter, for at fradelingen blir godkjent slik jeg har søkt om.

Spesielt viktig er den trekanten på ca. 150 kvadratmeter. Det å ikke ha plass til å parkere tilhengeren min og plass til parkering for besøkende skaper en uholdbar situasjon for meg. I deres vurdering står det at forannevnte område ikke kan innlemmes i min boligeiendom da dette arealet utgjør adkomst til landbrukseiendommens bebyggelse. Jeg skjønner ikke den argumentasjonen da adkomsten til landbrukseiendommen ikke blir påvirket av om trekanten tilfaller meg. Landbrukseiendommen vil jo uansett få tinglyst veirett over eiendommen min.

Dersom eiendomsgrensen til min eiendom ikke skal gå helt ned til Nylinna vil da landbrukseiendommen beholde en smal stripe som ikke er brukbar til noe som helst, og ingen vil da holde kulturlandskapet i hevd på den smale stripen som er svært bratt. Den er ubrukbar til jord- og skogbruksformål.

Jeg håper at de personene som skal avgjøre denne fradelingen tar seg en tur for å se på forholdene på stedet. Det er mye lettere å få inntrykk av problemene jeg har omhandlet når en ser det med egne øyne. Jeg regnet det som en selvfølge at de som skal avgjøre en så viktig sak, for enkeltmennesker, tok seg tid til å se på området. Mange saker kan ha stor betydning for den enkeltes livskvalitet og trivsel i kommunen og det er tilfelle i denne saken.

Jeg vil også poengtere at omsøkt område har blitt disponert og vedlikeholdt av meg de siste ca. 40 åra. Dersom jeg ikke får fradelt omsøkte område vil flere bærbusker og kloakkummen min bli liggende på landbrukseiendommen.

Jeg viser ellers til min tidligere uttalelse av 6.12.15, **og så regner jeg med at dere tar en befaring på stedet før saken blir endelig avgjort.**

Mvh Dokka 15-2 2015

Anne Karin Våtsveen

Anne Karin Våtsveen



NORDRE LAND KOMMUNE
SÆRUTSKRIFT

Saksbeh.:	Merete Glorvigen	Arkivkode:	GNR. 142/5
Saksnr.:	Utvalg		Møtedato
	12/16 Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk		26.01.2016
Lnr.:	1817/16		
Arkivsaksnr.:	15/3739		
Arkivnøkkel:	GNR. 142/5		

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Georg og Heidi J. Rygnestad, Nylinna 47, 2870 Dokka
 Bjørn Gunnar Våtsveen, Nylinna 52, 2870 Dokka
 Anne Karin Våtsveen, Nylinna 49, 2870 Dokka
 Henning Våtsveen, Holtev. 9, 2870 Dokka
 Jorunn S. Wedel – Jarlsberg, Skrabekkv. 16, 3292 Stavern
 Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer
 Oppland fylkeskommune, Postboks 988, 2626 Lillehammer

**GNR. 142 BNR. 5 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
 KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL
 BOLIGEIENDOMMENE GNR. 142 BNR. 28 OG GNR. 142 BNR. 32**

Sammendrag:

Den 27.05.2015 har Henning Våtsveen søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsarealer til boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 i Nordre Land fra landbrukseiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land. Det er også søkt om grensejustering for å innlemme en garasje i en annen boligeiendom, gnr. 142 bnr. 17. Det ble søkt om disse tilleggsarealene i forbindelse med at Henning Våtsveen skulle selge eiendommen. Georg Rygnestad og Heidi Johansen Rygnestad har hatt hjemmel til eiendommen gnr. 142 bnr. 5 siden 12.08.2015. De nye eierne har bekreftet søknadene om dispensasjon og deling, den 25.10.2015 for en av søknadene og 28.10.2015 for to av søknadene.

De to tilleggsarealene som er søkt fradelt er omsøkt som særskilte søknader men blir behandlet i samme sak etter plan – og bygningsloven og jordloven da det er naturlig å vurdere tiltakene under ett. Når det gjelder den tredje søknaden går en ut fra å kunne ta den som grensejustering. Den kommenteres derfor ikke ytterligere.

Da en vurderte å gi dispensasjon for omsøkte deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse.

I tillegg til at Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt uttalelse, har eier av boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 kommet med innspill.

Fylkesmannen har ikke merknad til saken, og fylkeskommunen har ingen merknad til at det gis dispensasjon på de beskrevne vilkår som går fram av kommunens høringsnotat. På bakgrunn av uttalelsene til Fylkesmannen og fylkeskommunen samt vurderingen som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,1 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 32.

Vedlegg:

Kartutsnitt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Epost datert 22.12.2015 fra Fylkesmannen. Dispensasjon – Fradeling av tilleggsareal fra gnr. 142/5 til gnr. 142/28, 32

Epost datert 17.12.2015 fra Oppland fylkeskommune. 201200139 – 326 – Gnr/bnr 142/5 i Nordre Land kommune – søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal til boligeiendommene gnr/bnr 142/28 og 142/32 i Nordre Land kommune – Høringsnotat

Brev datert 06.12.2015 fra Anne – Karin Våtsveen. Uttalelse til fradeling av tilleggsareal for boligeiendom, gnr. 142, bnr. 32 i Nordre Land. Høringsnotat.

Høringsnotat datert 26.11.2015 fra Nordre Land kommune

Epost datert 09.11.2015 fra Jorunn Wedel – Jarlsberg. Merknader vedrørende nabovarsel fra gnr. 142/5 (Henning Våtsveen), og til forestående oppmålingsforretning

Søknad om dispensasjon og fradeling, datert den 27.05.2015 og 25.10.2015 og 28.10.2015 av hhv. Henning Våtsveen og Heidi Rygnestad og Georg Rygnestad

Saksopplysninger:

Den 27.05.2015 har Henning Våtsveen søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsarealer til boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 i Nordre Land fra landbrukseiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land. Det er også søkt om grensejustering for å innlemme en garasje i en annen boligeiendom, gnr. 142 bnr. 17. Det ble søkt om disse tilleggsarealene i forbindelse med at Henning Våtsveen skulle selge eiendommen. Georg Rygnestad og Heidi Johansen Rygnestad har hatt hjemmel til eiendommen gnr. 142 bnr. 5 siden 12.08.2015. De nye eierne har bekreftet søknadene om dispensasjon og deling, den 25.10.2015 for en av søknadene og 28.10.2015 for to av søknadene.

De to tilleggsarealene som er søkt fradelt er omsøkt som særskilte søknader men blir behandlet i samme sak etter plan – og bygningsloven og jordloven da det er naturlig å vurdere tiltakene under ett. Når det gjelder den tredje søknaden går en ut fra å kunne ta den som grensejustering. Den kommenteres derfor ikke ytterligere, selv om tiltaket er synliggjort i kartskissen under.

Når det gjelder søknad om tilleggsareal til eiendommen gnr. 142 bnr. 28 er det ikke oppgitt noen størrelse på omsøkt areal. Ifølge matrikkelopplysninger har gnr. 142 bnr. 28 et beregnet areal på 1161,7 kvm og et oppgitt areal på 2100 kvm. Søknaden om dispensasjon er begrunnet med at utvidelsen av tomten er foretatt i tidsrommet 1969 – 75 i full forståelse med eier av boligeiendommen sine foreldre. Det er vist til at det i ettertid ikke er foretatt noen justeringer som er registrert. De målene som er notert på situasjonskartet er etter egen måling. Med en justering av grensa opp fra Jevnakervegen og med rett vinkel fra stabbur og uthus, mener de at de holder seg innenfor ca. 2 dekar. I søndre del av hagen ligger kloakk og synkekum, og innenfor avmerket område er det frukt – og bærtrær samt potet – og grønnsakshage.

Når det gjelder søknad om deling av tilleggsareal til eiendommen gnr. 142 bnr. 32, er det søkt om et tillegg på ca. 150 kvm. Det er opplyst at eksisterende boligeiendom er på ca. 1,7 dekar. Det er ønske om å fradele omsøkt areal for å få mer riktig grense, og grunnen er også blitt benyttet av eiendommen gnr. 142 bnr. 32 i alle år. Det vil også bli bedre adkomst og parkering for eiendommen etter deling av omsøkt areal.

Kartutsnitt som viser skisse av omsøkte tomter slik de synes å framstå utfra situasjonskart som fulgte søknadene, målene er omtrentlige:



I epost av 09.11.2015 har Jorunn S. Wedel – Jarlsberg gitt merknad til nabovarsel vedr. omsøkt fradeling som gjelder tilleggstomt til gnr. 142 bnr. 32. Hun er eier av gnr. 142 bnr. 6 som hun benytter som fritidseiendom. Hun viser til at det opprinnelig ikke fulgte noen informasjon med nabovarselet, men at hun fikk kopi av søknad og kart tilsendt fra kommunen etter forespørsel. Hun ønsker å være til stede under oppmålingen og viser til at hun er gjort kjent med at flere naboer skal få overført deler av gnr. 142 bnr. 5, blant annet til gnr. 142 bnr. 32 og gnr. 142 bnr. 29 da hun antar at begge disse eiendommene etter utvidelse vil få grense mot hennes eiendom. Hun viser til at det i jordskifteretten i 2010 ble slått fast hvordan grensen mellom gnr. 142 bnr. 5 og gnr. 142 bnr. 6 skulle gå, og at eiendommen gnr. 142 bnr. 32 aldri har hatt grense mot hennes eiendom slik det framgår av søknaden. Hun viser også til at gnr. 142 bnr. 32 i henhold til matrikkelen i dag er på under ett dekar og ikke på 1,7 dekar som det framgår av søknaden. Således må det være tale om et tilleggsareal som er større enn 150 kvm. Videre har hun spørsmål og kommentarer om grensemerker; grensemerke 5 har blitt

ødelagt og ikke erstattet og grensemerke 7 har blitt flyttet på. Hun påpeker at ny grense for gnr. 142 bnr. 32 bør settes opp i vegkanten på deres side av vegen og ikke ute i vegkrysset slik det framgår av kartutsnitt som fulgte søknaden. Kommunen bør således ved oppmåling påse at alle grensemerkene er riktig plassert og i samsvar med plasseringen slik de ble slått ned av jordskifteretten i 2010. Hun viser til at det har pågått en langvarig konflikt mellom tidligere eiere, og hun ønsker ikke under noen omstendighet at den skal fortsette.

Eiendommen gnr. 142 bnr. 5 består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 83,6 dekar hvorav 11,2 dekar er fulldyrka jord, 0,1 dekar er innmarksbeite, 11,5 dekar er produktiv skog og 32,8 dekar er myr.

De omsøkte tomtene ligger i kommuneplanens arealdel innenfor LNF 1 – område hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig - , ervervs – og fritidsbebyggelse, men der byggevirkosomhet tilknyttet stedegen næring er tillatt. Parsellene som er omsøkt utgjør to relativt store tilleggsareal som for en stor del framstår som rene tomteutvidelser.

De omsøkte arealene vil ifølge arealbruken som framgår av plan for området få endret arealbruk dersom deling tillates, siden formålet etter deling vil være bolig. I dag er arealbruken for parsellene landbruk jf. LNF-formålet for området eiendommen ligger i, selv om deler av dem ifølge AR 5 er kategorisert som bebygd. Det er søkt om dispensasjon, og før søknaden om deling kan behandles må det tas stilling til om det kan gis tillatelse til å dispensere fra plan jf. plan – og bygningsloven § 19 – 2.

Dersom kommunen er positiv til å dispensere fra kommuneplanen når det gjelder omsøkte tiltak, må det foretas vurdering etter jordloven § 12 (deling). Tiltaket berører ifølge AR 5 ikke dyrket eller dyrkbar mark. Søknaden blir derfor ikke å behandle etter jordloven § 9 (omdisponering).

Deling av eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk må godkjennes av departementet.

Foreløpig vurdering etter jordloven – jf. høringsnotat:

Fra 01.07.2013 trådte ny delingsbestemmelse i jordloven i kraft. § 12 *Deling* lyder:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedommen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av 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.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Rundskriv M – 1/2013 *Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12* angir bestemmelser om hvordan deling av landbrukseiendom skal vurderes. Det er kun jordloven § 12 som er endret. De nye reglene gir økt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Utgangspunktet i første ledd er som ved gammel delingsbestemmelse at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke. Hensikten med endringene som kom i 2013 er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål 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 delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere, og disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

Når det gjelder tomta som er søkt fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28, framstår denne som relativt stor ut fra situasjonskartet som fulgte søknaden. Eiendommen er på 2,1 dekar før den får tillagt tilleggsareal. Ut fra skisse ser opprinnelig boligeiendom ut til å være *over* 2,1 dekar, og omsøkt areal ser ut til å være på ca. 0,9 dekar. Ifølge søknaden vil tomta totalt holde seg innenfor ca. 2 dekar med en justering av grensa opp fra Jevnakervegen og med rette vinkler fra stabbur og uthus. Med utgangspunkt i at opprinnelig boligeiendom går ned til Jevnakervegen, enten med skrå grenser jf. kartutsnittet som fulgte søknaden, eller gjøres om til rette vinkler fra stabbur og uthus, vil det totale tomtearealet med tilleggsareal mest sannsynlig overskride 3 dekar, og i hvert fall bli godt over 2 dekar. Dette blir en relativt stor boligeiendom, og en kan ikke se at det er et reelt behov for en slik økning i arealet som er skissert. Dersom det er bebyggelse på boligeiendommen som faller utenom eksisterende tomtegrense, bør denne inngå i framtidig tomt for boligeiendommen, samt kloakk – og synkekummen. For å kunne begrense boligeiendommens

totalareal noe, men samtidig ha en hensiktsmessig tomt, bør da del av eksisterende tomt mot Jevnakervegen tilbakeføres til landbrukseiendommen, dette av både driftsmessige hensyn og hensynet til arealressursene, da dette er produktivt skogareal.

Til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 er det søkt om ca. 150 kvm til tilleggsareal. Ifølge eier av denne boligeiendommen er dens areal 1,7 dekar fra før. Men ifølge matrikkelen er denne tomte på 900 kvm, slik at reelt søkes det om 950 kvm tilleggsareal. Her må en se på hvor stort areal som trengs for at alle bygningene skal stå på boligeiendommen. Tilleggsareal utover dette bør begrenses mest mulig av hensyn til arealressursene, og adkomst til landbrukseiendommens bebyggelse bør ikke innlemmes i boligeiendommens tomteareal. Som påpekt i merknaden, må en når tomte skal oppmåles ta hensyn til grensene som ble fastsatt i jordskiftesaken, og tomtas grenser bør ikke gå helt ned til Nylinna, men til der grensa til avgivereiendommen går i dag.

Omsøkte tiltak slik de er lagt fram kan neppe forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd jf. vern av arealressursene i området og driftsmessige hensyn, men dersom tilleggsarealene blir begrenset som beskrevet, slik at det for gnr. 142 bnr. 28 sin del blir avgitt noe av skogarealet mellom boligeiendommen og Jevnakervegen tilbake til landbrukseiendommen, og en for gnr. 142 bnr. 32 sin del begrenser areal utover det som bør utgjøre naturlig tomt rundt bebyggelsen, kan det tillates fradelte tilleggstomt til de to boligeiendommene i hht jordloven § 12.

Foreløpig vurdering etter naturmangfoldloven – jf. høringsnotat:

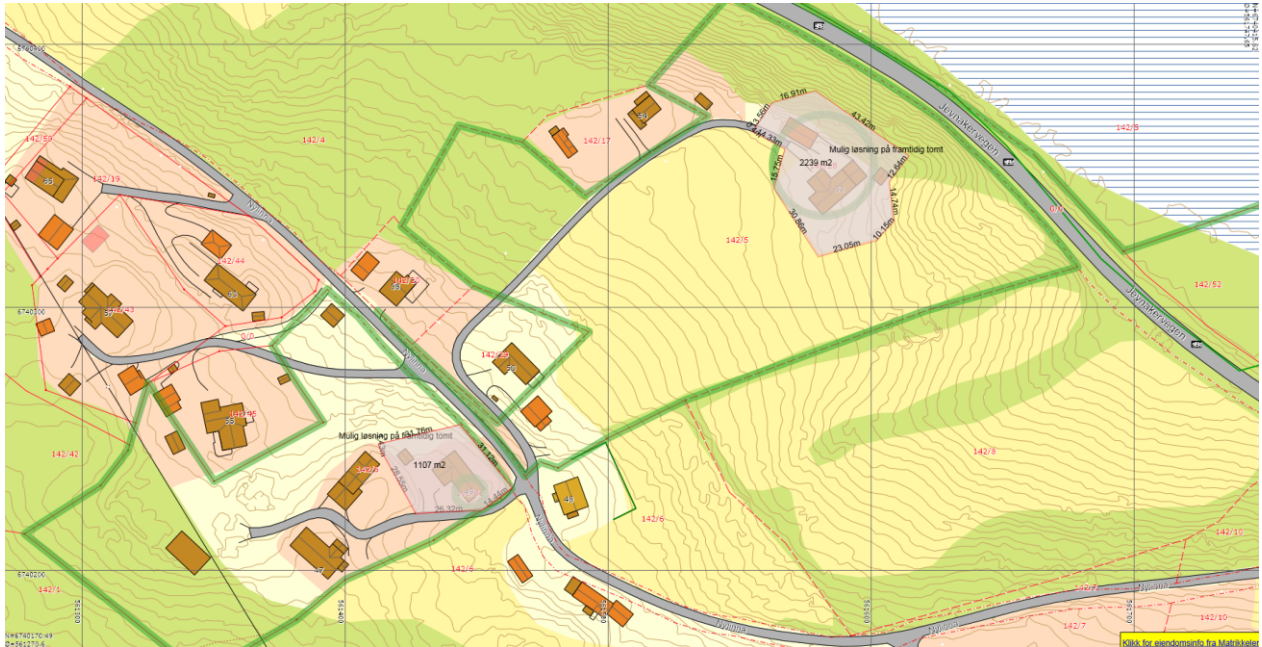
I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd og ved forvaltning av fast eiendom. En er ikke kjent med at de omsøkte tomtene er i et område som innehar arter, naturtyper eller en økologi som gjør at en fradeling ikke kan godkjennes. Deler av eiendommen ligger i Dokkadelta naturreservat, men omsøkte tiltak kommer ikke i berøring med naturreservatet.

Foreløpig vurdering etter plan – og bygningsloven – jf. høringsnotat:

Omsøkte arealer vil etter deling få status som boligeiendom, jf. at de skal legges til eksisterende boligeiendommer som tilleggstomter.

Kommunen skal som nevnt vurdere søknaden om dispensasjon i henhold til plan – og bygningsloven § 19 – 2. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne loven. Det kan settes vilkår for dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om loven når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. I lovkommentarene til pbl § 19 – 2 om dispensasjon er det presisert at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Arealplaner er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og vedtatt av kommunens høyeste organ. Ut fra hensyn til offentlighet og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Av kommuneplanens arealdel går det som nevnt fram at omsøkte tomter ligger i LNF 1-område og dermed i et område hvor det er forbud mot ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. Omsøkte arealer berører ikke dyrket eller dyrkbar jord. For å unngå at omsøkte tiltak komme i vesentlig konflikt med bestemmelsene i gjeldende arealplan, foreslår en å begrense omsøkte areal vesentlig, slik at forslag til tomter vil se slik ut:



Dersom man kan få til en slik løsning for omsøkte tomter, kan fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken bli større enn ulempene etter en samlet vurdering, og det kan således ligge til rette for at det kan gis dispensasjon for deling av tilleggstomter. En slik løsning vil innebære at gnr. 142 bnr. 28 får ca. 0,1 dekar i tilleggsareal, og gnr. 142 bnr. 32 får ca. 0,2 dekar i tilleggsareal. En går da ut fra arealopplysningene i matrikkelen. Slik tiltakene framstår på søknadstidspunktet vil de neppe kunne forsvares.

Da en vurderer å gi dispensasjon for deling i denne saken, ble den sendt til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune for uttalelse. Da adkomst er knyttet til eksisterende boligeiendommer og Nylinna ikke er fylkesveg, er ikke saken sendt Statens Vegvesen Region Øst. Frist for uttalelse ble satt til tirsdag 5. januar 2016.

Uttalelser:

Både Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune har gitt uttalelse til saken innen fristen. Fylkesmannen har ikke merknader i saken. Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at kommunen har foretatt en grundig og god vurdering av saken, og tilrår en dispensasjon på betingelse av at de omsøkte tilleggsarealene reduseres vesentlig i størrelse, til hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar. Regionalenheten støtter kommunens vurdering og har ingen merknad til at det gis dispensasjon på de beskrevne vilkår. Kulturarvenheten har vurdert saken og uttaler seg ikke.

I tillegg til at Fylkesmannen og fylkeskommunen har uttalt seg, har det kommet tilbakemelding fra Anne Karin Våtsveen som eier boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32. Hun skriver at når det gjelder arealet som hun og samboeren har søkt om, så har de holdt det i hevd

de siste 30 – 40 åra. De har klippet gresset og fjernet en god del trær og busker slik at kulturlandskapet har blitt holdt i god hevd. En god del av arealet blir brukt til frukttrær, bærbusker og grønnsaker. Når det gjelder arealet på ca. 150 kvm, en trekant, er det svært viktig for dem å få beholde den, dette for å få plass til besøkende som skal parkere, da de ikke har plass til mer enn to biler foran garasjen. De har mye besøk. Deres henger står også parkert på denne trekanten. Det fins ikke parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til boligen. De opplyser videre at når det gjelder skråningen ned mot Nylinna, så er den svært bratt og vanskelig tilgjengelig, og har ifølge Våtsveen ingen verdi som dyrkningsmark eller skogsareal. Det er bare så vidt de klarer å gå der når de slår området med kanttrimmer. Dersom de mister eiendomsretten til denne skråningen vil resultatet bli at området vil gro til av busker og kratt. Ifølge Våtsveen sier eier av gnr. 142 bnr. 5 at han ikke vil benytte skråningen da den er altfor bratt til det, og at skråningen og trekanten ikke har noen nytteverdi for ham, og at de grensene som er tegnet inn på situasjonskartet vil være de mest naturlige grensene.

Vurdering:

Det vises til vurdering foretatt i høringsnotatet. En tar uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen til etterretning.

Når det gjelder innspill fra eier av boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32, tar en denne til orientering. En kan ikke se at det er momenter i dette innspillet som spiller inn på en slik måte at de rokker ved vurderingen som er foretatt. Begge søknadene var opprinnelig begrunnet. En ser at den eksisterende boligeiendommen er relativt liten, men det er også denne eiendommen som vil kunne få størst tilleggsareal av de to boligeiendommene som saken omfatter. De 200 kvm. som kan tillates fradelt til formål tilleggstomt til denne eiendommen må velges lagt slik at de blir mest mulig hensiktsmessig for både landbrukseiendommen og boligeiendommen. Dette betyr at trekanten på 150 kvm ikke kan innlemmes i boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32, da dette arealet utgjør adkomst til landbrukseiendommens bebyggelse. Når det gjelder vurdering av fradeling av arealet i skråningen ned mot Nylinna er det heller ikke noe nytt å tilføye nå.

De involverte har klagemulighet.

Oppsummering:

Fylkesmannen har ikke merknad til saken, og fylkeskommunen har ingen merknad til at det gis dispensasjon på de beskrevne vilkår som går fram av kommunens høringsnotat. På bakgrunn av uttalelsene til Fylkesmannen og fylkeskommunen samt vurderingen som er foretatt i høringsnotatet vil rådmannen tilrå at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 0,1 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 32.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av totalt ca. 0,3 dekar areal fra eiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land, der ca. 0,1 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 på følgende vilkår og i henhold til vurdering gitt i kommunens høringsnotat:

- a. Parsellene på hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar må sammenføres med hhv. gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av to parseller på hhv ca. 100 kvm og ca. 200 kvm areal kan godkjennes da en slik deling neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen de deles fra, siden disse arealene i praksis er en del av boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 allerede og er av begrenset størrelse. En slik deling kan således forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av to parseller slik de er skissert i kommunens høringsnotat. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 26.01.2016
sak 12/16**

Behandling:

Per Ole Lunde vurdert inhabil og fratradte behandlingen av saken pga. hans medvirkning som meddommer i jordskiftesak som inngår i saksgrunnlaget.

Vedtak:

I medhold av plan – og bygningsloven §§ 19 – 2 og 26 – 1 og jordloven § 12 gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av totalt ca. 0,3 dekar areal fra eiendommen gnr. 142 bnr. 5 i Nordre Land, der ca. 0,1 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 28 og ca. 0,2 dekar blir fradelt til formål tilleggstomt til boligeiendommen gnr. 142 bnr. 32 på følgende vilkår og i henhold til vurdering gitt i kommunens høringsnotat:

- b. Parsellene på hhv. 0,1 dekar og 0,2 dekar må sammenføres med hhv. gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32.

Begrunnelse for vedtaket:

Dispensasjon for fradeling av to parseller på hhv ca. 100 kvm og ca. 200 kvm areal kan godkjennes da en slik deling neppe vil bli til vesentlig ulempe for drifta av landbrukseiendommen de deles fra, siden disse arealene i praksis er en del av boligeiendommene gnr. 142 bnr. 28 og gnr. 142 bnr. 32 allerede og er av begrenset størrelse. En slik deling kan således forsvares ut fra jordloven § 12 tredje ledd. Verken Fylkesmannen eller Oppland fylkeskommune vil motsette seg at kommunen gir dispensasjon for fradeling av to parseller slik de er skissert i kommunens høringsnotat. En slik fradeling vil da ikke sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon for fradeling av dette arealet synes klart større enn ulempene.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

Rett utskrift:
9. mars 2016

.....

Lnr.: 3230/16
Arkivsaksnr.: 15/3795
Arkivnøkkel.: GNR. 27/26 m. fl.

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:
Erik Sørbønsveen, Sollisvingen 17, 2870 Dokka

SØRBØNSVEEN GNR. 27 BNR. 26 M. FL. I NORDRE LAND. SØKNAD OM FRITAK FRA BO - OG DRIVEPLIKT

Sammendrag:

Erik Sørbønsveen har den 07.01.2016 søkt om fritak fra bo – og driveplikt på eiendommen Sørbønsveen gnr. 27 bnr. 26 m. fl. på bakgrunn av eiendommens tilstand. Sørbønsveen ervervet eiendommen den 10.10.2014, og ervervet var konsesjonsfritt pga. slektskap.

Søknaden fra Erik Sørbønsveen er todelt, der spørsmål om boplikt blir å behandle etter konsesjonsloven og søknad om fritak fra driveplikt i henhold til jordloven. I rundskriv M – 2/2009 Konsesjon og boplikt er det nærmere beskrevet momenter som skal vurderes i bopliktsaker, og i rundskriv M – 3/2011 Driveplikten etter jordloven er det omhandlet hvilke momenter som skal vurderes etter jordloven.

Ut fra tilstanden til eiendommens bebyggelse, anses den for å være uten bebyggelse for helårsbosetting, og rådmannen mener det ikke er riktig at det knyttes boplikt til denne eiendommen. Dermed er den heller ikke å vurdere som konsesjonspliktig for søker, og Erik Sørbønsveen trenger ikke søke om konsesjon.

Rådmannen tilrår at Erik Sørbønsveen ikke får fritak fra driveplikt for Sørbønsveen ut fra eiendommens beliggenhet i forhold til andre landbrukseiendommer i området, og det faktum at jordbruksarealet på denne eiendommen blir drevet og utgjør del av grunnlaget for søknad om produksjonstilskudd for gardbrukere i området. Driveplikten må heller sies å anses som oppfylt dersom søker inngår skriftlig jordleieavtale for arealene på denne eiendommen. Om det er ønskelig å inngå avtale av kortere varighet enn 10 år, er dette mulig, men må grunngis. For Hognsæteren og eiendommen ved Liset seter vil rådmannen tilrå at søker gis fritak fra driveplikt i to år, for å ha noe tid på seg til å inngå jordleieavtaler.

Vedlegg:

Foto som fulgte søknaden

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Vedrørende bo – og driveplikt, eiendommen gnr. 27 bnr. 26, Sørbønsveen. Søknad om fritak fra bo – og driveplikt datert 07.01.2016
Epost datert 16.12.2015 vedr. boplikt

Sørbønsveen gnr. 27 bnr. 26 m. fl. i Nordre Land. Vedr. bo – og driveplikt. Brev datert 17.11.2015 fra kommunen

Saksopplysninger:

Erik Sørbønsveen har den 07.01.2016 søkt om fritak fra bo – og driveplikt på eiendommen Sørbønsveen gnr. 27 bnr. 26 m. fl. i Nordre Land på bakgrunn av eiendommens tilstand.

Sørbønsveen ervervet eiendommen den 10.10.2014, og ervervet var konsesjonsfritt pga. slektskap. Eiendommens arealstørrelse og bebyggelse talte i utgangspunktet for at det ville være knyttet lovbestemt boplikt til den, og Sørbønsveen ble tilskrevet om dette den 17.11.2015, dvs. etter at fristen for tilflytting ved lovbestemt boplikt var gått ut. Allerede på det tidspunkt da Sørbønsveen skulle ta over eiendommen, ble det brakt på bane bebyggelsens tilstand, men det var naturlig å se nærmere på saken etter at eiendommen faktisk var ervervet.

I søknaden om fritak fra bo – og driveplikt går det fram at eiendommen har vært i familiens eie i fire generasjoner, og antas å være brutt mot slutten av 1800-tallet. Bebyggelsen antas også å være fra omkring århundreskiftet (1900). Eiendommen er ifølge søknaden på totalt 123 708,5 kvm, og bygningsmassen består av våningshus i 1 ½ et. med bruksareal på 44 kvm (bruttoarealet er på ca. 100 kvm), og låve/fjøs med bruttoareal på 87 kvm.

Det framgår av søknaden at bygningsmassen bærer preg av etterslep på vedlikehold, og både våningshus og låve/fjøs har store råteskader. Takene er i dårlig forfatning, og det mangler både enkelte takplater, samt vindskier flere plasser. Grunnmuren på våningshuset er sprukket, delvis oppsmuldret, og i ferd med å gli ut. I våningshusets 1. et. er det to rom, kjøkken og stue. I 2. et. er det isolert et rom på ca. 10 kvm, som har vært nyttet som soverom. Utover dette består både inngangsparti, trappeløp og resterende areal i denne etasjen av reisverk med utvendig kledning. Det er i dag ikke innlagt vann, følgelig verken WC eller dusj på eiendommen. Det er trukket strømkabel fram til bygningen, men denne har lav kapasitet sett i forhold til dagens behov i et moderne hjem.

Eiendommen har ikke vært nyttet som helårsbolig siden søkers oldefar, Julius Sørbønsveen, døde i 1958. Eiendommen ble deretter benyttet av søkers besteforeldre til sommerbolig. De flyttet fra bygda med geiteflokken, og var på Sørbønsveen og Hognsæteren gjennom sommeren. Da de sluttet med geit på slutten av 70-tallet, ble bruken annerledes, og besøkene dit ble bare noen dager om sommeren. Søkers foreldre tok etter hvert over, men har aldri benyttet eiendommen selv. Våningshuset har vært leid ut som sommersted i perioder. Den dyrkede jorda har hele tida vært benyttet som beite og slåttemark, de siste årene kun som beite.

Søker anser eiendommen som ubeboelig, og isolert sett ikke drivverdig, og vil på den bakgrunn søke om varig fritak fra bo – og driveplikt. Det vises til vedlagte bilder.

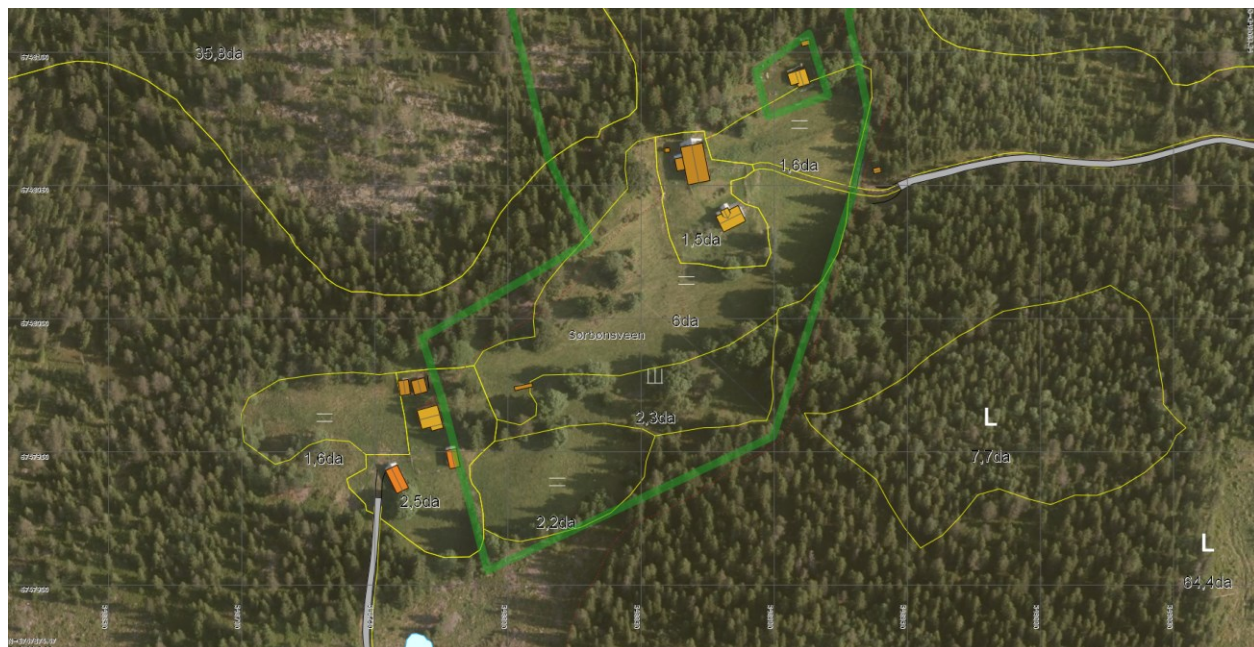
Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommen av totalt 290,6 dekar, hvorav 9,8 dekar er fulldyrka jord, 23,9 dekar er overflatedyrka jord, 17,6 dekar er innmarksbeite og 194,8 dekar er produktiv skog.

Kartutsnitt som viser eiendommens teiger og beliggenhet i kommunen:



Karutsnitt som viser Sørbønsveen (arealressurs-oversikt) og teig ved Liset seter:





Hogsæteren:



Lovgrunnlaget:

Søknaden fra Erik Sørbønsveen er todelt, der spørsmål om boplikt blir å behandle etter konsesjonsloven og søknad om fritak fra driveplikt i henhold til jordloven. I rundskriv M – 2/2009 Konsesjon og boplikt er det nærmere beskrevet momenter som skal vurderes i bopliksaker, og i rundskriv M – 3/2011 Driveplikten etter jordloven er det omhandlet hvilke momenter som skal vurderes etter jordloven.

Om boplikt:

Reglene om lovbestemt boplikt er gitt i konsesjonsloven § 5 annet ledd:

«Ved erverv av bebyggt eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten

etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.»

Boplikt kan også oppstå som følge av konsesjonsvilkår. Boplikt tar i begge tilfeller sikte på å ivareta hensynet til bosetting, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Om driveplikt:

Jordlovens formål går fram av § 1 *Føremål:*

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Driveplikt er omhandlet i § 8:

«Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllast ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.»

I § 8 a. *Fritak frå driveplikt* går det fram hvilke momenter som skal vurderes ved søknad om fritak fra driveplikt:

«Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.»

Vurdering:

Med lovendringene som kom i 2009 for bo – og driveplikt er det ikke lenger mulig å søke om fritak fra boplikt. Dersom man ikke vil bosette seg på en landbrukseiendom man har lovbestemt boplikt på som følge av at ervervet var konsesjonsfritt pga. nært slektskap eller odel, må man søke om konsesjon. Boplikt er kun omhandlet i konsesjonsloven, og driveplikt i jordloven.

I rundskriv M – 2/2009 Konsesjon og boplikt er det nærmere beskrevet momenter som skal vurderes i bopliktsaker, og i rundskriv M – 3/2011 Driveplikten etter jordloven er det omhandlet hvilke momenter som skal vurderes etter jordloven.

Vurdering av hvorvidt søker har boplikt på eiendommen:

Boplikt oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må følgelig søke konsesjon. Boplikt kan oppstå hvis eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt til helårsbolig, og eiendommen enten består av mer enn 25 dekar fulldyrket jord eller overflatedyrket jord, eller av mer enn 500 dekar produktiv skog.

Når det gjelder eiendommens areal, oppfyller den kravene for at det skal oppstå boplikt på eiendommen, siden det dyrkede arealet består av 9,8 dekar fulldyrket jord og 23,9 dekar overflatedyrket jord.

Når det gjelder vurdering av boplikt, er det også en forutsetning at eiendommens bebyggelse er eller har vært brukt til helårsbolig. Uttrykket «bebygd eiendom» må ses i lys av den tolkning som er lagt til grunn i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 hvor det samme uttrykket er brukt. § 4 omhandler unntak for konsesjon på grunnlag av eiendommens karakter, og av nr. 4 går det fram at bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrket og overflatedyrket jord ikke er mer enn 25 dekar, er unntatt konsesjon, dvs. at egenerklæring om konsesjonsfrihet er tilstrekkelig.

Eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, eller hvis det bare er gjort forberedelser til bygging, slik som graving og utsprenning.

I rundskrivet som omhandler konsesjon og boplikt, er det vist til en rettskraftig dom fra Senja tingrett av 11. juli 2012 når det gjelder spørsmålet om en eiendom kan anses bebygd eller ikke etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. I denne saken kom retten til at eiendommen, pga. boligens dårlige standard, ikke kunne anses å være bebygd, slik at det derfor ikke heftet boplikt eller konsesjonsplikt på eiendommen. Retten la bl. a. vekt på at boligen hadde store fukt – og råteskader, sannsynligvis også i bærende konstruksjoner, og at sakkyndige i saken uttalte at det ut fra husets tilstand ville koste nærmest like mye å sette huset i stand som å bygge nytt hus.

Vurdering av om en eiendom skal anses bebygd eller ikke må vurderes konkret i den enkelte sak, men dommen fra Senja tingrett peker på sentrale rettslige vurderingstema, og at det i den enkelte sak kan være behov for å innhente byggteknisk dokumentasjon for å sikre at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17.

I denne saken dreier det seg om en eiendom hvis bolighus ikke har vært i bruk som helårsbolig på flere generasjoner, og stedets bebyggelse bærer preg av både alder og forfall. Søker har lagt ved flere bilder som dokumentasjon på bebyggelsens tilstand. En ser ikke behov for å innhente ytterligere dokumentasjon for å kunne vurdere hvorvidt denne eiendommen anses som bebygd eller ikke når det kommer til vurdering av om det er boplikt på eiendommen.

Ut fra tilstanden til eiendommens bebyggelse, anses den for å være uten bebyggelse for helårsbosetting, og saksbehandler mener det ikke er riktig at det knyttes boplikt til denne eiendommen. Dermed er den heller ikke å vurdere som konsesjonspliktig for søker, og han trenger ikke søke om konsesjon.

Vurdering av søknad om fritak fra driveplikt:

Jordloven § 8 a fastsetter regler om adgangen til å søke om fritak fra driveplikt. Bestemmelsen er begrunnet ut fra at eieren ikke alltid er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det ut. Det kan være ulike årsaker til at det søkes om fritak. Eksempler på dette er at jordbruksarealet ikke gir grunnlag for lønnsom drift eller at det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eventuelt at det bare lar seg gjøre å få leid bort arealet for en kortere periode enn 10 år. Et praktisk eksempel på det siste, kan være at arealet ligger i et område hvor det drives jordbruksproduksjon med vekstskifte og det ikke er aktuelt å åpne for framleie i leieavtalen.

Drivepliktens formål står sentralt ved vurderingen av fritakssøknader, men også formålet i jordloven § 1 inneholder viktige tolkningsmomenter.

Dersom det er søkt om fritak fra driveplikten, er fristen for å starte drift suspendert.

Momenter i fritaksvurderingen:

Ved avgjørelse av søknad om fritak skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, bruksstørrelsen, avkastningsevnen på arealet, om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsgjord samt søkerens livssituasjon.

Viktigheten av å holde jordbruksarealet i hevd:

Drivepliktens formål danner utgangspunkt for denne vurderingen, og hensynet til å opprettholde produksjonen og hensynet til kulturlandskapet står sentralt. Arealets art og

størrelse vil ha betydning, og det aktuelle jordbruksarealets betydning for framtidig matvareproduksjon må vurderes.

Eiendommens jordbruksareal består som nevnt av 9,8 dekar fulldyrket jord, 23,9 dekar overflatedyrket jord og 17,6 dekar innmarksbeite. Det fulldyrkede arealet ligger i Sørbønsveen og den overflatedyrkede jorda og innmarksbeitet i hovedsak på Hognsæteren. Teigen ved Liset seter har drøye 5 dekar overflatedyrket jord og vel 3 dekar innmarksbeite. Den mest egnede bruken av jordbruksarealet er til eng og beite, og det å vurdere søknaden i forhold til vekstskifte er mindre aktuelt. Sørbønsveen grenser ikke fysisk til annet jordbruksareal som blir drevet aktivt i dag, men eiendommen grenser til andre landbrukseiendommer med aktiv jordbruksdrift, og det nærmeste jordbruksarealet i drift er på Juvsveen-eiendommene. Ifølge opplysninger i søknad om produksjonstilskudd blir 31 dekar jordbruksareal på denne eiendommen omsøkt, dvs. det blir brukt som tilleggsjord av andre gardbrukere i området. Hognsæteren grenser inntil andre setereiendommer, og forrige eiere av eiendommen leide ut jordbruksarealet der til beite. Hognsæteren og kulturlandskapet i dette setermiljøet vil være tjent med fortsatt beitebruk. Teigen ved Liset seter utgjør en del av kulturlandskapet og det større, åpne landskapsbildet i dette området. Ut fra saksbehandlers kunnskap er det beitedyr i området hver sommer, men dyra går fritt der, og ikke som følge av noen leieavtale. Ut fra eiendommens beliggenhet har det stor betydning for kulturlandskapet at de blir drevet, og dette taler ikke for at det blir gitt fritak fra driveplikt. Deler av søkers eiendommer er da også fortsatt i drift.

Størrelsen og avkastningsevnen på jordbruksarealet:

En vurdering av avkastningsevnen må bygge på en konkret vurdering av arealets produksjonsegenskaper og den påregnelige avkastning arealet vil kunne gi sett i forhold til det området det ligger i, og arealet skal vurderes på bakgrunn av dets jordbruksmessige produksjonsegenskaper.

Søker har som nevnt opplyst at den dyrkede jorda hele tiden har vært benyttet som beite og slåttemark, de siste årene kun som beite.

Det dyrkede arealet ligger på 600 – 700 moh. og solvendt. Hvorvidt det er påregnelig med mer enn en årlig slått av det fulldyrkede arealet vil antakelig bero på vekstsesongen, men uansett bør arealet på søkers eiendommer fortsatt være egnet til slått og/eller beite. En kan derfor ikke se at det ut fra eiendommens avkastningsevne er grunnlag for å gi fritak fra driveplikt.

Behovet for tilleggsjord i området:

Det sentrale i denne sammenheng er behovet for tilleggsjord i området og om jordbruksarealene samlet vil gi en driftsmessig god løsning. Det at det fins interesserte brukere i området som har behov for arealet i driften sin, kan gi grunnlag for avslag på søknad om fritak fra driveplikten. Behovet for tilleggsjord i området er bare et relevant moment dersom noen er villige til å leie arealet.

Myndighetene må foreta en vurdering ut fra behovet for arealet som tilleggsjord og se på om brukene i området har en tjenlig størrelse og utforming. Hva som er en tjenlig størrelse og en driftsmessig god løsning, vil variere etter hvor i landet eiendommen ligger og påregnelig driftsform. En eiendom kan i og for seg ha en tjenlig størrelse og likevel ha behov for

tilleggsjord; for eksempel for å få bedret driftsforholdene. Også slike forhold kan tillegges vekt.

Det kan ikke kreves at eier skal leie ut arealet vederlagsfritt.

Den dyrkede jorda i Sørbønsveen blir som nevnt drevet som tilleggsjord av aktive gardbrukere i området, noe som går fram av søknad om produksjonstilskudd. Dette taler ikke for fritak fra driveplikt på denne eiendommen. Hvorvidt det går beitedyr på Hognsæteren etter at søker ervervet eiendommen har ikke saksbehandler kunnskap om. Drift av teigen ved Liset seter bør kanskje ses noe i sammenheng med drifta på Liset. Samtlige av søkers eiendommer må uansett sies å kunne egne seg til bruk som tilleggsjord i området også i framtida, men det kan synes rimelig at søker gis noe tid på å formalisere avtaler for eiendommen Hognsæteren og teigen ved Liset seter.

Søkerens livssituasjon:

Når søkerens livssituasjon skal tillegges vekt, innebærer det en vurdering av søkerens personlige forhold. Søker kan for eksempel være i en utdanningsfase, være syk, eller være i en livskrise. Et eksempel er også hvor det skal skje et eierskifte innenfor kommende 10 – årsperiode, og der ny eier har planer om å drive eiendommen selv. I mange av disse tilfellene vil det ikke være aktuelt å gi fritak fra selve driveplikten, men bare fra kravet om 10 års bortleie.

Søker har ikke gitt opplysninger om forhold ved livssituasjonen.

Hva vedtaket kan gå ut på:

Kommunen kan gi dispensasjon slik det er søkt om, gi dispensasjon med vilkår, eller avslå søknaden. Det kan gis fritak på vilkår som gjelder hele eller deler av jordbruksarealet. Vilkårene må i tilfelle bygge på de hensyn driveplikten skal ivareta, og ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å oppnå formålene med driveplikten. Vilkårene kan være av ulik karakter. Det er nevnt noen tilfeller i rundskriv M – 3/2011:

- Hvis fritak gis for et bestemt antall år, eventuelt fram til neste generasjon overtar, bør det vurderes vilkår som ivaretar drift av eiendommen fram til den blir overført til ny eier.
- Er det på søknadstidspunktet ikke mulig å få leid bort arealet, kan det være hensiktsmessig å sette vilkår om bortleie dersom det senere oppstår interesse for leie.
- Det kan settes vilkår som ivaretar hensynet til kulturlandskapet, for eksempel om en viss skjøtsel av særpregede kulturmarkstyper.
- Er jordbruksarealet egnet til jordbruksproduksjon som krever vekstskifte, kan dette tilsi at det gis dispensasjon fra vilkåret om å leie bort i 10 år. Avhengig av hva det er søkt om, kan dispensasjon gis enten for hele eierperioden, eller for tiden avtalen gjelder. Kommunen bør i så fall ta stilling til om det er ønskelig å stille vilkår om vedlikehold av jorda, for eksempel i form av grøfting.

Ved manglende vilje hos eieren til å leie bort jordbruksarealet, bør kommunen vurdere om det er grunnlag for å avslå søknaden. Dersom det ikke er aktuelle leietakere i nærheten av eiendommen, og jordbruksarealet er leid bort som tilleggsjord til eiendom lenger unna og hvor leieforholdet ikke gir en driftsmessig god løsning, må kommunen konkret vurdere om leieforholdet gir en akseptabel løsning som gjør at fritak bør gis.

Hvis søknaden blir avslått, må eierne selv drive eiendommen, inngå en avtale om bortleie som enten oppfyller vilkårene i jordloven § 8 annet ledd, eller søke fritak på ny med grunnlag i en annen leieavtale.

Søkers eiendommer ligger slik til i forhold til andre landbrukseiendommer i området at interesse for å leie den dyrkede jorda bør være til stede. Det at deler av jordbruksarealet blir drevet og utgjør grunnlaget for søknad om produksjonstilskudd for gardbrukere i området, taler ikke for at søker bør få fritak fra driveplikt på dette arealet. Driveplikten må heller sies å anses som oppfylt dersom søker inngår skriftlig jordleieavtale for arealene på denne eiendommen. Om det er ønskelig å inngå avtale av kortere varighet enn 10 år, er dette mulig, men må grunngis. Dette bør i det minste gjelde for jordbruksarealet i Sørbønsveen.

Oppsummering:

Ut fra tilstanden til eiendommens bebyggelse, anses den for å være uten bebyggelse for helårsbosetting, og rådmannen mener det ikke er riktig at det knyttes boplikt til denne eiendommen. Dermed er den heller ikke å vurdere som konsesjonspliktig for søker, og Erik Sørbønsveen trenger ikke søke om konsesjon.

Rådmannen tilrår at Erik Sørbønsveen ikke får fritak fra driveplikt for Sørbønsveen ut fra eiendommens beliggenhet i forhold til andre landbrukseiendommer i området, og det faktum at jordbruksarealet på denne eiendommen blir drevet og utgjør del av grunnlaget for søknad om produksjonstilskudd for gardbrukere i området. Driveplikten må heller sies å anses som oppfylt dersom søker inngår skriftlig jordleieavtale for arealene på denne eiendommen. Om det er ønskelig å inngå avtale av kortere varighet enn 10 år, er dette mulig, men må grunngis. For Hogsæteren og eiendommen ved Liset seter vil rådmannen tilrå at søker gis fritak fra driveplikt i to år, for å ha noe tid på seg til å inngå jordleieavtaler.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 og annet ledd anser Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk eiendommen gnr. 27 bnr. 26 m. fl. som ubebygget, og dermed konsesjonsfri og uten boplikt for eier Erik Sørbønsveen.

Begrunnelse:

Bolighuset på eiendommen anses i dag å være ubrukelig som helårsbolig på grunn av alder og forfall.

2. I medhold av jordloven § 8 a gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Erik Sørbønsveen ikke fritak fra driveplikt når det gjelder jordbruksarealet på eiendommen gnr. 27 bnr. 26 i Nordre Land.

Begrunnelse:

Det gis ikke fritak fra driveplikt for Sørbønsveen ut fra eiendommens beliggenhet i forhold til andre landbrukseiendommer i området, og det faktum at jordbruksarealet på denne eiendommen blir drevet og utgjør del av grunnlaget for søknad om produksjonstilskudd for

gardbrukere i området. Driveplikten må heller sies å anses som oppfylt dersom søker inngår skriftlig jordleieavtale for arealene på denne eiendommen. Om det er ønskelig å inngå avtale for kortere avtale enn 10 år, er dette mulig, men må grunngis.

3. I medhold av jordloven § 8 a gir med dette Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk Erik Sørbønsveen fritak fra driveplikt fram til 01.04.2018 når det gjelder jordbruksarealet på eiendommene gnr. 27 bnr. 68 og gnr. 32 bnr. 5 i Nordre Land på følgende vilkår:
 - a. I fritaksperioden må eieren sørge for tiltak på den dyrkede jorda som bidrar til å holde kulturlandskapet åpent.
 - b. Dersom det oppstår interesse for å leie jordbruksarealet på eiendommene i fritaksperioden må den dyrkede jorda leies bort.

Begrunnelse:

For Hognsæteren og eiendommen ved Liset seter gis eieren fritak fra driveplikt i to år, for å ha noe tid på seg til å inngå jordleieavtaler.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 26.02.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

VEDLEGG
18 JAN. 2016
Saksnr.: 15/3745-3

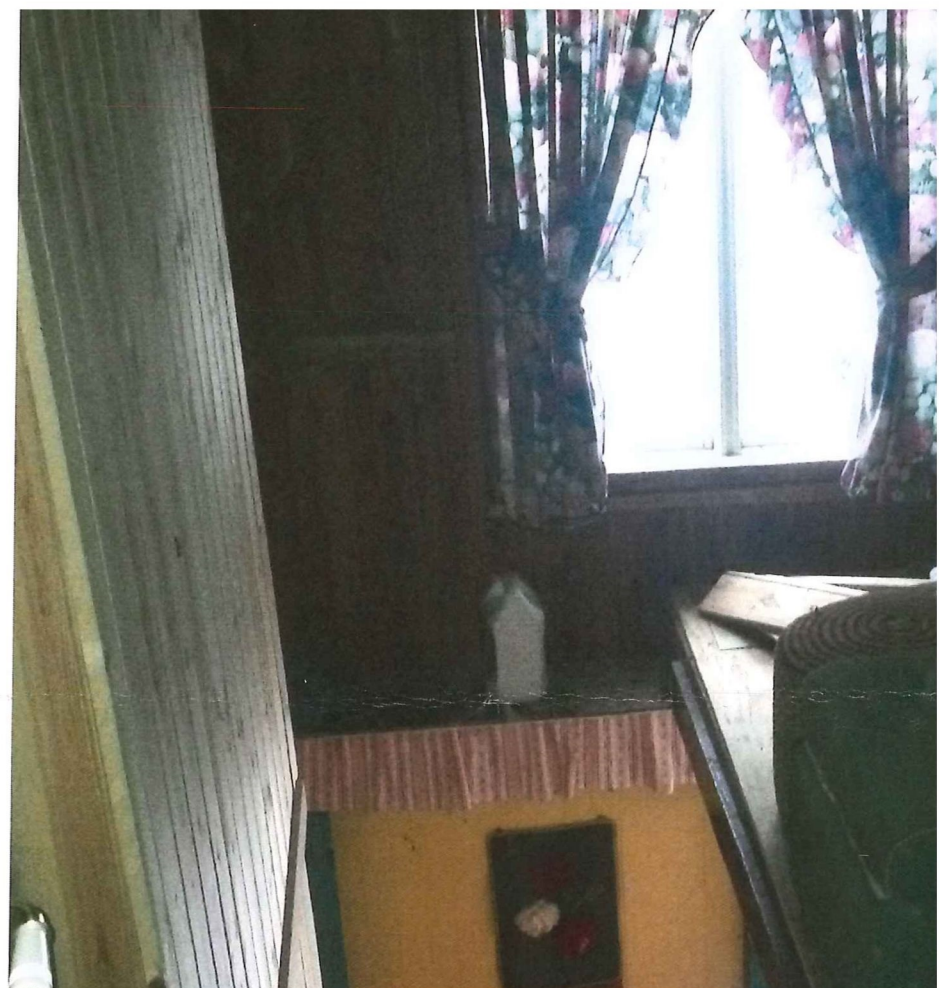




















Lnr.: 3166/16
Arkivsaksnr.: 15/3800
Arkivnøkkel.: L33

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Bjørn Olav Øistad, Nord-Torpv. 866, 2880 Nord – Torpa
Nils Finstad, Åsløkkev. 42 C, 1341 Slepden
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA v/ adv. fullmektig Eli Johanne Apold, Postboks
1829 Vika, 0123 Oslo
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer

**GNR. 70 BNR. 4 I NORDRE LAND. KLAGE PÅ VEDTAK OM FRADELING,
TILLEGGSSAREAL TIL GNR. 70 BNR. 30 I NORDRE LAND**

Sammendrag:

Den 24.10.2015 har Bjørn Olav Øistad søkt om deling av et jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land til formål tilleggsareal til eiendommen gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land. Erverver av arealet er Nils Finstad, og advokatfirmaet Steenstrup Stordrange bistår Finstad i saken. Det omsøkte arealet anslås til å være ca. 0,8 – 0,9 dekar stort, og det består ifølge søker kun av en udyrket skråning.

Formålet med deling og kjøp av omsøkt areal var å hindre ytterligere utbygging av tomter som grenser til Finstads eiendommer. Finstad eier ifølge opplysninger i eiendomskartet, og på søknadstidspunktet, i tillegg til gnr. 70 bnr. 30, gnr. 70 bnr. 70 og 71.

I sitt møte den 26.01.2016 i sak 13/16 avslo Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk søknaden om deling med bakgrunn i at den ikke ville ivareta hensynet til arealressursene eller gi noen god driftsmessig løsning, og heller ikke bosettingshensynet talte for deling.

Søknaden ble påklaget i brev datert 22.02.2016. Det anføres i klagen at kommunens vedtak dels er bygget på uriktig faktum, og dels at kommunen har anvendt loven feil. Uriktig faktum er rettet mot hva omsøkte areal består av, og lovanvendelsen går ut på at kommunen etter klagers syn ikke har vurdert delingssøknaden riktig i henhold til de hensynene som skal ivaretas.

En kan ikke se at klagen har tilført saken nye momenter, og rådmannen tilrår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk å opprettholde sitt vedtak av 26.01.2016 og sende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

Klage over avslag om søknad om delingstillatelse datert 22.02.2016
Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak av 26.01.2016 i sak 13/16
Kartutsnitt som fulgte søknaden samt kartutsnitt vedlagt brev innsendt i ettertid

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling datert 24.10.2015 og øvrige dokumenter som lå til grunn for Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk sitt vedtak av 26.01.2016

Saksopplysninger:

Historikk:

Den 24.10.2015 har Bjørn Olav Øistad søkt om deling av et jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land til formål tilleggsareal til eiendommen gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land. Erverver av arealet er Nils Finstad, og advokatfirmaet Steenstrup Stordrange bistår Finstad i saken. Det omsøkte arealet anslås til å være ca. 0,8 – 0,9 dekar stort, og det består ifølge søker kun av en udyrket skråning.

Formålet med deling og kjøp av omsøkt areal var å hindre ytterligere utbygging av tomter som grenser til Finstads eiendommer. Finstad eier ifølge opplysninger i eiendomskartet, og på søknadstidspunktet, i tillegg til gnr. 70 bnr. 30, gnr. 70 bnr. 70 og 71.

Skisse som viser omsøkt areal, med flyfotobakgrunn og AR 5 (arealressurs)-fordeling:



Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk behandlet søknaden i sitt møte den 26.01.2016, i sak 13/16:

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 26.01.2016 sak 13/16

Behandling:

Vedtak:

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land.

Begrunnelse:

Selv om arealbruken fortsatt skal være LNF, vil ikke omsøkte deling kunne godkjennes i henhold til jordloven § 12 tredje og fjerde ledd. Fradelingen vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Den vil heller ikke ivareta bosettingshensynet.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

Klage:

I brev av 22.02.2016 har advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA påklaget vedtaket på vegne av Nils Finstad.

I klagen innledes det med å vise til at kommunens vedtak i korthet er begrunnet med at fradeling av den aktuelle parsellen ikke vil ivareta hensynet til naturressurser, og at deling ikke vil gi noen driftsmessig god løsning for arealet. I tillegg vises det til at heller ikke bosettingshensyn taler for deling. Etter kommunens syn er det derfor ikke grunnlag for å gi tillatelse til fradeling i hht jordloven § 12.

I klagen anføres det at kommunens vedtak dels er bygget på uriktig faktum, og dels at kommunen har anvendt loven feil.

Klager mener for det første at kommunen har lagt feil faktum til grunn når det i vedtaket fastslås at arealet som søkes fradelt består av produktiv skog og innmarksbeite. Det vises til at det omsøkte arealet er en liten parsell som ikke utgjør mer enn ca. 0,8 – 0,9 dekar tomt, med en betydelig helling. Arealet består av udyrket mark med steinur, busker og kratt som må anses uegnet til jordbruk. Det vises til at dette er bekreftet av eier av arealet, Øistad, og at det også er mer naturlig å anse parsellen som del av Finstads øvrige eiendommer, enn til gnr. 70 bnr. 4.

For det andre mener klager at kommunens anvendelse av loven og avveininger av lovens hensyn er feil. Det vises til at det følger av jordloven § 12 tredje ledd at ved avgjørelsen av om samtykke til deling kan gis, skal kommunen legge vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, og at loven angir tre hensyn som skal vektlegges ved den konkrete vurderingen. I tillegg åpner loven for at det kan legges vekt på andre hensyn, så fremt disse faller inn under jordlovens formål.

Når det gjelder hensynet til vern av arealressursene viser klager til at det omsøkte arealet er utjenlig til jordbruksformål, og at det ikke inngår i Øistads aktive landbruksdrift slik eiendommen med bnr. 4 drives i dag. Klager vises til at formålet med bestemmelsen og angivelsen for dette hensynet er at loven åpner opp for at det kan legges vekt på om ressursene blir like godt, eller bedre vernet ved at de legges til nabobruket, og at en deling som omsøkt vil ivareta arealressursene på en like god måte som med dagens situasjon. Klager mener derfor at hensynet til arealressursene taler for omsøkte deling.

Når det gjelder vurderingen av om deling vil føre til en driftsmessig god løsning, anføres det at kommunen tar feil i sin konkrete vurdering av hensynet, sett i lys av arealets faktiske og potensielle bruk. Arealet er ifølge klager utjenlig til landbruksdrift, og derfor er det ikke riktig at fradelingen ikke vil føre til en driftsmessig god løsning. Ut fra parsellens

beliggenhet, mener klager at det er mer naturlig å anse at arealet tilhører gnr. 70 bnr. 30 og 71 framfor bnr. 4.

Når det gjelder vurderingen av om deling kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området, anføres det at en fradeling som omsøkt kun vil gi fordeler, eller en tilsvarende situasjon som i dag. Det er ifølge klager i ingen tilfeller noen driftsmessige ulemper som taler mot deling. Det vises til at kommunen heller ikke har pekt på hvilke ulemper dette i tilfelle skulle være.

Hva vurderingen av omsøkte deling i lys av andre hensyn angår, anføres det i klagen at det ikke er grunnlag for en konklusjon om at kulturlandskapet ivaretas på en bedre måte ved at arealet forblir del av bnr. 4, og at kommunen ikke kan anvende hensynet til å begrunne at fradeling ikke kan skje.

I sine avsluttende bemerkninger orienteres det om at kommunen i vedtaket hadde bemerket at Finstad ikke var hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 70 bnr. 61, og at Finstad samme dag som klagen ble skrevet hadde anmodet Statens kartverk om overføring av grunnbokshjemmelen til nevnte eiendom, blant annet under henvisning om at Finstad-familien hadde utøvet både faktisk og rettslig råderett over bnr. 61 helt siden 1988, og at det aldri hadde vært fremmet protester mot dette.

Til slutt bemerkes det at Finstadfamilien eier hyttetomtene som grenser til gnr. 70 bnr. 4 og den aktuelle parsellen, og at tomtene er betydelig påkostet gjennom årene, blant annet ved vedlikehold av tomtearealene rundt hyttene. Finstadfamilien benytter hyttetomtene jevnlig, noe de mener bør anses positivt for kommunen.

Vurdering:

Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen), jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Av rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 kap. 4.3 om klagerett, første avsnitt, går det fram at i delingssaker er også den som skal overta parsellen eller den som skal ha bruksretten part. Således er Nils Finstad part i saken og kan fremme klage.

I henhold til forvaltningsloven § 29 første ledd er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Vedtaket kom Finstad i hende 02.02.2016. Klagen, som er datert den 22.02.2016, er innkommet den 23.02.2016 og kan således realitetsbehandles.

Kommentarer til klagens momenter:

Vedrørende klagens anførsel om at kommunens vedtak er bygget på uriktig faktum:

Det er i klagen anført at kommunen har lagt feil faktum til grunn når det i vedtaket s. 4 fastslås at arealet som søkes fradelt består av produktiv skog og innmarksbeite. Ifølge klagen består arealet av udyrket mark med steinur, busker og kratt og anses uegnet til jordbruk.

I kommunens vurdering er det brukt opplysninger gitt i arealressurskartet (AR 5) når det gjelder hva omsøkte areal består av. Der går det fram at omsøkte areal på 0,8 – 0,9 dekar består av produktiv skog og innmarksbeite. Disse opplysningene er igjen basert på flyfoto som tas regelmessig. Grunneier har mulighet til å korrigere slike opplysninger, men inntil det er stadfestet at arealet består av annet enn produktiv skog og innmarksbeite, er det disse opplysningene som gjelder. Et areal som består av produktiv skog og innmarksbeite kan likevel være steinete og bevokst med kratt; dette siste er ikke avgjørende for et areals produksjonsegenskaper.

Vedrørende klagens anførsel om at kommunen har anvendt loven feil:

Som klager også viser til, går det av jordloven § 12 tredje ledd fram hvilke hensyn som skal vektlegges ved den konkrete vurderingen, og at loven åpner for at det kan legges vekt på andre hensyn, så fremt disse faller inn under jordlovens formål. Hva disse hensynene går ut på, og hvordan disse hensynene skal ivaretas i vurderingen er nærmere utdypet i Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12.

Når det gjelder hensynet til vern av arealressursene viser klager til at arealet er utjenlig til jordbruksformål, og at det ikke inngår i Øistads aktive landbruksdrift slik eiendommen med bnr. 4 drives i dag.

Jordbruksformål innbefatter også beite, som krever mindre maskinell drift enn areal som blir gjødslet og slått flere ganger årlig, og selv om det aktuelle arealet ikke inngår spesifikt i driften til landbrukseiendommen i dag, utelukker ikke det at arealet kan tas i mer aktiv bruk i framtiden, og det er det som ligger i hensynet til vern av arealressursene. En skal sikre at en landbrukseiendom beholder ressursgrunnlaget også for framtiden. Da arealet også består av produktiv skog, er det fullt mulig å ha en skogproduksjon på arealet utover det det er bevokst med i dag. En er derfor av den oppfatning at forutsetningene for at arealet vil bli best utnyttet landbruksmessig er best ved at det fortsatt utgjør en del av landbrukseiendommen det tilhører i dag, da dette er en landbrukseiendom som blir aktivt drevet med husdyrhold, grovfôrproduksjon og skogbruk, mot at det blir lagt til en mindre landbrukseiendom uten bebyggelse og driftsapparat for landbruksdrift.

Kommunen har for øvrig ikke benyttet begrepet naturressursene i denne sammenheng, men en registrerer at klager ved noen anledninger viser til at kommunen har brukt dette begrepet.

Når det gjelder vurderingen av om deling vil føre til en driftsmessig god løsning, viser klager til at arealet er utjenlig til landbruksdrift, og at det derfor ikke er riktig at fradeling ikke vil føre til en driftsmessig god løsning. Klager anser også arealet å høre naturlig til gnr. 70 bnr. 30 og 71 på grunn av parsellens beliggenhet.

Hvorvidt et areal hører naturlig til den ene eller den andre eiendommen kan avhenge av flere faktorer, og arrondering er et viktig moment i den sammenheng. Området som søkers eiendommer ligger i ligger som tidligere nevnt i LNF – område, og utvidelse til fritidsformål i slike områder er det da ikke tilrettelagt for, jf. at klager mener at omsøkte areal hører naturlig til også fritidseiendommen gnr. 70 bnr. 71. Å fradele et areal til formål tilleggstomt til en fritidseiendom vil i alle tilfelle kreve dispensasjon fra kommuneplan, og vil måtte være godt og saklig begrunnet. I denne saken kan det ikke være behov for slikt tilleggssareal, da eier av gnr. 30 bnr. 71 eier areal rundt denne eiendommen på flere kanter.

Som tidligere nevnt, kan omsøkt areal bli tatt mer aktivt i bruk til jord – og skogbruksdrift igjen, og det at arealet kan drives sammen med jordbruksarealet det grenser inntil og er en del av i dag, er vurdert som den beste driftsmessige løsningen for dette arealet.

Når det gjelder vurdering av om deling kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området, mener klager at omsøkte fradeling kun vil gi fordeler, eller tilsvarende situasjon som i dag. Klager etterlyser hvilke ulemper en slik deling ev. skulle innebære. Det er igjen vist til dagens utnyttelse av arealet.

I saksframlegget er det vist til at søker ikke har lagt fram noen planer for landbruksdrift av omsøkte areal, og en har også vurdert det som uheldig at fritidseiendommen gnr. 70 bnr. 70 blir liggende som ei «øy» mellom landbrukseiendommen gnr. 70 bnr. 30 og omsøkte areal.

Om omsøkte deling sett i lys av andre hensyn, og da konkret hensynet til kulturlandskapet, er klager av den oppfatning av kommunen ikke har grunnlag for å konkludere med at kulturlandskapet blir ivarettatt på en bedre måte om det forblir en del av bnr. 4.

Kommunens argumentasjon for en slik konklusjon går kanskje ikke godt nok fram i det opprinnelige saksframlegget i avsnittet som omhandler kulturlandskapet, men det følger av øvrige argumentasjon, at dersom omsøkte areal fortsetter å være en del av gnr. 70 bnr. 4, kan det også i framtiden bli drevet sammen med tilgrensende jord – og skogbruksareal. Forutsetningene for dette bør være gode, da eiendommen gnr. 70 bnr. 4 blir drevet aktivt som jord – og skogbrukseiendom, med husdyrhold, grovfôrproduksjon og skogbruk. Av AR 5 går det fram at det er noe dyrket jord (innmarksbeite) på gnr. 70 bnr. 30, men en har ikke kunnskap om at dette arealet blir drevet, verken av eier eller andre. Det søkes ikke produksjonstilskudd på arealet.

Vedrørende avsluttende bemerkninger:

En har ingen kommentar til klagers opplysninger om den pågående prosessen med å erverve gnr. 70 bnr. 61. Det ser imidlertid ikke ut til å ha skjedd eierskifte på denne eiendommen idet saken skrives.

Klager opplyser at tomtene til Finstadfamilien er betydelig påkostet gjennom årene, blant annet ved vedlikehold av tomtearealene rundt hyttene. De benytter hyttetomtene jevnlig, og har feriert i kommunen siden 1970-tallet.

En har ingen kommentarer til disse opplysningene, utover at det selvsagt er positivt at Finstadfamilien forvalter sine eiendommer på en god måte. Men en kan ikke se at dette er et argument som veier så vidt tungt at omsøkte deling bør godkjennes.

Konklusjon:

En kan ikke se at klagen har tilført saken nye momenter, og rådmannen tilrår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk å opprettholde sitt vedtak av 26.01.2016 og sende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk opprettholder sitt vedtak i sak 13/16 av 26.01.2016. Vedtaket lyder:

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land.

Begrunnelse:

Selv om arealbruken fortsatt skal være LNF, vil ikke omsøkte deling kunne godkjennes i henhold til jordloven § 12 tredje og fjerde ledd. Fradelingen vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Den vil heller ikke ivareta bosettingshensynet.

Da klagen ikke er tatt til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 25.02.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 Dokka

Oslo, 22. februar 2016
Vår ref.: 3016259.1-133792 APOELI/APOELI
Ansvarlig advokat: Bjørn Stordrange

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 3081/16	Saksbeh.
24.02.2016	
Arkiv kode P	GNR 70 BNR 4
Arkiv kode S	LS3
År/Saksnr. 15/38 00	Dok.nr 11

KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DELINGSTILLATELSE

1 Innledning

Det vises til kommunens vedtak datert 26. januar d.å., hvor søknad om fradeling av areal fra gnr. 70 bnr. 4 avslås. Vi mottok vedtaket 2. februar d.å. Denne klage er derfor rettidig inngitt. På vegne av Nils Finstad påklager vi vedtaket. Vi vil utdype klagen under.

2 Nærmere om kommunens vedtak

Kommunens vedtak er i korthet begrunnet med at fradeling av den aktuelle parsellen ikke vil ivareta hensynet til naturressurser, og at deling ikke vil gi noen driftsmessig god løsning for arealet. I tillegg vises det til at heller ikke bosettingshensyn taler for deling. Etter kommunens syn er det derfor ikke grunnlag for å gi tillatelse til fradelingen iht. jordlova § 12.

Det anføres at kommunens vedtak dels er bygget på uriktig faktum, og dels at kommunen har anvendt loven feil.

For det første har kommunen lagt feil faktum til grunn når det i vedtaket på s. 4 fastslås at arealet som søkes fradelt består av produktiv skog og innmarksbeite.

Det omsøkte arealet er en liten parsell som ikke utgjør mer enn ca. 0,8 til 0,9 dekar tomt, med en betydelig helling. Arealet består av udyrket mark med steinur, busker og kratt som må anses uegnet til jordbruk. Dette er også bekreftet av eier av arealet, Øiestad, i hans brev til kommunen datert 17. ds. Det er også mer naturlig å anse parsellen som del av Finstads øvrige eiendommer, enn til gnr. 70 bnr. 4.

For det andre er kommunens nærmere anvendelse av loven, og de nærmere avveininger av lovens hensyn, feil.

Det følger av jordlova § 12 tredje ledd at ved avgjørelsen av om samtykke til deling kan gis, skal kommunen legge vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Loven angir tre hensyn som skal vektlegges ved den konkrete vurderingen. I tillegg åpner loven for at det kan legges vekt på andre hensyn, så fremt disse faller inn under jordlovens formål. Vi vil under nedenfor utdype hvorfor kommunens vurdering av hensynene som skal vektlegges etter jordlova § 12 er uriktig.

a) *Hensynet til vern av arealressursene*

Hensynet til vern av arealressursene gir kommunen en mulighet til å treffe avgjørelser som typisk skal hindre at det oppstår enheter som vanskelig lar seg drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Herunder skal kommunen søke å hindre at den aktuelle jorda kommer ut av drift.

Kommunen konkluderer i vedtaket på s. 5 med at en deling neppe vil ivareta naturressursene på det omsøkte arealet.

Dette anføres å være uriktig. Det vises her til at arealet som nevnt over er utjenlig til jordbruksformål. Det inngår ikke i Øiestads aktive landbruksdrift slik eiendommen med bnr. 4 drives i dag.

Formålet med bestemmelsen og angivelsen av dette hensynet, er at loven åpner opp for at det kan legges vekt på om ressursene blir like godt, eller bedre vernet ved at de legges til nabobruket. Det anføres at for vårt tilfelle vil en deling som omsøkt ivareta arealressursene nettopp på en like god måte som med dagens situasjon.

Hensynet til arealressursene taler derfor for delingen som omsøkt.

b) *Vurderingen av om deling vil føre til en driftsmessig god løsning*

Kommunen konkluderer i vedtaket på s. 6 med at delingen heller ikke kan føre til en driftsmessig god løsning. Dette begrunnes bl.a. med at arealet som søkes fradelt i dag ligger til en landbrukseiendom med aktiv drift, som ved fradeling vil bli lagt til en svært liten landbrukseiendom med marginal drift.

Også til dette anføres at kommunen tar feil i sin konkrete vurdering av hensynet, sett i lys av arealets faktiske og potensielle bruk. Arealet er utjenlig til landbruksdrift, og derfor er det ikke riktig at fradeling ikke vil føre til en driftsmessig god løsning. Ut fra parsellens beliggenhet, er det mer naturlig å anse at arealet tilhører gnr. 70 bnr. 30 og 71, fremfor bnr. 4.

c) *Vurderingen av om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området*

Kommunen viser i vedtaket på s. 6 til at fordi det i søknaden om fradeling ikke er oppgitt en beskrivelse av planlagt drift for omsøkt areal, så antas at det er flere driftsmessige ulemper enn fordeler ved en fradeling.

Det anføres at en fradeling av omsøkt areal kun vil gi fordeler, eller tilsvarende situasjon som i dag. Det er i ingen tilfeller noen driftsmessige ulemper som taler i mot en fradeling. Kommunen har heller ikke pekt på hvilke ulemper dette i tilfelle skulle være. Det vises for øvrig til våre merknader om utnyttelsen av arealet i dag, som ikke tilsier verken drifts- eller miljømessige ulemper ved at arealet legges til Finstads landbrukstomt.

d) *Vurderingen av omsøkte deling i lys av andre hensyn*

Kommunen legger korrekt til grunn, i vedtaket på s. 7, at ved vurderingen av om fradeling skal tillates, *kan* kommunen legge vekt på også bl.a. hensynet til kulturlandskapet.

Kommunen konkluderer imidlertid med at det ikke er grunnlag for å anta at fradelingen vil ivareta kulturlandskapet på en bedre måte enn om arealet forblir en del av gnr. 4.

Det anføres at det heller ikke er grunnlag for å trekke den motsatte konklusjon, nemlig at kulturlandskapet ivaretas på en bedre måte ved å forbli del av gnr. 4. Kommunen kan da ikke anvende hensynet til å begrunne at fradeling ikke bør skje.

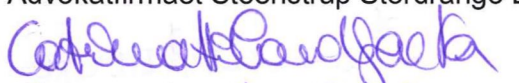
3 Avsluttende bemerkninger

Kommunen bemerker i vedtaket på s. 8 at Finstad heller ikke er hjemmelshaver til eiendom med gnr. 70 bnr. 61. Til orientering har Finstad i dag anmodet Statens Kartverk om overføring av grunnbokshjemmelen til nevnte eiendom, bl.a. under henvisning til at Finstad-familien har utøvet både faktisk og rettslig råderett over bnr. 61 helt siden 1988. Det har aldri vært fremmet protester mot dette.

For øvrig bemerkes det at Finstad-familien eier hyttetomtene som grenser til gnr. 70 bnr. 4 og den aktuelle parsellen. Tomtene er betydelig påkostet gjennom årene, bl.a. ved vedlikehold av tomtearealene rundt hyttene. Finstad-familien benytter hyttetomtene jevnlig, og har feriert til Nordre Land helt siden 1970-tallet. Familiens bruk av tomtene bør etter vårt syn anses positiv for kommunen.

På ovennevnte bakgrunn anmodes kommunen om å omgjøre vedtaket.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA


CATERINA HÅLAND GAETA

FOR Eli Johanne Apold
advokatfullmektig



NORDRE LAND KOMMUNE
SÆRUTSKRIFT

Saksbeh.:	Merete Glorvigen	Arkivkode:	L33
Saksnr.:	Utvalg		Møtedato
	13/16 Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk		26.01.2016
Lnr.:	1818/16		
Arkivsaksnr.:	15/3800		
Arkivnøkkel:	L33		

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Bjørn Olav Øistad, Nord-Torpv. 866, 2880 Nord – Torpa

Nils Finstad, Åsløkkev. 42 C, 1341 Slependen

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA v/ adv. fullmektig Eli Johanne Apold, Postboks 1829 Vika, 0123 Oslo

Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer

GNR. 70 BNR. 4 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV CA. 0,9 DEKAR TIL FORMÅL TILLEGGSAREAL TIL GNR. 70 BNR. 30 I NORDRE LAND

Sammendrag:

Den 24.10.2015 har Bjørn Olav Øistad søkt om deling av et jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land til formål tilleggsareal til eiendommen gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land. Erverver av arealet er Nils Finstad, og advokatfirmaet Steenstrup Stordrange bistår Finstad i saken.

Omsøkte areal utgjør ca. 0,8 – 0,9 dekar, og erverver ønsker å kjøpe arealet for å hindre ytterligere utbygging av tomter som grenser til hans eiendommer.

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Ei heller taler bosettingshensynet for omsøkte deling. Omsøkte deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra gnr. 70 bnr. 4 til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 kan således ikke godkjennes etter jordloven § 12 tredje og fjerde ledd, og det er da heller ikke grunnlag for å godkjenne opprettelse av ny eiendom, jf. plan – og bygningsloven § 26 – 1. Rådmannen vil derfor tilrå at omsøkte deling avslås.

Vedlegg:

Kartutsnitt som fulgte søknaden samt kartutsnitt vedlagt brev innsendt i ettertid

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev datert 15.12.2015 fra advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA vedr. gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land kommune. Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning
Brev datert 30.11.2015 fra kommunen vedr. søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning
Søknad om deling datert 10.11.2015

Saksopplysninger:

Den 24.10.2015 har Bjørn Olav Øistad søkt om deling av et jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 i Nordre Land til formål tilleggsareal til eiendommen gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land. Erverver av arealet er Nils Finstad, og advokatfirmaet Steenstrup Stordrange bistår Finstad i saken.

Av den opprinnelige søknaden framkom det ikke opplysninger om hvor stort areal det var søkt om, og søknaden var heller ikke begrunnet. Det så videre ut til at omsøkt areal grenset inntil eiendommen gnr. 70 bnr. 70 som er bebygd med fritidshus. Det var derfor behov for å framskaffe flere opplysninger om størrelsen på omsøkte areal, hvilken eiendom arealet faktisk skulle legges til som tilleggsareal, og hvor eiendommen gnr. 70 bnr. 61 var å finne da den ikke er kartfestet, og siden omsøkt areal også så ut til å kunne grense inntil denne eiendommen, jf. skylddelingsforretning. Partene ble derfor tilskrevet den 30.11.2015.

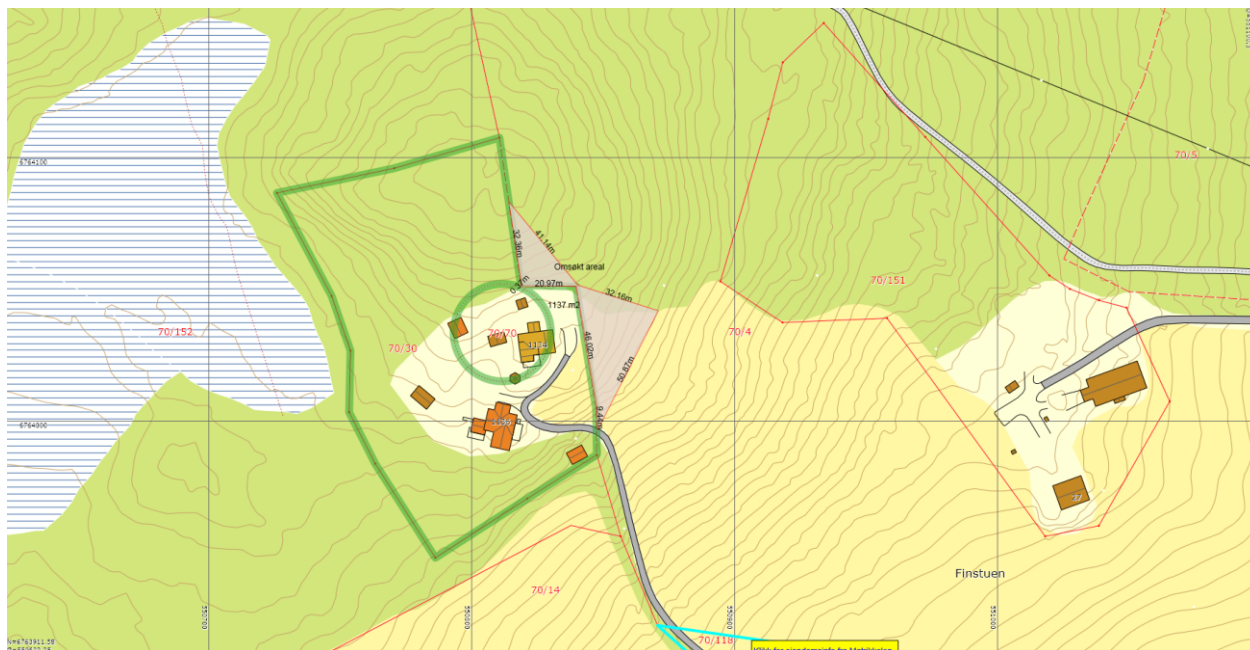
I brev av 15.12.2015 har advokatfirmaet Steenstrup Stordrange redegjort for søknadens begrunnelse og størrelsen på omsøkt areal, samt hvordan eiendommen gnr. 70 bnr. 70 grenser til hhv gnr. 70 bnr. 4 og gnr. 70 bnr. 61. Det vises til kartvedlegg.

Det vises i brevet til at Nils Finstad er hjemmelsinnehaver til gnr. 70 bnr. 30, 70 og 71 samt bnr. 61. Begrunnelse for søknad om deling av tomten og rekvisisjon av oppmålingsforretning, er at Finstad ønsker å kjøpe en del av eiendommen gnr. 70 bnr. 4 for å legge arealet til eiendommen gnr. 70 bnr. 30. Formålet med kjøpet er å hindre ytterligere utbygging av tomter som grenser til Finstads eiendommer. Det bekreftes da at det aktuelle arealet som søkes delt, søkes som tilleggstomt til gnr. 70 bnr. 30, at arealformålet fortsatt vil være LNF, og at det derfor ikke er påkrevd å søke dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen. At arealet grenser til gnr. 70 bnr. 30 går fram av kartskisse vedlagt brevet.

Det aktuelle arealet er stukket opp, og anslås til å være ca. 0,8 – 0,9 dekar stort, og det består ifølge brevet kun av en udyrket skråning. Det er videre vist til at grensene for nevnte eiendommer gnr. 70 bnr. 70, gnr. 70 bnr. 4 og gnr. 70 bnr. 61 er tegnet inn på kommunens kart som følger vedlagt. Det er også vedlagt kopi av skylddelingsforretning for eiendommen gnr. 70 bnr. 61 fra 1964.

Gnr. 70 bnr. 4 m. fl. ligger i Nordbygda i Nord-Torpa og består ifølge arealopplysninger som framkommer av arealressurskartet (AR 5) av totalt 1420,0 dekar hvorav 108,6 dekar er fulldyrket jord, 4 dekar er innmarksbeite og 508,4 dekar er produktiv skog. Det drives med melkeproduksjon, grovfôrproduksjon og skogbruk på eiendommen.

Kartutsnitt som viser skisse av omsøkt areal, med omtrentlige mål:



Flyfoto med AR 5 – fordeling:



Lovgrunnlaget:

Tiltaket må behandles etter jordloven § 12 *Deling* og plan – og bygningsloven § 26 – 1 *Opprettelse og endring av eiendom*.

Jordloven § 12 *Deling* lyder:

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast

opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av 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.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Vurdering:

Det er søkt om deling av i underkant av et dekar, bestående av produktiv skog og innmarksbeite, fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4, til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30. Formålet med fradelingen er at kjøper vil sikre seg at det ikke skjer noen ytterligere utbygging av tomter som grenser til hans eiendommer. Arealbruken skal fortsatt være LNF.

Siden arealbruken for omsøkte areal fortsatt skal være LNF, blir omsøkte tiltak kun å behandle etter jordloven § 12 og plan – og bygningsloven § 26 – 1. Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene:

Før lovendringen kunne det ikke gis samtykke til deling med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» ivaretar noen av de hensyn som gikk inn i vurderingen av hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» 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. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift, og det kan bli vanskelig å følge opp driveplikt på små bruk.

Begrepet «arealressurser» er hentet fra jordloven § 1 og omfatter både jord, skog, bygninger og retter. Det 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.

Når det skal legges vekt på «vern av arealressursene», kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket.

Arealbruken for omsøkt areal skal fortsatt være LNF, dvs. landbruk. Kjøper av dette arealet har som nevnt ønske om å erverve arealet for å hindre utbygging på det. Utover dette går det ikke fram av søknaden hvor aktiv drift eier av gnr. 70 bnr. 30 har på landbrukseiendommen han eier fra før, eller hvordan han skal benytte arealet som skal erverves. Det står at arealet består kun av en udyrket skråning. Ifølge AR 5 består omsøkte areal av ca. 0,5 dekar innmarksbeite og ca. 0,5 dekar produktiv skog. Beitet grenser til fulldyrket jord på eiendommen det skal deles fra. Det er grunn til å anta at arealressursen det omsøkte areal utgjør vil bli best utnyttet landbruksmessig ved at det forblir en del av landbrukseiendommen det tilhører i dag. Det pågår revidering av kommunedelplan for Synnfjell Syd i dag, men omsøkte areal inngår ikke i noen av områdene det er planlagt utbygging i, og en er heller ikke kjent med at eier av gnr. 70 bnr. 4 har ønsket utbygging på omsøkt areal. Hensynet til vern av arealressursene kan neppe sies å bli ivaretatt dersom omsøkte deling tillates.

Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Når det gjelder vurdering av om delingen vil føre til en driftsmessig god løsning, må det legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift.

Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms – og bruksstrukturen, og ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver.

Det at ca. 1 dekar produktivt jord – og skogbruksareal skal fradeles en større landbrukseiendom med aktiv drift for å legges til en svært liten landbrukseiendom med marginal drift og ingen bosetting innebærer på ingen måte noen bruksrasjonalisering, og således kan ikke en slik deling sies å innebære noen driftsmessig god løsning.

Vurdering av om delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje av jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Formuleringen miljømessige ulemper tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn.

Drifts – eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter.

Bruken av arealet vil være LNF og dermed landbruk etter en deling, og en er i tvil om de drifts – og miljømessige konsekvensene for landbruket i området. Da det ikke foreligger noen beskrivelse i søknaden eller i brevet som ble sendt i ettertid av drifta av gnr. 70 bnr. 30 og planlagt drift av omsøkt areal, antas det å være flere driftsmessige ulemper enn fordeler ved omsøkt deling. Fritidseiendommen gnr. 70 bnr. 70 vil dessuten ligge som en øy mellom landbrukseiendommen gnr. 70 bnr. 30 og omsøkt areal, noe som ikke er heldig ut fra drifts – og miljømessige hensyn.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til andre hensyn:

Det går fram av formuleringen «mellom anna» i 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. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

Det er ikke grunn til å anta at omsøkte deling vil ivareta hensynet til kulturlandskapet bedre enn om arealet forblir en del av eiendommen gnr. 70 bnr. 4 m. fl.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnt i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Omsøkte deling vil ikke kunne sies å ivareta hensynet til arealressursene, og den vil heller ikke innebære noen driftsmessig god løsning. Dette er hensyn som bør tillegges stor vekt, og en kan ikke se at det ligger til rette for å gi samtykke til omsøkte deling i henhold til jordloven § 12 tredje ledd hva vern av arealressursene og hensynet til den driftsmessige løsningen angår.

Jordloven § 12 fjerde ledd 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. Dette innebærer at det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på garden fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen «dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området» innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området, eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.

Det er i denne saken ikke søkt om tomt til boligformål. Kjøper av arealet bor heller ikke på eiendommen. Han har fritidshus på eiendommen gnr. 70 bnr. 70 som grenser til hans landbrukseiendom gnr. 70 bnr. 30, men han er bosatt i en annen kommune. Således er det heller ikke noe argument som taler for at det kan tillates deling ut fra bosettingshensynet.

Konklusjon:

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Ei heller taler bosettingshensynet for omsøkte deling. Omsøkte deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra gnr. 70 bnr. 4 til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 kan således ikke godkjennes etter jordloven § 12 tredje og fjerde ledd, og det er da heller ikke grunnlag for å godkjenne opprettelse av ny eiendom, jf. plan – og bygningsloven § 26 – 1. Rådmannen vil derfor tilrå at omsøkte deling avslås.

Det gjøres oppmerksom på at Nils Finstad ikke har hjemmel til eiendommen gnr. 70 bnr. 61, kalt Fjellhytta II. Han er tilskrevet om dette.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land.

Begrunnelse:

Selv om arealbruken fortsatt skal være LNF, vil ikke omsøkte deling kunne godkjennes i henhold til jordloven § 12 tredje og fjerde ledd. Fradelingen vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Den vil heller ikke ivareta bosettingshensynet.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 6. januar 2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

**Behandling/vedtak i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk den 26.01.2016
sak 13/16**

Behandling:

Vedtak:

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til deling av ca. 0,8 – 0,9 dekar bestående av jord – og skogbruksareal fra eiendommen gnr. 70 bnr. 4 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggsareal til gnr. 70 bnr. 30 i Nordre Land.

Begrunnelse:

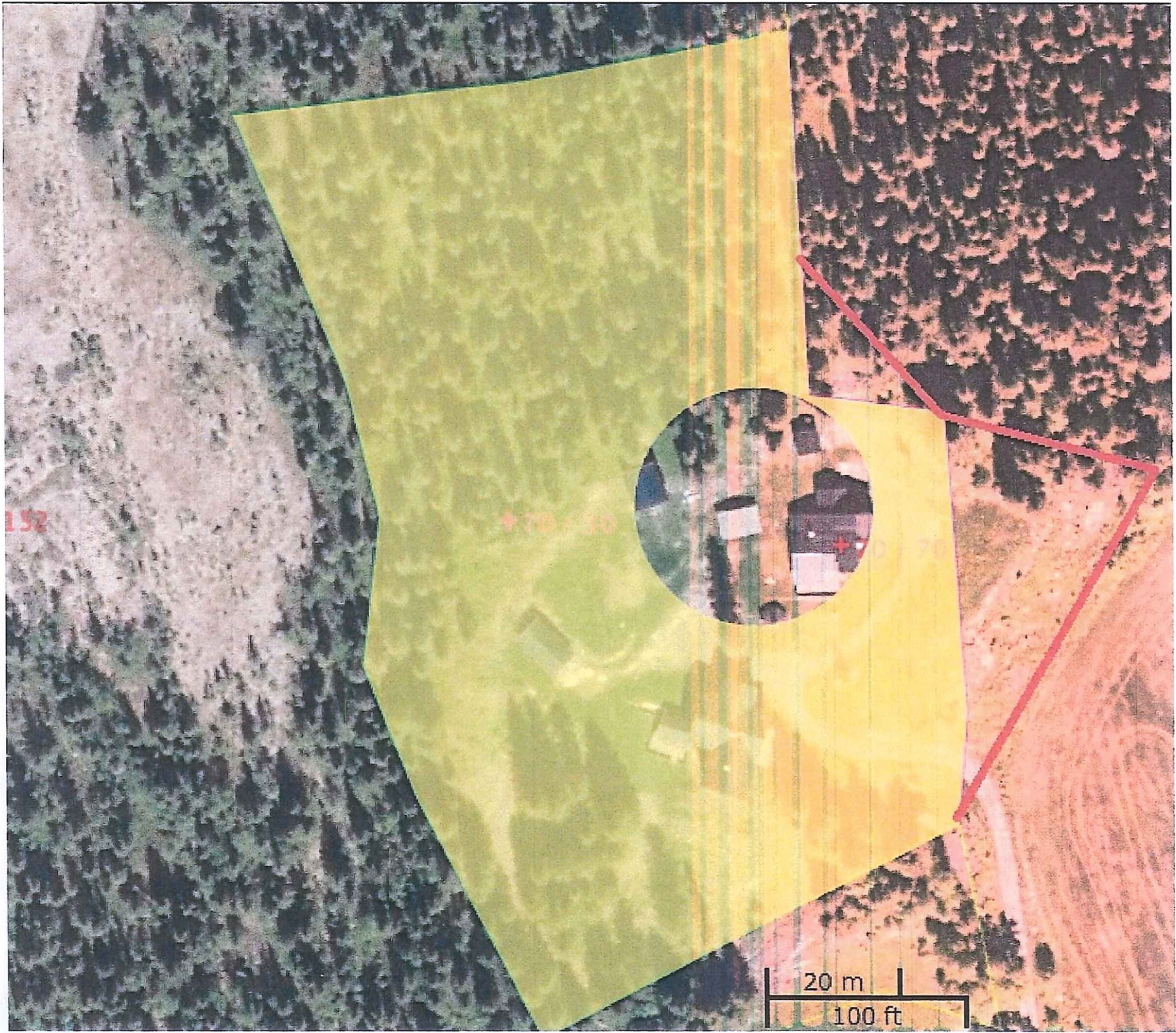
Selv om arealbruken fortsatt skal være LNF, vil ikke omsøkte deling kunne godkjennes i henhold til jordloven § 12 tredje og fjerde ledd. Fradelingen vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Den vil heller ikke ivareta bosettingshensynet.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

Rett utskrift:

9. mars 2016

.....



VEDLEGG
1 / NOV. 2015
Saksnr.: 15/3800-1

VEDLEGG
VEDLEGG
17 NOV. 2015
Saksnr.:
Saksnr.: 15/3800-1



52

+70 + 30

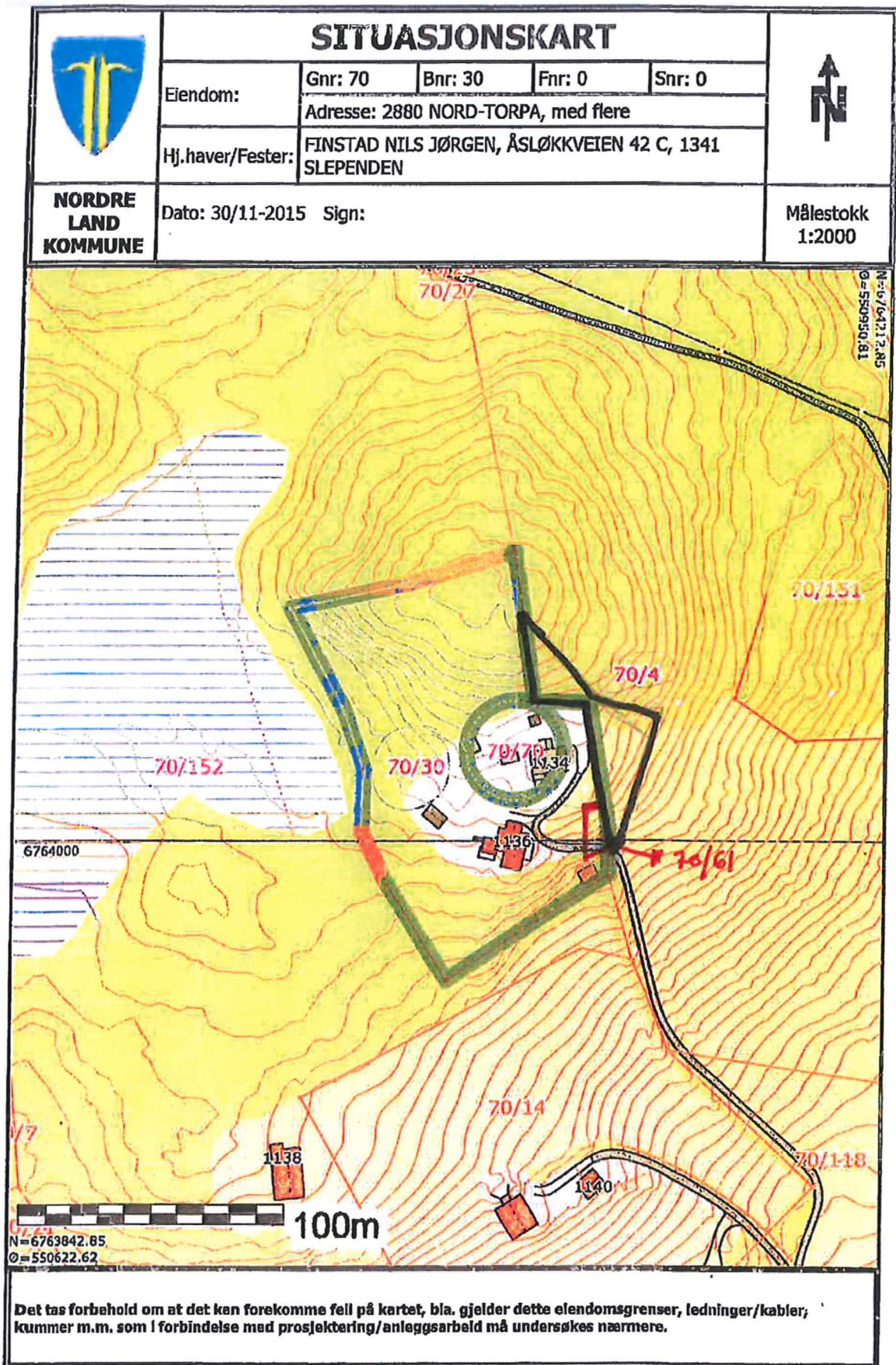
B. O. O. N. F.

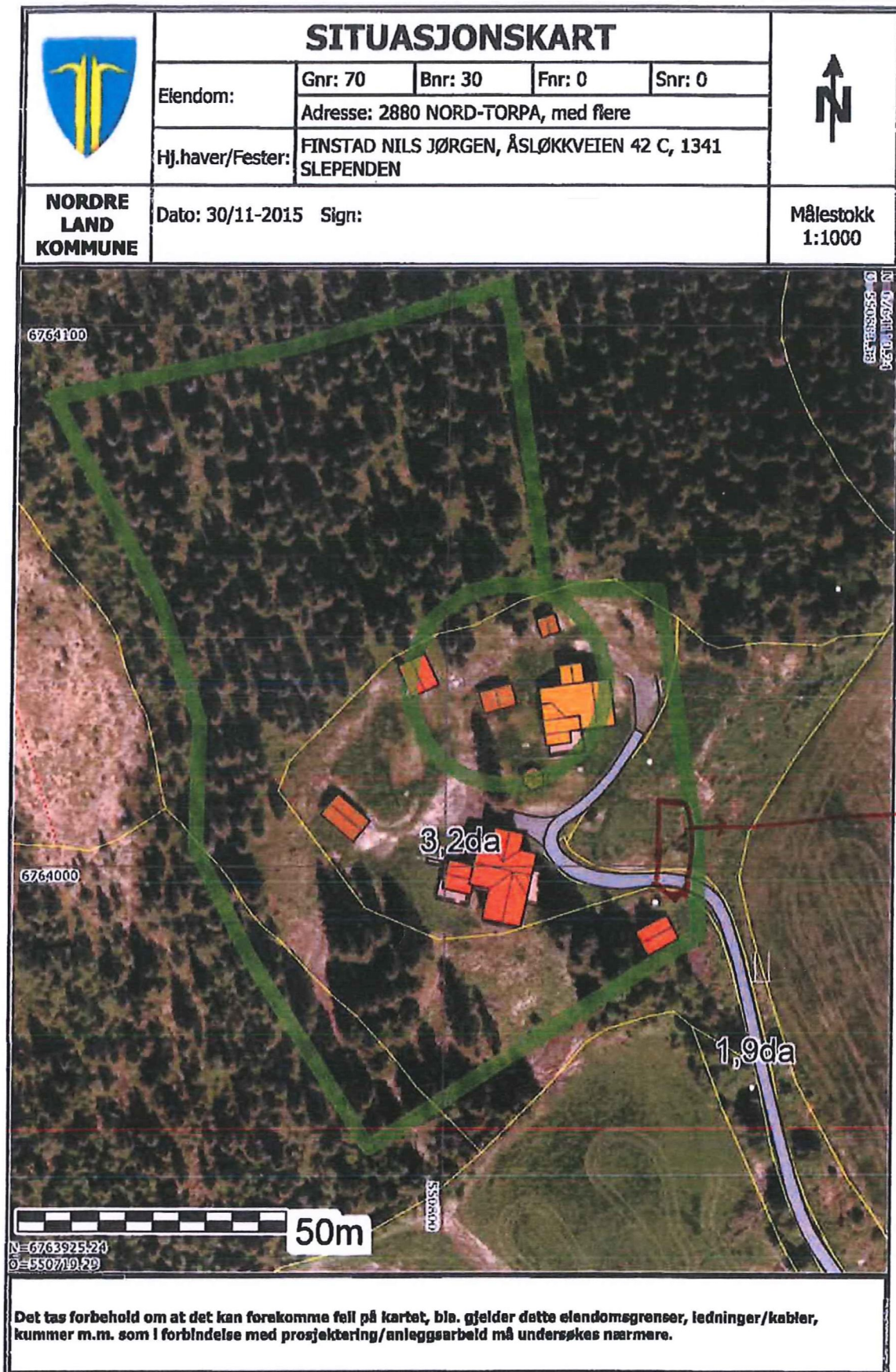
20 m
100 ft

VEDLEGG
17 DES. 2015
Saksnr.: 15/3800-4

Vedlegg 1







Lnr.: 2661/16
Arkivsaksnr.: 15/3931
Arkivnøkkel.: GNR. 67/61

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Hjalmar Nereng, Nord-Torpvegen 1749, 2880 Nord-Torpa
Eli Vogt Godager og Øystein Hvalsengen, Nord-Torpv. 1564, 2880 Nord-Torpa.
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer

**GNR. 67 BNR. 61 I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV CA. 5 DEKAR
DYRKET JORD TIL FORMÅL TILLEGGSSAREAL TIL GNR. 67 BNR. 238**

Sammendrag:

Den 19.11.2015 har Hjalmar Nereng søkt om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av ca. 5 dekar dyrket jord fra eiendommen gnr. 67 bnr. 61 i Nordre Land til formål tilleggsareal til fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 238, eid av Eli Vogt Godager og Øystein Hvalsengen. Eierne av hytteeiendommen bor på gnr. 67 bnr. 237, som er fradelt fra gnr. 67 bnr. 61 samtidig som nevnte hytteeiendom ble fradelt.

I søknaden er det opplyst at aktuell kjøper av hytta på eiendommen gnr. 67 bnr. 238 ønsker å rehabilitere denne for å ta den i bruk, etter hvert som bolig og med tanke på hundehold, og vil derfor ha behov for noe større tomt enn det ene målet som er rundt denne i dag. De vil trenge mer areal for å kunne sette opp en hundegård med tilhørende hundehus. Ved oppmåling på kart viser det seg at arealet er på ca. 8,5 dekar, og det består hovedsakelig av fulldyrket jord og innmarksbeite.

En fradeling som omsøkt vil innebære at det opprettes en liten landbrukseiendom. Omsøkte deling vil således ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. En kan heller ikke se at hensynet til bosetting veier tungt i denne saken, da det ikke er avklart om eiendommen med ev. tilleggsareal faktisk kan egne seg som framtidig boligeiendom. Verken hensynene i jordloven § 12 tredje ledd eller fjerde ledd taler for en deling av ca. 8,5 dekar hovedsakelig bestående av fulldyrket jord og innmarksbeite til formål tilleggsareal til hytteeiendommen gnr. 67 bnr. 238, og rådmannen vil derfor tilrå at søknaden om deling av ca. 8,5 dekar landbruksareal fra øvrige driftsenhet gnr. 67 bnr. 61 m. fl. avslås.

Vedlegg:

Kartvedlegg som fulgte søknaden av 19.11.2015 samt brev fra søker av 09.01.2016.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Brev datert 09.01.2016 fra Hjalmar Nereng vedr. fradelingssøknad knyttet til gnr. 67 bnr. 61 – utfyllende opplysninger

Brev datert 09.12.2015 fra Nordre Land kommune vedr. søknad om dispensasjon og deling av tilleggsareal til fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 238 i Nordre Land

Søknad datert 19.11.2015 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 5 dekar fra gnr. 67 bnr. 61 til formål tilleggsareal til fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 238.

Saksopplysninger:

Den 19.11.2015 har Hjalmar Nereng søkt om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av ca. 5 dekar dyrket jord fra eiendommen gnr. 67 bnr. 61 i Nordre Land til formål tilleggsareal til fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 238, eid av Eli Vogt Godager og Øystein Hvalengen.

Eierne av hytteeiendommen bor på gnr. 67 bnr. 237, som er fradelt fra gnr. 67 bnr. 61 samtidig som nevnte hytteeiendom ble fradelt.

I søknaden er det opplyst at aktuell kjøper av hytta på eiendommen gnr. 67 bnr. 238 ønsker å rehabilitere denne for å ta den i bruk, og vil derfor ha behov for noe større tomt enn det ene målet som er rundt denne i dag. Ifølge søker er de 5 dekar som søkes fradelt ubrukelige til jordbruksformål fordi det er bratt og skrint, og derfor ikke lønnsomt å drive eller holde i hevd.

Søker ble tilskrevet den 09.12.2015 og bedt om å gi flere opplysninger. I dette brevet er det vist til at det med søknaden fulgte et kartutsnitt hvor aktuelle tomtegrenser var skissert samt hvor atkomsten var tenkt utbedret. Det framsto noe uklart hvor stort areal det var søkt om ut fra kartvedlegget som fulgte søknaden, og det ble bedt om at dette ble presisert, samt at det ble redegjort for det tilleggsarealet det faktisk var behov for. Det ble vist til at ei tomt til fritidsformål normalt ikke bør overskride et dekar, og begge alternativene som en kunne lese av kartvedlegget som fulgte søknaden tilsa et areal på over 5 dekar (hhv. ca. 6 dekar og 8,5 dekar).

Tomta rundt hytta som står på gnr. 67 bnr. 238 ble godkjent fradelt i 2008. Tomta ble godkjent fordi det sto en eksisterende hytte der. Siden eiendommen ligger i LNF (landbruk - , natur – og friluft) – område i kommunedelplan for Synnfjell Syd, ville det neppe blitt godkjent noen ny tomt til fritidsformål i dette området hvis det ikke hadde dreid seg om et areal som var bebygd fra gammelt av. Denne fritidseiendommen grenser som man ser til fulldyrket jord på flere kanter.

Når det gjelder utbedring av atkomst, ble det i kommunens brev også minnet om at dersom det var ønske om å opparbeide veg fram til tomta, måtte dette omsøkes særskilt.

I brev av 09.01.2016 har søker gitt utfyllende opplysninger. I brevet fra søker opplyses det at atkomstveg til hytta vil bli omsøkt særskilt, via entreprenør med ansvarsrett for slikt arbeid. Det opplyses videre at bakgrunnen for å søke fradeling, slik at fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 238 får større tomteareal, er at potensielle kjøpere av denne eiendommen driver med langdistansehundekjøring og har opptil 30 hunder i trening høst – og vinterstid. For å kunne sette opp egen hundegård med tilhørende hundehus vil det være behov for areal utover det som denne eiendommen har i dag. Beliggenheten er svært godt egnet til hundekjøring, da man kommer inn på det hundeløypenettet Torpa IL, Hundegruppa, driver uten å måtte krysse veg.

Potensielle kjøpere, Yvonne og Kenneth Dåbakk, er avhengig av et positivt svar på en fradelingssøknad før kjøpet kan realiseres. Det samme gjelder tidligere nevnt søknad om veg, som vil bli fremmet som egen sak. Selgerne av gnr. 67 bnr. 238 ser svært positivt på et salg og kommende bruk av eiendommen.

Potensielle kjøpere vil på sikt bosette seg på eiendommen, etter at hytta er satt i stand, har fått veg, vann og kloakk samt strøm. Eventuell søknad om bruksendring vil da bli sendt.

Søker viser til at økt bosetting er et mål i Nordre Land kommune, og han håper dette vil veie tungt i behandling av søknaden.

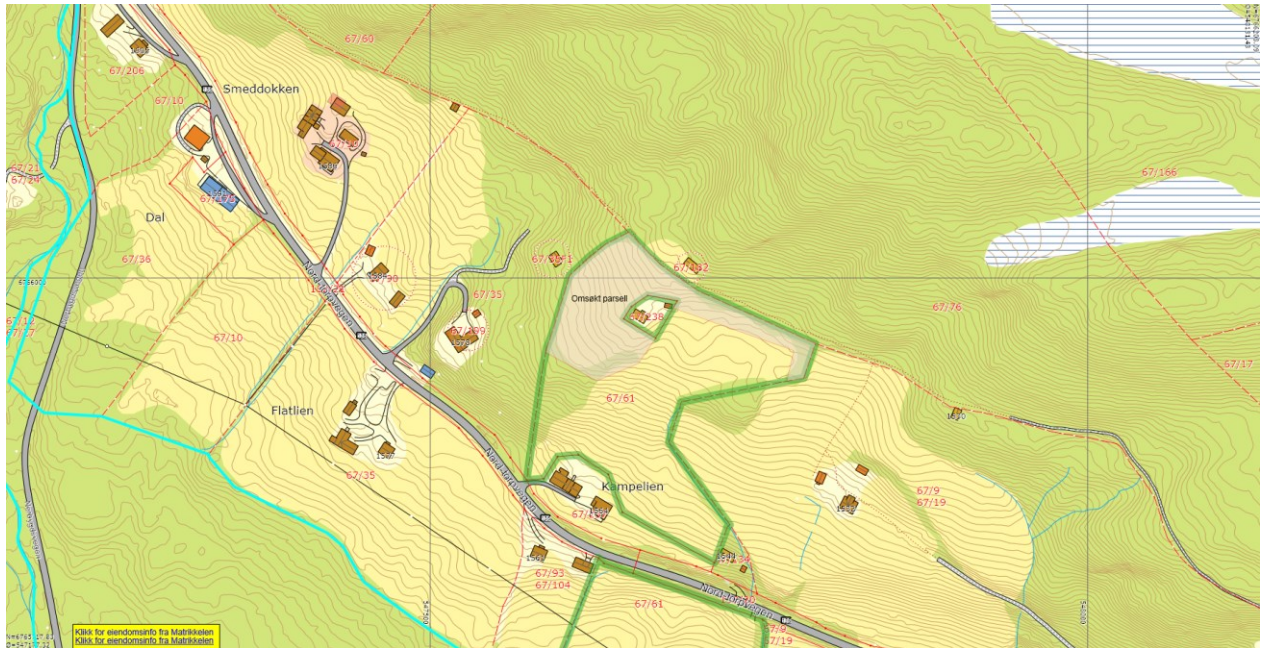
Vedlagt brevet fra søker er kartutsnitt som viser arealet som er reelt omsøkt, dvs. et areal på ca. 8,5 dekar. Søker opplyser at jordbruksarealet i dag blir brukt til eng, til dyrking av gress/fôr, i likhet med resten av gnr. 67 bnr. 61. Det arealet som er omsøkt er svært skrint i tillegg til bratt, og det er tungdrevet jord, som maksimalt gir 1-2 høyballer pr. år. «Tarmen» som grenser mot gnr. 67 bnr. 182 er ifølge søker ikke dyrkbar jord pr. i dag, da den er steinete og bevokst av kratt. Som melkebonde vil det at søker ikke lengre disponerer dette arealet ikke medføre merkbart stort tap av vinterfôr.

Avslutningsvis skriver søker at det ikke vil svare seg å jobbe aktivt for å opparbeide jorda i det området som søkes fradelt. Å gjøre dette området fullt drivverdig er så arbeidskrevende at det ikke vil bli gjort.

Søkers eiendommer ligger i Nord-Torpa. Eiendommen gnr. 67 bnr. 61 m. fl. består ifølge arealressurskartet (AR 5) av totalt 146,8 dekar hvorav 34,5 dekar er fulldyrket jord, 3,1 dekar er innmarksbeite og 73,6 dekar er produktiv skog. Søker bor på landbrukseiendommen gnr. 66 bnr. 27, som han er i ferd med å ta over, sammen med resten av familiebruket. Han ervervet gnr. 67 bnr. 61 m. fl. i 2007, og da med tanke på at denne eiendommen skulle være tilleggsjord til eiendommen han skulle overta senere.

Eiendommene søker er i ferd med å overta, og hvor han bor, består av totalt 434,5 dekar hvorav 85,1 dekar er fulldyrket jord, 5,2 dekar er overflatedyrket jord, 6,6 dekar er innmarksbeite og 190,7 dekar er produktiv skog. Søker driver med melkeproduksjon, grovfôrproduksjon og skogbruk.

Kartutsnitt som viser omsøkt areal:



Utsnitt som viser flyfoto og AR 5-fordeling:



Lovgrunnlaget:

Fradelingssaken blir i første omgang å behandle etter jordloven § 12 (deling), da en med omsøkt deling vil opprette en mindre landbrukseiendom.

Jordloven § 12 *Deling* lyder:

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av 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.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Vurdering:

Kartgrunnlaget viser at det omsøkte arealet består av ca. 8,5 dekar jord – og skogbruksareal, og ikke ca. 5 dekar som oppgitt i søknaden. Dette blir å behandle som deling av driftsenhet, der en teig bestående av ca. 8,5 dekar fulldyrket jord og innmarksbeite ønskes lagt som tilleggsareal til hytteeiendommen gnr. 67 bnr. 238. Formålet med fradelingen er å stille arealet til disposisjon for ev. framtidig hundehold av større omfang dersom de som har meldt sin interesse for hytteeiendommen kjøper eiendommen.

Omsøkte tiltak krever samtykke til deling etter jordloven § 12 i og med at det utgjør ca. 8,5 dekar hovedsakelig bestående av fulldyrket jord og noe innmarksbeite. Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Synnfjell syd, men da arealet som er omsøkt er så vidt stort, må det til en grundig jordlovsvurdering, og utfallet av en slik vurdering vil danne grunnlag for en ev. dispensasjonsbehandling etter plan – og bygningslovens bestemmelser. Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene:

Før lovendringen kunne det ikke gis samtykke til deling med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» ivaretar noen av de hensyn som gikk inn i vurderingen av hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» 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. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift, og det kan bli vanskelig å følge opp driveplikt på små bruk.

Begrepet «arealressurser» er hentet fra jordloven § 1 og omfatter både jord, skog, bygninger og retter. Det 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.

Når det skal legges vekt på «vern av arealressursene», kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket.

Eiendommen som er søkt fradelt skal nyttes til hundehold, dvs. til hundegård med tilhørende hundehus. Det er ikke sagt noe i søknaden om ev. nye eiere av arealet vil drive det med tanke på jordbruksproduksjon. Dersom arealet fradeles og legges til hytteeiendommen gnr. 67 bnr. 238 opprettes en liten jordbruksenhet som det kan bli vanskelig å drive rasjonelt på sikt. Hytteeiendommen har heller ikke bygninger for drift og fast bosetting i dag. Søker viser til at arealet som er omsøkt er bratt og skrint. Det bør likevel kunne brukes til beite, om det ikke kan bli kultivert og slått regelmessig med moderne maskiner. Hensynet til vern av arealressursene kan neppe sies å bli ivaretatt dersom omsøkte deling tillates.

Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Når det gjelder vurdering av om delingen vil føre til en driftsmessig god løsning, må det legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms – og bruksstrukturen, og ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver.

Omsøkte deling vil innebære at det opprettes en liten jordbruksenhet. Det er ikke dyrket jord på gnr. 67 bnr. 238 fra før, da dette er en fritidseiendom som ble opprettet med bakgrunn i en hyttebebyggelse som var der fra før. Arealet som ble godkjent fradelt den gang måtte begrenses mest mulig i størrelse ut fra at det var dyrket jord på nesten alle kanter. Arealet som er søkt fradelt nå brukes til eng i dag, og bør kunne gjøre det også i framtiden, og sett i sammenheng med den driftsenheten den er en del av. Omsøkt deling kan ikke sies å innebære en driftsmessig god løsning, slik dette er beskrevet i ovennevnte rundskriv.

Vurdering av om delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje av jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Formuleringen miljømessige ulemper tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn.

Drifts – eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter.

Omsøkte deling vil kunne føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området dersom arealet går ut av drift, og det kan også bli problemer knyttet til støy begge veger da arealet som er omsøkt vil grense inntil dyrket jord.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til andre hensyn:

Det går fram av formuleringen «mellom anna» i 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. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

En er i tvil om hvorvidt omsøkte deling vil ivareta hensynet til kulturlandskapet dersom den vil innebære at arealet går ut av drift, eller over i mer marginal drift. Arealet brukes imidlertid til eng nå, slik at hensynet til kulturlandskapet blir ivaretatt før eventuell deling.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnt i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Omsøkte deling kan ikke sies å ivareta hensynet til arealressursene, og den vil heller ikke innebære en driftsmessig god løsning. Dette er hensyn som bør tillegges stor vekt, og en kan da ikke se at det ligger til rette for å gi samtykke til deling i henhold til jordloven § 12 tredje ledd. Antatte drifts – og miljømessige ulemper, og en sannsynlighet for at kulturlandskapet vil bli negativt påvirket ved en deling som omsøkt taler også mot deling.

Jordloven § 12 fjerde ledd 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. Dette innebærer at det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på garden fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen «dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området» innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området, eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.

Eiendommen gnr. 67 bnr. 238 er i dag en fritidseiendom, og den krever oppgradering for å kunne egne seg for helårsbosetting. Likeledes vil eiendommen kreve oppgradert atkomst. I tillegg kommer at eiendommen må få bruksendring før den kan tas i bruk som bolig, noe som må omsøkes. De mulige kjøperne av eiendommen har opplyst at de er avhengig av at fradelingstillatelse er gitt samt at atkomst blir godkjent før kjøpet kan realiseres. Vann og avløp samt strøm må også være på plass. Det kan synes som at mange faktorer vil spille inn, før det ev. blir aktuelt at noen bosetter seg på denne eiendommen. Dette med tilfredsstillende vann og avløp i tillegg til atkomst er særlig viktige forutsetninger, og saksbehandler mener at

forhold knyttet til veg, vann og avløp må være avklart før en kan vurdere å godkjenne tilleggsareal til denne eiendommen uavhengig av størrelse på arealet.

Rådmannen er i tvil om i hvilken grad hensynet til bosetting kan vektlegges i denne saken, tatt i betraktning at det ikke er avklart om eiendommen som er tiltenkt tilleggsareal er egnet som framtidig boligeiendom, med tanke på tilfredsstillende løsning for særlig vann, avløp og atkomst.

Konklusjon:

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. En kan heller ikke se at hensynet til bosetting bør veie tungt i denne saken, da det ikke er avklart om eiendommen med ev. tilleggsareal faktisk kan egne seg som framtidig boligeiendom. Verken hensynene i jordloven § 12 tredje ledd eller fjerde ledd taler for en deling av ca. 8,5 dekar hovedsakelig bestående av fulldyrket jord og innmarksbeite til formål tilleggsareal til hytteeiendommen gnr. 67 bnr. 238, og rådmannen vil derfor tilrå at søknaden om deling av ca. 8,5 dekar landbruksareal fra øvrige driftsenhet gnr. 67 bnr. 61 m. fl. avslås.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til deling av ca. 8,5 dekar bestående hovedsakelig av fulldyrket jord og innmarksbeite fra øvrige driftsenhet gnr. 67 bnr. 61 m. fl. i Nordre Land til formål tilleggsareal til fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 238 i Nordre Land.

Begrunnelse:

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Bosettingshensynet taler heller ikke for en slik deling av tilleggsareal til denne eiendommen, da det er usikkert om den vil være egnet som boligeiendom i framtiden. Verken hensynene i jordloven § 12 tredje ledd eller fjerde ledd taler for en deling av omsøkt areal.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 17.02.2016

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen

VEDLEGG

01 DES. 2015

15/ 3931-1



SITUASJONSKART

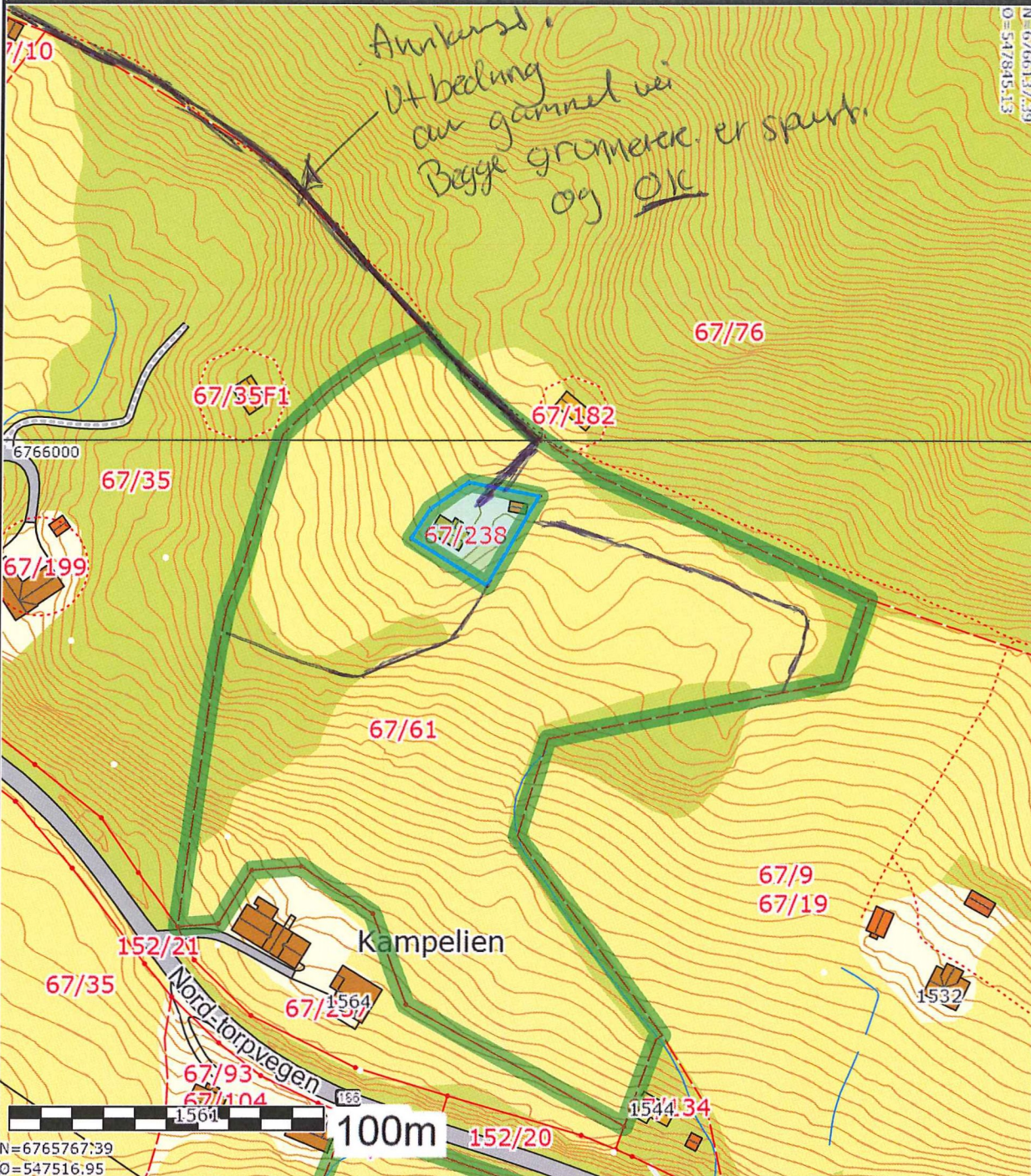
Eiendom:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				



**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

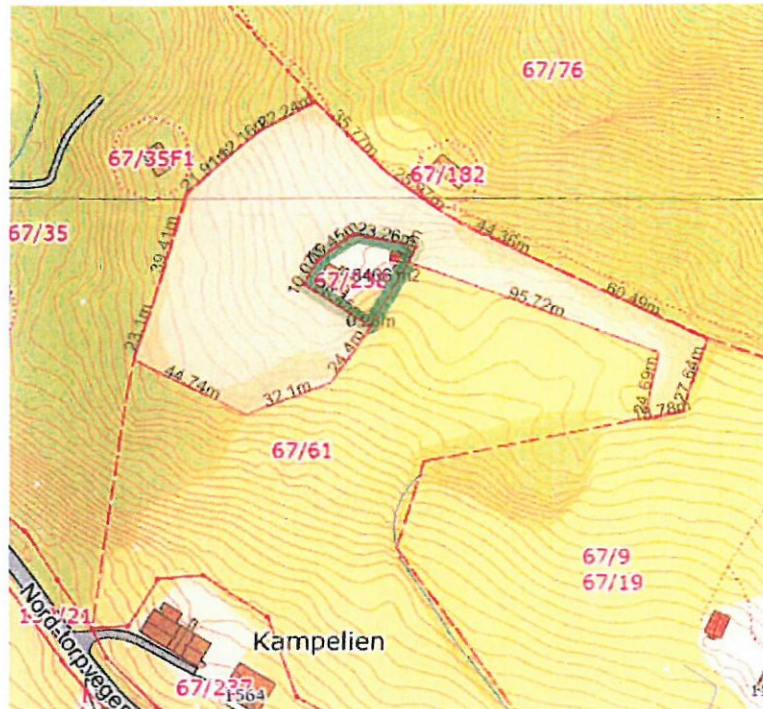
Dato: 19/11-2015 Sign:

Målestokk
1:2000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Hvilket areal søkes fradelt?



Det som søkes fradelt er det som har lys farge i kartet.

Jordarealet blir i dag brukt som eng (til dyrking av gress/for), i likhet med resten av 67/61. Det området som søkes fradelt er svært skrint og i tillegg bratt. Det er tungdrevet jord, som maksimalt gir 1-2 høyballer pr år. «Tarmen» som grenser mot 67/182 er ikke dyrkbar jord pr i dag da den er steinete og bevokst med kratt. Som melkebonde vil det at jeg ikke lengre disponerer dette arealet ikke medføre merkbart stort tap av vinterfôr.

Det vil ikke svare seg å jobbe aktivt for å opparbeide jorda i det området som søkes fradelt. Å gjøre dette området fullt drivverdig er så arbeidskrevende at det ikke vil bli gjort.

Med vennlig hilsen

Hjalmar Nereng

Lnr.: 2991/16
Arkivsaksnr.: 16/358
Arkivnøkkel.: GNR. 16/2,8

Saksbehandler: MEG

Utskrift til:

Ragnhild Haraldsen Lien og Morten Lien, Ankaltrudslinna 410, 2870 Dokka
Anne Marie Baggerud Vik, Øygardsjordet 13 B, 2870 Dokka
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987, 2604 Lillehammer

**GNR. 16 BNR. 2 M. FL. I NORDRE LAND. SØKNAD OM DELING AV GNR. 12
BNR. 6 OG 8 FRA ØVRIGE DRIFTSENHET**

Sammendrag:

Ragnhild Haraldsen Lien og Morten Lien har den 18.02.2016 søkt om deling av Håmotten gnr. 12 bnr. 6 og 8 fra Ankaltrud søndre gnr. 16 bnr. 2 m. fl. Erververe av omsøkt eiendom er Anne Marie Baggerud Vik og Arne Vik, de forrige eierne. Formålet med delingen vil være å opprette eiendommen som selvstendig enhet. Anne Marie Baggerud Vik eier i dag fritidseiendommen gnr. 12 bnr. 26, som ble godkjent fradelt gnr. 12 bnr. 6 før landbrukseiendommen skulle overdras.

Søknaden begrunnes ut fra tidligere eiers spesielle forhold til eiendommen, eiendommens næringsmessige betydning og momentene i jordloven § 12.

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning siden det vil bli opprettet en liten landbrukseiendom med en slik deling. Disse hensynene og dermed jordloven § 12 tredje ledd taler derfor ikke for en deling som omsøkt. Hensynet til bosetting, jf. § 12 fjerde ledd, er ikke relevant i denne saken. Rådmannen vil derfor tilrå at søknaden om deling av gnr. 12 bnr. 6 og 8 fra øvrige driftsenhet gnr. 16 bnr. 2 m. fl. avslås.

Vedlegg:

Vedlegg 2 til fradelingssøknad datert 18.02.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling av driftsenhet datert 18.02.2016, inkl. vedlegg 1 og 3

Saksopplysninger:

Ragnhild Haraldsen Lien og Morten Lien har den 18.02.2016 søkt om deling av Håmotten gnr. 12 bnr. 6 og 8 fra Ankaltrud søndre gnr. 16 bnr. 2 m. fl. Erververe av omsøkt eiendom er Anne Marie Baggerud Vik og Arne Vik, de forrige eierne. Formålet med delingen vil være å opprette eiendommen som selvstendig enhet. Anne Marie Baggerud Vik eier i dag

fritidseiendommen gnr. 12 bnr. 26, som ble godkjent fradelt gnr. 12 bnr. 6 før landbrukseiendommen skulle overdras.

Søkerne ervervet eiendommene den 10.07.2014. De viser i sin søknad til at de allerede da de hadde begynt å forhandle om kjøp av Ankaltrud søndre ble klar over at selgerne hadde et sterkt ønske om å beholde eiendommen Håmotten. I deres opprinnelige konsesjonssøknad fulgte derfor ikke Håmotten med i overdragelsen. De ble gjort oppmerksom på at en slik løsning ville innebære at de måtte søke om fradeling av Håmotten. På bakgrunn av forventet behandlingstid før en delingssak ville kunne være avgjort, valgte partene å gjennomføre en handel som da omfattet samtlige landbrukseiendommer. Det var for begge parter vesentlig at kjøperne kunne overta eiendommen så raskt som mulig. De var imidlertid innstilt på å søke om fradeling av Håmotten på et senere tidspunkt og skjøte denne eiendommen tilbake til Anne Marie Baggerud Vik og Arne Vik.

Søknaden begrunnes ut fra tidligere eiers spesielle forhold til eiendommen, eiendommens næringsmessige betydning og momentene i jordloven § 12.

Når det gjelder tidligere eiers forhold til Håmotten, holdt Anne Marie Baggeruds bestefar og hans svoger igjen Håmotten og bl. a. rett til veg fram til eiendommen ved et eiendomssalg i 1904, fordi akkurat denne eiendommen var skikket som fritidseiendom med fiskevannet Håmotten som det sentrale element. I perioden 1905 – 1911 ble hytta ved Håmotten bygget som fritidsbolig. Senere ble hytta ombygget og utvidet, men hensikten var aldri å benytte den som skogshusvær, slik tilfelle var med de fleste andre hytter i området. Anne Marie Baggerud fikk skjøte på Håmotten i 1962. Hennes far hadde tatt initiativ til at hun skulle få eiendommen i gave, etter at hennes onkel hadde hatt skjøte på eiendommen siden 1927. Anne Marie Baggerud har hele tiden sett på denne eiendommen som fritidseiendom atskilt fra Ankaltrud søndre som hun senere overtok. Derfor hadde verken hun eller hennes ektefelle til hensikt å selge denne eiendommen sammen med Ankaltrud søndre. Det vises for øvrig til vedlegg 2, som er vedlagt saken.

Når det gjelder eiendommens næringsmessige betydning, vises det til at omsøkte eiendom ifølge NIBIO (tidligere Skog og Landskap) har et totalareal på 602 dekar hvorav 10 dekar utgjør skog av middels bonitet, 119 dekar skog av lav bonitet, 433 dekar utgjør vann, og 40 dekar annet areal.

Søkerne opplyser at det er tre mulige utnyttelsesmuligheter på eiendommen; skogbruk, jakt og fiske. Skogen er av lav bonitet og ligger på halvøyen rundt vannet Håmotten, til dels omkranset av myr, noe som med dagens miljøkrav medfører store kantsoner mot myr, vann og vassdrag. Store deler av den gjenværende skogen som kan avvirkes må transporteres over myrområder og til dels over islagt vann. Med dagens driftsmetoder med hogstmaskin og lassbærer skaper dette store driftsmessige utfordringer. Tømmerprisene, særlig på massevirke som det er mest av på denne eiendommen, fører til at andre og mer kostbare driftsmetoder ikke er realistiske. Dette fører til at skogen ikke har vært drevet som skogbruk, og søkerne ser heller ingen muligheter for lønnsom skogsdrift i området i framtida.

Fastmarksarealet på ca. 170 dekar er for lite til å kunne utnyttes separat til jaktutleie. Eiendommen er ikke medlem i Aksjøområdet Utmarkslag som forvalter både storvilt – og småviltjakta i området. Håmotten er beskrevet som et bra fiskevann. Det er to aktuelle utnyttelsesmåter som er aktuelle, salg av fiskekort eller utleie til enkeltpersoner.

Aksjøområdet Utmarkslag selger fiskekort for en del vann i området, men kortsalget er lite. Utleie til enkeltpersoner kan være aktuelt, men søkerne vurderer dette som lite attraktivt da de ikke kan tilby hytte til overnatting i området.

Videre har søkerne opplevd problemer med å benytte vegen inn til området. Det bidrar til at tilgjengeligheten er vanskelig, noe som bidrar til at det er lite attraktivt å fiske i Håmotten. Søkerne har lagt ved en verdivurdering foretatt den 22.01.2016 som viser at eiendommen har en samlet verdi på 35 000 kr, som med en kapitaliseringsrente på 4 % gir et årlig inntekspotensial på 1 400 kr. Dersom eiendommen hadde vært medlem i Aksjøområdet Utmarkslag, ville det i tillegg blitt utbetalt utbytte for jakt og fiske på 2 – 3 kr pr. år, som ville innebære et totalt inntekspotensial på ca. 2000 kr pr. år.

Verken tidligere eiere eller søkerne oppfatter det slik at denne eiendommen har næringsmessig eller økonomisk betydning for driften av Ankaltrud søndre.

Avslutningsvis i søknaden vises det til at man er kjent med hvilke kriterier det skal tas hensyn til når det skal vurderes om deling kan tillates, jf. jordloven § 12. Når det gjelder momentet om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, påpeker søkerne at dersom dette hadde vært en drivverdig skog, hadde det selvsagt hatt betydning hvem som ble framtidige eiere. Da hadde det vært fornuftig å forsøke å finne en interessert nabo med behov for tilleggsskog som kjøper. Slik situasjonen er, oppfatter de ikke spørsmålet som relevant.

Når det gjelder hensynet til vern av arealressursene, mener søkerne at denne eiendommen i realiteten har fungert som verneområde, og det vil den fortsatt gjøre uavhengig av hvem som er eier.

Når det gjelder hvorvidt delingen fører til en driftsmessig god løsning, viser søkerne til at eiendommen ikke ligger inntil noen av deres øvrige eiendommer, og med ingen eller minimal drift har eierskapet etter deres oppfatning ingen betydning. Eiendommen ligger slik til at ingen av de omkringliggende eiendommene er avhengig av for eksempel atkomst til sine skogteiger over eiendommen.

Når det gjelder hvorvidt delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området, mener søkerne at uten næringsmessig drift av eiendommen, kan de ikke se at eierskapet kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

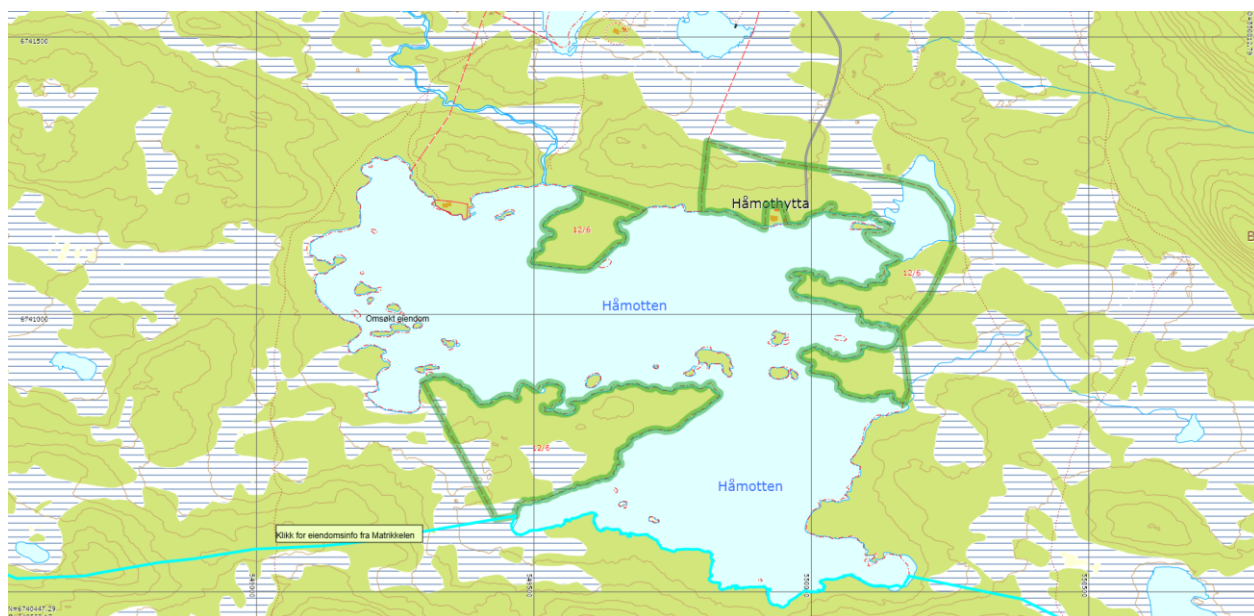
Når det gjelder hensynet til bosettingen, kan det neppe sies å være relevant i denne saken.

I følge arealressurskartet (AR 5) består søkeres eiendommer av totalt 3619,6 dekar hvorav 148 dekar utgjør fulldyrket jord, 67 dekar innmarksbeite og 3101,3 dekar produktiv skog. Av det totale arealet går det av AR 5 fram at gnr. 12 bnr. 6 og 8 utgjør 161,4 dekar hvorav 128,5 dekar er produktiv skog. AR 5-oversikten har ikke med det arealet som utgjør vann.

Kartutsnitt som viser søkeres eiendommer:



Håmotten gnr. 12 bnr. 6 og 8:



Lovgrunnlaget:

Jordloven § 12 *Deling* lyder:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av 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.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Vurdering:

Det er søkt om deling av skog – og utmarkseiendommen gnr. 12 bnr. 6 og 8 fra øvrige driftsenhet gnr. 16 bnr. 2 m. fl., og omsøkt eiendom er da tiltenkt de forrige eierne. Formålet med delingen vil være å opprette eiendommen som selvstendig enhet. Omsøkte tiltak krever således samtykke etter jordloven § 12.

Rundskriv M – 1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene:

Før lovendringen kunne det ikke gis samtykke til deling med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» ivaretar noen av de hensyn som gikk inn i vurderingen av hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» 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. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift, og det kan bli vanskelig å følge opp driveplikt på små bruk.

Begrepet «arealressurser» er hentet fra jordloven § 1 og omfatter både jord, skog, bygninger og retter. Det 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.

Når det skal legges vekt på «vern av arealressursene», kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket.

Eiendommen som er søkt fradelt vil bli en selvstendig landbrukseiendom av mindre størrelse. Selv om det er vist til at eiendommen Håmotten har begrenset inntekspotensial, og den av partene blir sett mer på som en fritidseiendom enn en landbrukseiendom som kan tilføre gnr. 16 bnr. 2 m. fl. inntekter, er den å regne som en landbrukseiendom, da den ikke er regulert til annet formål enn landbruk, jf. LNF – formålet i kommuneplanens arealdel for området der eiendommen ligger. Hensynet til vern av arealressursene kan neppe sies å bli ivaretatt dersom omsøkte deling tillates.

Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

Når det gjelder vurdering av om delingen vil føre til en driftsmessig god løsning, må det legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms – og bruksstrukturen, og ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver.

Omsøkte deling vil som nevnt innebære at det opprettes en liten landbruksenhet. Selv om eiendommen ikke ligger samlet med øvrige driftsenhet gnr. 16 bnr. 2 m. fl., vil det ut fra driftsmessige hensyn gi en bedre løsning at eiendommen fortsetter å være en del av gnr. 16

bnr. 2 m. fl. i framtiden, framfor å bli en selvstendig landbruksenhet. Disse eiendommene har utgjort en samlet driftsenhet i flere tiår, selv om tidligere eier hadde eget skjøte på Håmotten i lang tid før erverv av Ankaltrud søndre. Selv om det er utfordringer knyttet til atkomst i dag, bør det være mulig å forbedre dette i framtida, og framtidig medlemskap i grunneierlaget bør heller ikke utelukkes. Selv om dagens muligheter til å utnytte omsøkte eiendom i næringssammenheng er begrenset, utgjør Håmotten en del av arealgrunlaget til driftsenheten Ankaltrud søndre, og dermed driftsgrunlaget til denne. Omsøkt deling kan således ikke sies å innebære noen driftsmessig god løsning, slik dette er beskrevet i ovennevnte rundskriv.

Vurdering av om delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje av jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Formuleringen miljømessige ulemper tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn.

Drifts – eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter.

Drifts – og miljømessige ulemper for landbruket i området vil antakelig være av begrenset omfang ved en ev. deling, da eiendommen ligger slik til at ikke andre landbrukseiendommer er avhengig av atkomst over denne eiendommen. Forespeilet bruk av eiendommen etter en ev. deling er også den samme.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til andre hensyn:

Det går fram av formuleringen «mellom anna» i 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. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

Omsøkte deling vil neppe påvirke hensynet til kulturlandskapet i særlig grad, siden eiendommen har marginal drift, og det ikke er planer om endret drift etter en ev. deling. Det er ikke jordbruksareal på omsøkte eiendom.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnt i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Omsøkte deling vil ikke kunne sies å ivareta hensynet til arealressursene, og den vil heller ikke innebære en driftsmessig god løsning. Dette er hensyn som bør tillegges stor vekt, og en kan ikke se at det ligger til rette for å gi samtykke til omsøkte deling i henhold til jordloven § 12 tredje ledd hva vern av arealressursene og hensynet til den driftsmessige løsningen angår.

Jordloven § 12 fjerde ledd 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. Dette innebærer at det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på garden fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Eiendommen gnr. 12 bnr. 6 og 8 er ikke søkt fradelt ut fra bosettingshensyn, og partene viser også til at dette momentet ikke er relevant i saken.

Konklusjon:

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning siden det vil bli opprettet en liten landbrukseiendom med en slik deling. Disse hensynene og dermed jordloven § 12 tredje ledd taler derfor ikke for en deling som omsøkt. Hensynet til bosetting, jf. § 12 fjerde ledd, er ikke relevant i denne saken. Rådmannen vil derfor tilrå at søknaden om deling av gnr. 12 bnr. 6 og 8 fra øvrige driftsenhet gnr. 16 bnr. 2 m. fl. avslås.

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk til å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven § 12 gir ikke Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk tillatelse til deling av Håmotten gnr. 12 bnr. 6 og 8 fra øvrige driftsenhet Ankaltrud søndre gnr. 16 bnr. 2 m. fl. i Nordre Land.

Begrunnelse:

Omsøkte deling vil ikke ivareta hensynet til arealressursene, og den vil ikke gi noen god driftsmessig løsning. Omsøkte deling kan dermed ikke forsvares ut fra hensynene i jordloven § 12 tredje ledd. Bosettingshensynet jf. § 12 fjerde ledd er ikke relevant i saken.

I henhold til forvaltningsloven §§ 28 – 36 kan vedtaket påklages innen tre uker etter at det er gjort kjent for Dem.

Jarle Snekkestad
rådmann

Merete Glorvigen



Håmotten

1905: Dette året solgte Hans Baggerud sr. og svoger Anton Madstuen (Persmoen) gården Nøss, 12/1, til Hans P. Helgerud. I den forbindelse holdt de tilbake et par eiendommer og rettigheter. Eiendommene var fiskevannet Håmotten og bruket Haugom. Rettigheter var bl.a. veirett fra Nøss til Håmotten og rett til å bruke gårdssaga på Nøss. (Det ble hogd litt tømmer til eget bruk da hytta skulle bygges. Ellers har all hogst vært vedhogst med tanke på behovet på hytta. Flere gamle papirer slår fast at forholdene ikke ligger til rette for tømmerhogst på grunn av skrøpelig skog og vanskelig tilgjengelighet).

I tilknytning til fiskevannet betinget Baggerud og Madstuen seg de fire tangene som stikker ut i vannet pluss fritt valg av et areal til å bygge en fiskehytte. Denne hytta ble bygget på dugnad i årene 1905 – 1911. (Hytta er siden blitt ombygd og utvidet, men har aldri vært benyttet som annet enn fritidsbolig. Jf. innleggene i fire hyttebøker fra 1921). Fra 1905 er Håmotten ikke bare navn på fiskevannet, men på hele eiendommen med eget gårds- og bruksnummer.

1913: A. Madstuen overdrar sin halvdel av det ovenfor nevnte til H. Baggerud, som fra da av blir eneeier. (Madstuen døde f.ø. samme år).

1927: H. Baggerud overdrar S. Ankaltrud til sin eldste sønn Hans Baggerud jr. Samme år får nest eldste sønn, Nils Baggerud, eiendomsretten til og dermed skjøtet på Håmotten. (I praksis brukte de tre sønnene Hans, Nils og Helge, hytta som det passet, og eide en tredel hver).

1962: På initiativ av faren får Anne Marie hytta og eiendommen som gave. Han tar opp et lån og betaler ut Nils og Helge. Fra 1962 har Anne Marie hatt skjøtet på Håmotten.

1967-68: På initiativ av Hans Baggerud jr. blir det bygd bilvei fra Nøss og fram til Håmotten. Avtalen inngås med eieren av Haugom, Dagsen, og eieren av Nøss, O. Skjærstein. (Etter hva jeg forstår, var den opprinnelige veitraseen over myra fra Nøss til Haugom, «kloppet», dvs. belagt med tverrgående stokker, derav dagens navn på veiforeningen: Fellesveien Langkloppa.)

Det kan tilføyes at det har vært noen midlertidige eierskifter underveis, trolig av økonomiske årsaker. Venner av Hans Baggerud sr. (kjøpmann Martin Bondlid, advokat H. Eid og H. A. Nielsen) innehadde deler av Haamotten (Haamodtstykket) m.m. for kortere tid. Veiretten fram til Håmotten er blitt formulert litt forskjellig hver gang. I en utskrift fra Hadeland og Land sorenskriveris pantebok nr. 38, angående et skjøte som ble tinglyst 4.11. 1916, har Hans Baggerud sr. 25. januar 1915, formulert seg slik: «I tillæg til ovenstaaende forbeholder jeg, Hans Baggerud, for mig og senere eiere av Haamotten, gnr. 12, bnr. 6 i N. Land, fri benyttelse av den gamle vei til dette fiskevand.»