



NORDRE LAND KOMMUNE

# MØTEINNKALLING

## FOR

### HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNISK

**TID: 25.01.2017 kl. 10.00**

**STED: MØTEROMMET 4.ETG. RÅDHUSET**

Gruppemøte: kl. 08.30

*Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46*

*Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.*

#### **TILLEGGSSAKSLISTE:**

**Sak nr. Innhold:**

---

10/17

**GNR. 16 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND KOMMUNE. SØKNAD OM  
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV  
CA. 10 DEKAR TUN MED BEBYGGELSE TIL FORMÅL BOLIG OG  
HOTELL/RESTAURANT**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 19. januar 2017

.....  
Per Ole Lunde

leder

## **Behandling i Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk :**

Senterpartiet og Høyre fremmet nytt forslag til vedtak:

*Hovedutvalget er positive til å godkjenne søknad om fradeling av bebyggelse og 10 da tomt fra Ankalterud gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land kommune.*

*Saken sendes på høring til fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen. Hovedutvalget krever at området omreguleres til bolig/næringsformål.*

*Begrunnelse:*

*Vi viser til saksutredning og søknader fra selger og kjøper.*

*Hovedutvalget LMT har spesielt lagt vekt på:*

*Søkers næringsvirksomhet kan lett tilpasses eksisterende landbruksvirksomhet i området på samme måte som Riisby Behandlingscenter. Dette har i flere tiår eksistert i området uten at konflikter av betydning med landbruksdriften.*

*Ved å kreve omregulering av det fradelte arealet til bolig/næringsformål har vi kontroll med hvilken type virksomhet som blir drevet på eiendommen framover.*

*Kjøper har en plan/forretningside for bruk av hele bygningsmassen, også den «umoderne» driftsbygningen fra 1930. Kulturlandskapet, tunet blir vedlikeholdt og brukt. Ankaltrud blir en viktig del av merkevarebygging og videre utvikling av kjøpers forretningsvirksomhet.*

*Oppbygging av et nytt tun med en ny driftsbygning vil være med å skape en mere rasjonelt drevet landbrukseiendom.*

*Etter fradelinga av det gamle tunet vil gården fortsatt framstå som et fullverdig gårdsbruk med bo og driveplikt.*

*Ved etablering av en ny veg ovenfor det gamle tunet vil de driftsmessige forholdene og tilgjengeligheten til arealene bli minst like gode som i dag.*

*Langsiktig utleie til nabo med melkeproduksjon vil være med å sikre driftsgrunnlaget for denne produksjonen.*

**HOVEDUTVALGET FOR LMT MENER AT FORDLENE VED EN FRADELING ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE.**

Marit Midthaugen Rønningen fremmet følgende forslag:

*Saken utsettes. Saken sendes på høring til statlige og regionale myndigheter.*

**AVSTEMMING:**

Marit Midthaugen Rønningens forslag om utsettelse falt med 4 mot 5 stemmer.

Administrasjonens forslag satt opp mot forslag fra SP/H:

SP/Hs forslag fikk 5 stemmer mot 4 stemmer for administrasjonens forslag.

## **Innstilling/Vedtak:**

Hovedutvalget er positive til å godkjenne søknad om fradeling av bebyggelse og 10 da tomt fra Ankalterud gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land kommune.

Saken sendes på høring til fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen. Hovedutvalget krever at området omreguleres til bolig/næringsformål.

Begrunnelse:

Vi viser til saksutredning og søknader fra selger og kjøper.

Hovedutvalget LMT har spesielt lagt vekt på:

Søkers næringsvirksomhet kan lett tilpasses eksisterende landbruksvirksomhet i området på samme måte som Riisby Behandlingscenter. Dette har i flere tiår eksistert i området uten at konflikter av betydning med landbruksdriften.

Ved å kreve omregulering av det fradelte arealet til bolig/næringsformål har vi kontroll med hvilken type virksomhet som blir drevet på eiendommen framover.

Kjøper har en plan/forretningside for bruk av hele bygningsmassen, også den «umoderne» driftsbygningen fra 1930. Kulturlandskapet, tunet blir vedlikeholdt og brukt. Ankaltrud blir en viktig del av merkevarebygging og videre utvikling av kjøpers forretningsvirksomhet.

Oppbygging av et nytt tun med en ny driftsbygning vil være med å skape en mere rasjonelt drevet landbrukseiendom.

Etter fradelinga av det gamle tunet vil gården fortsatt framstå som et fullverdig gårdsbruk med bo og driveplikt.

Ved etablering av en ny veg ovenfor det gamle tunet vil de driftsmessige forholdene og tilgjengeligheten til arealene bli minst like gode som i dag.

Langsiktig utleie til nabo med melkeproduksjon vil være med å sikre driftsgrunnlaget for denne produksjonen.

**HOVEDUTVALGET FOR LMT MENER AT FORDLENE VED EN FRADELING ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE.**

Lnr.: 11409/16  
Arkivsaksnr.: 16/1719  
Arkivnøkkel.: GNR. 16/1

Saksbehandler: HAA

Utskrift til:

Trond Kittilsen, Ankaltrudslinna 61, 2870 Dokka  
Svein og Sigrunn Granseth, 2870 Dokka

**GNR. 16 BNR. 1 M. FL. I NORDRE LAND KOMMUNE. SØKNAD OM  
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV  
CA. 10 DEKAR TUN MED BEBYGGELSE TIL FORMÅL BOLIG OG NÆRING**

**Sammendrag:**

**Oppsummering:**

Omsøkt dispensasjon for fradeling av tunet på Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 er vurdert i forhold til jordlovens bestemmelser som gjelder ved deling av landbrukseiendom, og i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

Omsøkte tiltak vil kunne få konsekvenser for landbrukseiendommen parsellen er søkt delt fra, siden tunet vil bli en selvstendig enhet med beliggenhet midt inni et jord – og skogbruksområde. Eiendommen blir fritt omsettelig og det er dermed liten kontroll med hvilken type virksomhet som vil være der fremover og hvordan denne vil være mulig å tilpasse landbruksdriften på eiendommen.

Dette må veies opp mot fordelene i forhold til at bygningsmassen blir vedlikeholdt og tatt i bruk til næringsvirksomhet. Fradeling vil bygge opp under en eksisterende næringsvirksomhet i kommunen. Den planlagte næringsvirksomheten er også knyttet til mat / landbruk og vil således ha en tilknytning til landbruksbebyggelsen.

Da jordlovens bestemmelser primært skal ivareta landbrukseiendommen med tanke på drift, avkastningsmuligheter og bosetting også for framtidens generasjoner, samt også landbruket for øvrig i området, er Rådmannen i tvil om det kan forsvares å anbefale en fradeling etter jordloven §§ 1 og 12 og vil derfor anbefale Hovedutvalget å avslå søknaden.

**Vedlegg:**

Ankalterud – vedlegg til søknad om fradeling. Svein og Sigrunn Granseth

Søknad om fradeling av tunet på Antalterud, Trond Kittilsen

Skråfoto, Trond Kittilsen

Gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land – Uttalelse ang Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – fradeling av tun men bebyggelse til formål bolig og næring

Gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land - Dispensasjon – fradeling av tun



## Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

## Saksopplysninger:

### Bakgrunn:

Trond Kittilsen har den 30. November 2016 søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 10 dekar tun med påstående bebyggelse fra eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 i Nordre Land til formål bolig og næring. Aktuelle erververe er Svein og Sigrunn Granseth

Trond Kittilsen eier og driver landbrukseiendommene gnr. 16 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land og gnr. 35 bnr. 13 i Etnedal. Ifølge arealressurskartet (AR 5) består eiendommene i Nordre Land av totalt 6113,5 dekar hvorav 152,2 dekar er fulldyrket jord, 34 dekar er innmarksbeite og 5251,5 dekar produktiv skog. Eiendommen i Etnedal består ifølge AR 5 av totalt 1735 dekar hvorav 10 dekar er overflatedyrket, 27 dekar er innmarksbeite og øvrige areal utgjør annet, uproduktivt areal. Søker bor i dag på eiendommen og driver den med sau, planteproduksjon og skogbruk.

Det omsøkte tunet utgjør driftssenteret på Ankalterud. Eiendommen på Vest-Torpa ble ervervet for en stund siden og har også bygninger, men disse blir etter det saksbehandler kjenner til ikke vesentlig brukt i dag.

I søknaden er det nærmere beskrevet hva bygningsmassen som er søkt fradelt omfatter, hvordan eiendommen drives samt begrunnelse for søknaden. Hovedhuset er tidligere brukt til servering, selskap og overnatting. Stabbursherberget er et gammelt stabbur som er ombygd og påbygd. Det brukes til konferanse og overnatting og har også rom som kan brukes til gardsbutikk. Kårboligen benyttes som privatbolig. Drengestua er en gammel tømmerbygning som inneholder en liten leilighet som opprinnelig var sveiserbolig. Driftsbygningen er stor og fra ca. 1930 og ifølge søker ikke egnet som driftsbygning for dagens gardsdrift. Sauefjøsset i bygningen brukes for tiden til 55 vinterfødrede sauer.

Erververne ønsker å bruke tunet og bygningene på gården både til egen bolig og videreutvikling av Bakstfjøla AS. De ønsker å ta vare på og restaurere husene slik at framtidige generasjoner kan få glede av gården. De vil legge vekt på å bevare tunet slik det framstår i dag. Det er viktig å beholde byggestilen og det historiske ved gården samtidig som bolighusene moderniseres etter dagens standard. El-anlegg, bad, kjøkken og etterisolering vil bli prioritert. De tilpasninger de vil gjøre for bakerivirksomheten vil i hovedsak være innvending i driftsbygningen. Bakstfjøla har akutte behov for mer areal til produksjon, fryserom, tørking av pølse og utvidelse av kaféen og dette kan løses ved en overtagelse av tunet på Ankalterud.

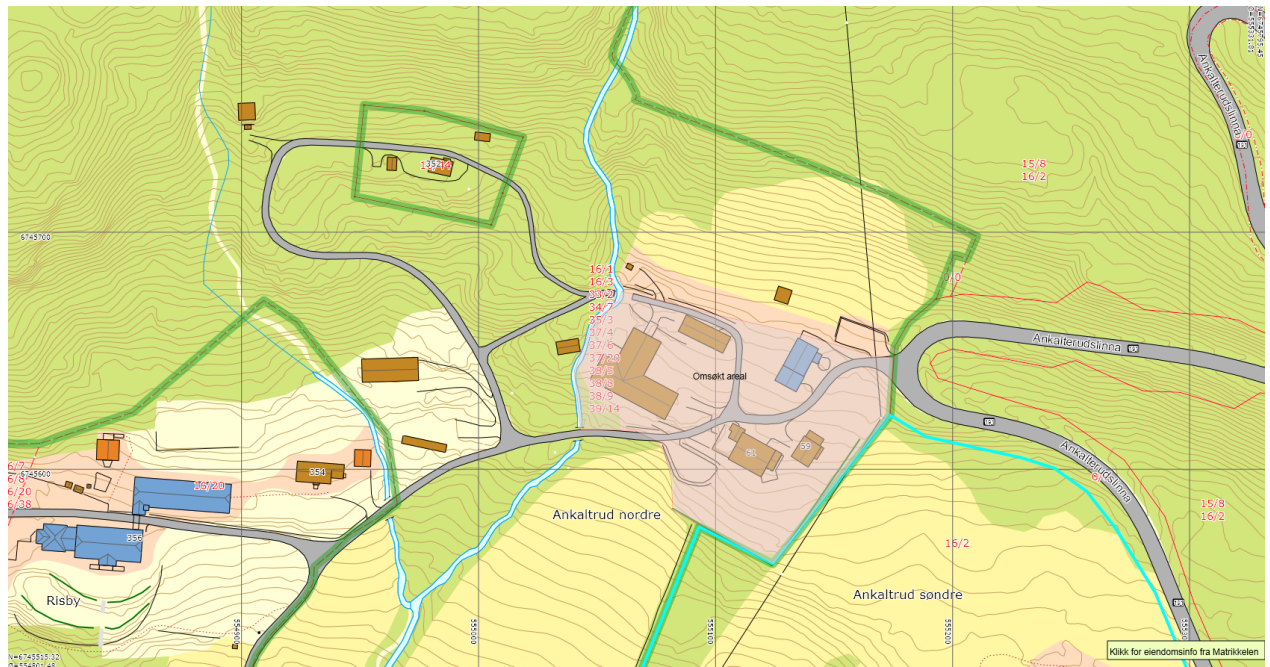
Søker opplyser at han skal bli boende i Lien. Han opplyser videre at han har planer om nytt sauefjøs/driftsbygning nordvest for bestående driftsbygning. Dette er vist på vedlagte kart. Etter at han overtok Ankalterud, har han nedlagt betydelig med tid og penger på oppgradering av jord, beiter og skog. Det er vist til tiltak foretatt på dyrket jord på eiendommene både i Nordre Land og i Etnedal, samt i skogen. Det er konkrete planer om utleie av jordbruksarealene på nedsiden av fylkesvegen til naboeieiendommen i sør.

Søker sier at selve tunet har liten betydning for landbruksdriften. Driftsbygningen krever store investeringer, og p.g.a. topografien på tunet og det er mer hensiktsmessig å bygge ny driftsbygning.

Det er søker sin oppfatning at en driftsmessig god løsning vil være å fradele tunet. Dette legger til rette for at tunet vedlikeholdes og bevares på en god måte, samtidig som søker gis mulighet til å bruke sine ressurser på et aktivt skog og jordbruk med en hensiktsmessig bygningsmasse. Med den nye bygningsmassen vil gården etter fradeling fortsatt framstå som et fullverdig gårdsbruk med bo- og driveplikt. Søker vil leie og bo i kårbygningen til Lien er ferdig oppusset.

Nye eiere av tunet vil få en opsjonsavtale som gir dem forkjøpsrett til gården (jord- og skogeiendommen). Dette vil sikre dem muligheten til senere å kunne overta hele eiendommen.

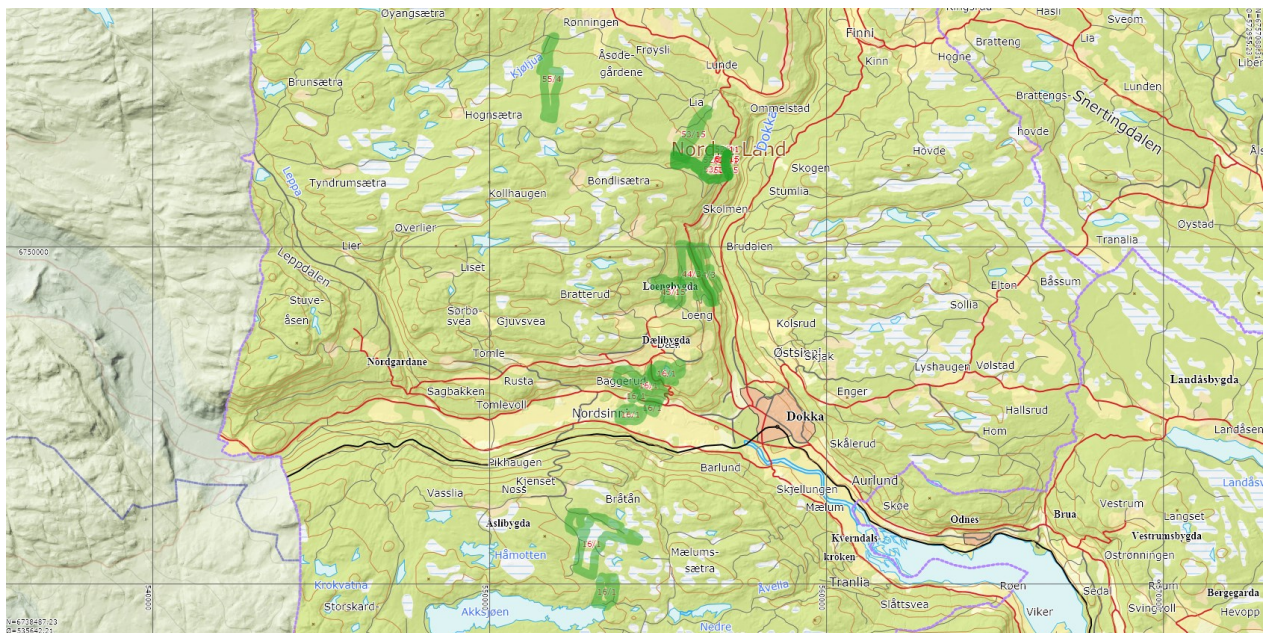
*Kartutsnitt som viser omsøkt areal:*



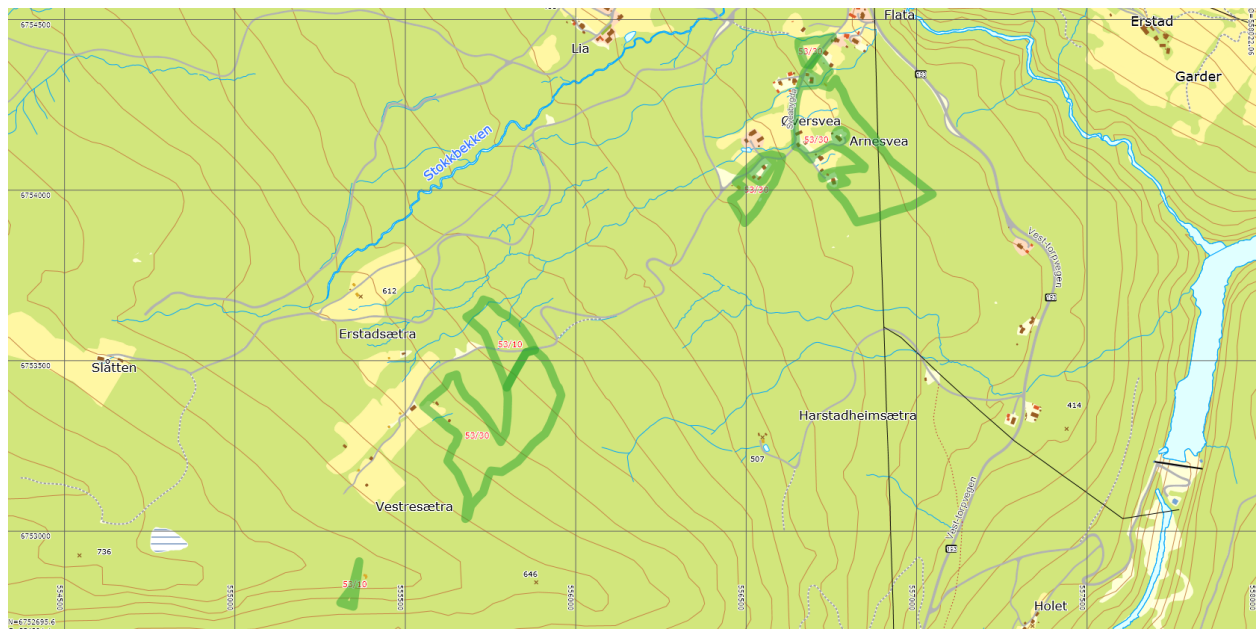
*Kartutsnitt som viser flyfoto med AR 5-fordeling:*



*Oversikt over søkers eiendommer i Nordre Land:*







### **Planstatus:**

Kommunestyret vedtok ny arealdel til kommuneplanen den 05.04.2016 i sak 17/16. LNF – områdene er i planen delt inn i to kategorier, LNF-A og LNF-B, og omsøkt areal ligger i LNF A-område.

Innenfor arealformålet til LNF-A er det ikke tillatt med annen bygge – og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jf. Landbruk Pluss. Dette går fram av bestemmelser og retningslinjer for planen.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids - , bolig – og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

### **Lovgrunnlaget:**

Søknaden blir å behandle etter jordloven §§ 1 (formål) og 12 (deling) og plan – og bygningsloven §§ 19 – 1 (søknad om dispensasjon), 19 – 2 (dispensasjonsvedtaket) og 26 -1 (opprettelse og endring av eiendom).

Dersom kommunen er positiv til å dispensere for omsøkt fradeling, må tiltaket vurderes etter jordloven § 12, og saken må da sendes på høring til statlige og regionale myndigheter, det vil i denne saken si Fylkesmannen, Oppland Fylkeskommune og Statens vegvesen Region Øst.

Dersom det ikke kan gis samtykke til deling etter jordloven § 12, kan det ikke gis dispensasjon for omsøkt deling.

Da en dispensasjonsvurdering i denne saken i stor grad vil måtte ses i sammenheng med vurdering etter jordlovens bestemmelser, foretas vurdering etter begge lovverk nå. Kommer Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fram til at saken skal sendes på høring, er vurdering etter begge lovverk foretatt.

## **Vurdering:**

### **Vurdering av omsøkt fradeling sett i forhold til jordlovens delingsbestemmelse:**

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 av omsøkte deling etter jordloven § 12. Da omsøkt tiltak ikke berører dyrket eller dyrkbar jord, blir søknaden ikke å behandle etter jordloven § 9 *Omdisponering*.

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:*

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.

Arealet som er søkt fradelt utgjør eiendommens driftssenter, og omfatter da blant annet bolighuset, kårbygningen og driftsbygningen. Tun med bebyggelse er planlagt solgt til Svein og Sigrunn Granseth som ser muligheter til å utnytte bygningsmassen i forbindelse med produksjonen på Bakstfjøla.

Det er liten tvil om den løsningen som foreligger i forhold til å kunne utnytte bygningsmassen til utvidelse av en etablert næringsvirksomhet er en samfunnsinteresse som taler for å kunne godkjenne en fradeling. Dette er en produksjon av produkter som er tradisjonelt tilknyttet landbruket og sådan hører hjemme i denne type miljø.

Mange gårdsbruk har bebyggelse som er uhensiktsmessig etter dagens bruk. Boligbebyggelsen har ofte et betydelig oppgraderingsbehov og driftsbygningene er ikke tilpasset dagens krav. Vedlikehold og oppgradering av denne type bebyggelse er ofte mer kostbart enn å bygge nytt. Store investeringer i restaurering vil i de fleste tilfeller ikke kunne forsvares ut fra dagens økonomiske betingelser i landbruket.

Oppbygging av nytt tun med et tidsmessig driftsbygning og våningshus vil være et pluss for landbruksdriften

Dette må likevel veies opp mot at en fradeling som omsøkt vil innebære at Ankaltrud mister en del av ressursgrunlaget, i det fradelingen omfatter sentral bebyggelse for både jordbruksdrift, bosetting og muligheter for å drive tilleggsnæring knyttet til bygningene delingen omfatter. Selv om driftsbygningen ikke kan anses å være like funksjonell til alle typer jordbruksproduksjoner uten en omfattende ombygging, der kanskje bare deler lar seg

gjennomføre, og bygningene for bosetting og servering/overnatting også kan trenge oppgradering, utgjør like fullt disse bygningene en vesentlig ressurs for driftsenheten Ankalterud.

Rådmannen vurderer at hensynet til vern av arealressursene kan ivaretas dersom omsøkte deling tillates.

#### Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

I søknaden er det vist en løsning for etablering av ny driftsbygning og bolighus vest for dagens tun. Plasseringen av dette virker fornuftig og vil kunne gi en driftsmessig

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.

Søker driver jord – og skogbruksarealene aktivt, noe blant annet jord – og plantekulturtiltak på Ankalterud, gjennomførte SMIL-tiltak på setereiendommen i Etnedal og søkers planer og avtaler om skogkultur viser. Søker driver også med sauehold.

Driften av landbrukseiendommen vil kunne ivaretas på en driftsmessig god måte selv om tunet fradeles, dette forutsetter imidlertid at selger realiserer sine planer om oppbygging av et nytt driftsapparat.

#### 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.

Dersom omsøkte deling godkjennes, vil det innebære at det opprettes en fritt omsettelig enhet midt inne i et aktivt jord – og skogbruksområde. Tunet på Ankaltrud har jordbruksareal på tre kanter, og det ene jordet tilhører naboeiendommen, Ankaltrud Søndre. I fremtiden vil det dermed kunne bli virksomhet på arealet som kan være utfordrende i forhold til en beliggenhet i et landbruksområde.

#### 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.

Omsøkte deling vil ivareta hensynet til kulturlandskapet så lenge det vil være aktiv jordbruksdrift på de dyrkede arealene som grenser til tunet, samt forutsatt at den karakteristiske bebyggelsen på tunet blir opprettholdt og vedlikeholdt, noe som også er intensjonen med omsøkte tiltak.

### 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.

Eiendommen Ankaltrud Nordre gnr. 16 bnr. 1 ligger sentralt til i kommunen, ca. fire km vest for Dokka sentrum. Den ligger i kommuneplanens arealdel innenfor LNF områder. Dette betyr at en i plansammenheng har gitt uttrykk for at bosetting i området i hovedsak skal være i tilknytning til landbrukseiendommene. Dette området av Nordre Land er ikke preget av fraflytting slik andre grender som ligger lenger unna kommunesenteret er.

Erververne ønsker å ta i bruk omsøkt areal til både eget bosted og næringsvirksomhet, men saksbehandler er i tvil om bosettingshensynet skal veie så vidt tungt i denne saken at det kan tillegges stor vekt ved avgjørelse av saken.

### Presedensvirkning :

Forholdet til presedensvirkningen av et eventuelt positivt vedtak må også tas med i betraktning. Landbrukseiendommer med en tradisjonell gårdsbebyggelse er en viktig del av kulturlandskapet i kommunen generelt. Det vil være uheldig med en generell praksis der den tradisjonelle bygningsmassen deles ifra landbrukseiendommen for øvrig.

På den annen side er Ankaltrud i en spesiell situasjon der bygningsmassen og driften av disse over tid er tilpasset overnatting og serveringsvirksomhet. Denne virksomheten har vært en viktig del av driften og bebyggelsen er ikke tilpasset dagens driftsopplegg i landbruket. Dette tilsier at presedensvirkningen i dette tilfellet vurderes å være relativt liten.

### **Vurdering etter plan – og bygningslovens bestemmelser:**

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen angir nærmere hvordan omsøkte dispensasjon skal vurderes, sett i forhold til bestemmelsene i plan – og bygningsloven § 19 - 2.

### Vurdering av omsøkte dispensasjon i forhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer:

Av bestemmelsen B30 *Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A)* går det fram at i LNF-områder er tiltak som nevnt i PBL § 20-1, som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

Retningslinjen R13 *Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker* sier at ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m<sup>2</sup> for boligtomter og 1000 m<sup>2</sup> for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gårdsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m<sup>2</sup>. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m<sup>2</sup> godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.

I denne saken kommer særlig retningslinjen R15 *Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF* til anvendelse. Av den går det fram følgende:

Bebygde tomter kan være gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gardsbruk som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Kårbolig eller bolighus nr. 2, ev. bolighus nr. 3, som søkes fradelt bør ikke ligge på gardstunet.

Som det går fram av bestemmelsen B 30, er det ikke tillatt med fradeling til omsøkt tiltak, dvs. til formål bolig og næring, i dette området, da det ligger i LNF-A. Det er derfor også søkt om dispensasjon fra kommuneplanen til omsøkt formål.

Når det gjelder retningslinjene for dispensasjon, er det søkt om fradeling av et tun der ønsket tomtegrense følger naturlig avgrensning av tunet, jf. R 13. Det vil da overstige også 5 dekar, som ifølge denne retningslinjen er det som maks skal kunne fradeles av areal til boligformål når særlige behov tilsier det. Rådmannen vurderer at den foreslåtte avgrensingen av tunet i dette tilfellet bør kunne tillates. Avgrensingen er naturlig ut fra størrelsen på tunet og det vil være u hensiktsmessig med en annen avgrensing.

Tiltaket vil neppe være til skade for biologisk mangfold, og det berører ikke dyrket mark direkte. Det vil neppe heller være til skade for kulturminner, kulturlandskap og andre landskapskvaliteter eller friluftsliv eller naturverdier.

Konsekvenser i forhold til jordbruket i området er vurdert etter jordlovens bestemmelser.

*Momenter som bør vurderes nærmere dersom det blir aktuelt å gi dispensasjon:*

Som det går fram av plan – og bygningsloven § 19 – 2 første ledd kan det settes vilkår for dispensasjon dersom dette vil bli aktuelt. Tatt i betraktning et relativt stort areal som er omsøkt, og som innbefatter et komplett tun med gardsbebyggelse, vil det, ved ev. dispensasjon, kunne være nødvendig å sette krav om reguleringsplan som kan ivareta framtidig ønsket aktivitet på Ankalterud. Dersom en ev. gir dispensasjon for omsøkt deling, forutsatt positivt vedtak etter jordloven, uten å sette slikt vilkår, vil en risikere at tunet på Ankalterud Nordre vil kunne selges som både bolig – og fritidseiendom i framtida.

En ev. regulering av omsøkt areal vil sikre tilstrekkelig vurdering av alle bygningene og det totale arealet som tiltaket omfatter, samt konsekvenser for landbruksarealene som grenser til omsøkt parsell, i tillegg til at det som nevnt vil sikre at framtidig bruk av arealet blir den virksomheten som framgår av søknaden. En ev. dispensasjon for omsøkt deling uten å sette krav om at det søkes regulering, vil ikke sikre framtidig bruk på samme måte. Er arealet regulert, vil dette gi rammer for framtidig bruk, idet konsesjonslovens bestemmelser om



konsesjonsfrihet sier at erverver ikke skal foreta bruksendring i strid med plan, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. En regulering vil som nevnt også ivareta vurdering av alle bygningene og det at de utgjør driftssenteret til en større landbrukseiendom som drives aktivt. Alle bygningene utgjør viktige kulturlandskapselementer i dette området, og dersom f. eks. driftsbygningen ikke skal inngå i landbruksdrift lenger, vil også flere muligheter for tilskudd gå ut.

### **Oppsummering:**

Omsøkt dispensasjon for fradeling av tunet på Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 er vurdert i forhold til jordlovens bestemmelser som gjelder ved deling av landbrukseiendom, og i henhold til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

Omsøkte tiltak vil kunne få konsekvenser for landbrukseiendommen parsellen er søkt delt fra, siden tunet vil bli en selvstendig enhet med beliggenhet midt inni et jord – og skogbruksområde. Eiendommen blir fritt omsettelig og det er dermed liten kontroll med hvilken type virksomhet som vil være der fremover og hvordan denne vil være mulig å tilpasse landbruksdriften på eiendommen.

Dette må veies opp mot fordelene i forhold til at bygningsmassen blir vedlikeholdt og tatt i bruk til næringsvirksomhet. Fradeling vil bygge opp under en eksisterende næringsvirksomhet i kommunen. Den planlagte næringsvirksomheten er også knyttet til mat / landbruk og vil således ha en tilknytning til landbruksbebyggelsen.

Da jordlovens bestemmelser primært skal ivareta landbrukseiendommen med tanke på drift, avkastningsmuligheter og bosetting også for framtidens generasjoner, samt også landbruket for øvrig i området, er Rådmannen i tvil om det kan forsvares å anbefale en fradeling etter jordloven §§ 1 og 12.

Dersom Hovedutvalget mener det er aktuelt å fradele omsøkt areal må saken sendes på høring til statlige og regionale myndigheter. Det bør også eventuelt stilles et krav om regulering av området til formål næringsvirksomhet.

### **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 Jordlovens §12 avslår Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk søknad datert 29.11.2016 om dispensasjon for fradeling av ca. 10 dekar tun på eiendommen Ankalterud Nordre gnr. 16 bnr. 1 m. fl. i Nordre Land til formål bolig og næring.

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. desember 2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Halvor Askvig



# Ankalterud – vedlegg til søknad om fradeling.

## Fra Svein og Sigrunn Granseth

---

Vi ønsker å bruke tunet og bygningene på gården både til egen bolig og videreutvikling av Bakstfjøla AS. Vi ønsker å ta vare på og restaurere husene slik at framtidige generasjoner kan få glede av gården. Vi vil legge vekt på å bevare tunet slik det framstår i dag. Det er viktig for oss å beholde byggestilen og det historiske ved gården samtidig som bolighusene moderniseres etter dagens standard. El-anlegg, bad, kjøkken og etterisolering vil blir prioritert. De tilpasninger vi vil gjøre for bakerivirksomheten vil i hovedsak være innvending i driftsbygningen.

### Kort om Bakstfjøla AS

Bakstfjøla AS består av lefsebakeri, utsalg av lokalmat og kafé. Firmaet har lefsebakeri og kafé/utsalg og kontorlokaler i Parkgata 2. Produksjon av glutenfri lefse foregår på det gamle meieriet. Der har vi også fryserom og lokaler for tørking av pølse sammen med Fagernes Kjøtt AS. Bakstfjøla har siden 2014 doblet omsetningen og fått godkjent både vanlig lefse og glutenfri lefse i Coop og Norgesgruppen. Firmaet har ca. 10 faste årsverk i tillegg til flere sesongarbeidere. Mange av produksjonsarbeiderne er innflyttere som har etablert seg her i Nordre Land. Det har bidratt til flere nye innbyggere i kommunen. Bakstfjøla har i 2016 fått mange nye kunder. Spesielt i Hedmark har det kommet ønsker fra mange butikker. Vi vil etablere en ny leveringsrute der neste år som vil gå via Hamar til Elverum. Vi har også stor etterspørsel etter glutenfri lefse, og har i dag behov for å produsere ca. 14000 kg pr. år av denne lefsa. Dette vil gi tre nye årsverk. Det er derimot slik at en videre utvikling av bedriften krever større lokaler. Vi har behov for å utvide kaféen, mer plass til lefseproduksjon, mer plass til tørking av pølse og plass til flere fryserom. Kapasiteten er per i dag sprengt, og behovet for flere fryserom er akutt og må løses før neste sesong. Jo større lefseproduksjonen i Bakstfjøla blir jo større blir spriket mellom høy- og lavsesong. Det øker behovet for sesongarbeidere og husrom til disse i denne perioden.

### Bruk av bygningene

#### Hovedhuset

Vi ønsker å bruke mesteparten av huset til bolig, men det vil også romme kontor og møterom for Bakstfjøla. Huset har tidligere hatt bakeri i kjelleren der det ble bakt potetlefse og flatbrød. Dette er gode lokaler for produksjon av glutenfri lefse, og vi ønsker å flytte denne produksjonen dit. På denne måten ivaretar vi gamle tradisjoner på gården.

#### Kårboligen

Dette vil være en utleieenhet. Nåværende eier ønsker å leie dette huset til Lien er modernisert og pusset opp.

#### Stabburshotellet

Stabburet inneholder 5 hotellrom m/bad og toalett+ kjøkken og stue. Vi ønsker å leie ut dette til lokale bedrifter som trenger overnatting samt til egne sesongarbeidere.

### Tømmerstua eller "Kåken".

Den inneholder en liten leilighet med bad og te-kjøkken. Dette vil også være en utleieenhet.

### Driftsbygningen

Bygningen har en grunnflate på ca. 600 kvadratmeter. Driftsbygningen er god stand da tidligere eier har lagt ned mye arbeid i vedlikehold. Kjelleren er godt egnet til å sette inn inntil 3 fryserom. Første etasje (fjøsene) kan enkelt innredes til bakeri. Dette vil gi plass til mer lefseproduksjon, samt mulighet for å starte med flatbrødbaking og lompeproduksjon.

Vi har egen spekepølse som nå kun selges i egen butikk. Produktet har et stort potensiale og kan selges til butikkene vi levere lefse til. Høyloftet passer godt for tørking av pølser og annet kjøtt. Eksisterende høytørke med vifter og spaltegulv vil gi god luftsirkulasjon og gjøre tørkingen meget ideell. Vår samarbeidspartner Fagernes Kjøtt AS har også behov for mer tørkeplass.

Driftsbygningen har 63 m<sup>2</sup> med innrede rom som er godt egnet til pakking av kjøttvarer m.m.

Driftsbygningen er ikke egnet for dagens landbruksvirksomhet, men for oss og Bakstfjøla er bygningen en stor ressurs. Vi har også planer om å åpne et lite gårdsutsalg i driftsbygningen. Vi ønsker at tunet skal framstå som en lun og koselig plass å besøke.

### Oppsummering

Slik vi tenker oss driften av Ankalterud vil det gi oss inntekter til vedlikehold og oppussing. Driften som vil foregå på gården vil dreie seg om videreføring av landbruksprodukter og skape nye arbeidsplasser. Beliggenheten av eiendommen er ideell for vårt bruk med nærhet til Dokka og Rv. 33. Eiendommen har også vann fra samme brønn som Riisby, noe som gjør at vannet er godkjent for matproduksjon.


Vi mener også at nåværende eiers framtidige planer for resten av eiendommen vil være positive for oss. Ny veg på oversiden av stabburet vil gi enkel tilgang til utleieenhetene og skjerme tunet for unødvendig trafikk.

Etter en eventuell fradeling og kjøp av tunet kommer vi til å søke om å omregulere driftsbygning til næringsformål ihht. beskrivelsen ovenfor.

**Det viktigste er likevel at Bakstfjolas akutte behov for mer areal til produksjon, fryserom, tørking av pølse og utvidelse av kaféen kan løses ved en overtagelse av tunet på Ankalterud.**

Vi vil få en opsjonsavtale for å seinere kunne kjøpe til skog og jorder.

Dokka, 28. november 2016

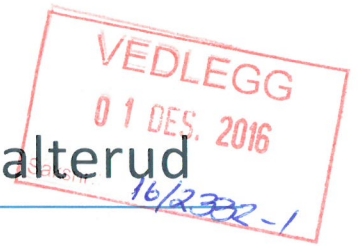


Svein og Sigrunn Granseth





# Søknad om fradeling av tunet på Antalterud



Det søkes med dette om fradeling av tunet fra G nr. 16, b.nr 1 Ankalterud Nordre.

Tunet består av hovedhus, stabbursherberget, kårbolig, drengestue og driftsbygning sammen med naturlig avgrenset tomt på ca. 10 da. Etter en eventuelt fradeling vil søker bli boende i Lien. Dette bolighuset vil bli rustet opp til dagens standard og vil da bli hovedbygning på gården. Det vil også bli satt opp ny driftsbygning (vinterfjøs for sau) utenfor det nåværende tunet. Det vil bli anlagt ny vei ovenfor det eksisterende tunet. Dette vil gi en flat og naturlig ankomst til ny driftsbygning og Lien. Det vil ikke være nødvendig med ny avkjøring fra Ankaltrudslinna da den nye vegen vil gå ut fra eksisterende avkjøring.

Søker har inngått avtale om salg av tunet til Svein og Sigrunn Granseth forutsatt at fradeling innvilges. Når det gjelder deres planer for tunet viser jeg til vedlegg fra kjøper.

## Bakgrunn

Siden overtakelsen har nåværende eier av Ankalterud Nordre nedlagt betydelige ressurser i å finne en forsvarlig driftsform for gården.

Det har blitt utredet muligheter for kjøttproduksjon (sau, geit og storfe), eggproduksjon, kyllingproduksjon og pelsdyroppdrett. Siden det er strenge konsesjonsregler rundt melkeproduksjon og gris så er ikke etablering av denne type produksjon vurdert.

Konklusjonen for alle de vurderte driftsformene er at det kreves betydelige investeringer i ombygning av eksisterende driftsbygning. Det er snakk om investeringer opp mot kr. 8 mill. Selv etter investeringer i denne størrelsesorden blir det svært vanskelig både trafikalt og logistikkmessig.

Det er utarbeidet dekningsbidragskalkyler for de forskjellige driftsformene, men på grunn av de store investeringene i ombygning vil ikke dette kunne forsvares økonomisk.

## Driftsform jord- og skogbruk

### Skog

Siden overtakelsen har det blitt lagt ned betydelige ressurser i å ta igjen den forsømte ungskogpleien og nødvendig tynning for å få skogen i god produksjon. S.B. Skog er engasjert i forbindelse med ungskogpleie og planting, samt tynning og sluttavvirkning. Skogbruksplan er under revisjon. Alt videre vedlikehold av skogen vil fortløpende bli utført i samarbeid med S.B. Skog.

### Jord

Samtlige jorder er i produksjon. De er pløyd, harvet og sådd. Gjødseplan er utarbeidet og revidert i år. Det er engasjert konsulent for å se på mulighetene til å tilbake stille området ved Etna til jordbruksformål. Søknad om støtte til dette er innvilget.

Søker vil etter fradeling selv benytte de arealer som trengs for å fortsette saueholdet. Det vil dreie seg om jordene som ligger mellom tunet og riksveien. Jordene som ligger på nedsiden av riksveien vil bli leiet ut gjennom en 10-årskontrakt til Olav Dalen. Dette vil styrke hans muligheter for fortsatt melkeproduksjon, og sikre at disse jordene vil bli utnyttet på en tilfredsstillende måte.

### Beiter

Alle beiter rundt gården er ryddet, og har fått ny gjerder.

### Sammendrag

Det er en kjensgjerning at jord- og skogbruk er i stadig endring. Dette være seg nye krav når det gjelder dyrehold, men også det faktum å effektiviser driften for å sikre lønnsomhet.

I denne sammenheng er det et ønske å harmonisere eiendomsstruktur og bruksstruktur for eiendommen. Som tidligere nevnt har selve tunet liten betydning for landbruksdriften. Driftsbygningen krever store investeringer, og p.g.a. topografien på tunet er det mer hensiktsmessig å bygge ny driftsbygning.

Det er søker sin oppfatning at en driftsmessig god løsning vil være å fradele tunet. Dette legger til rette for at tunet vedlikeholdes og bevares på en god måte, samtidig som søker gis mulighet til å bruke sine ressurser på et aktivt skog og jordbruk med en hensiktsmessig bygningsmasse. Med den nye bygningsmassen vil gården etter fradeling fortsatt framstå som et fullverdig gårdsbruk med bo- og driveplikt. Søker vil leie og bo i kårbygningen til Lien er ferdig oppusset.

Nye eiere av tunet vil få en opsjonsavtale som gir dem forkjøpsrett til gården (jord- og skogeiendommen). Dette vil sikre dem muligheten til senere å kunne overta hele eiendommen.

Det er søkes oppfatning at denne fradelingen vil sikre fremtidig vedlikehold av bygningene på tunet samt jord- og skogeiendommen. Det vil også være en betydelig verdi for Olav Dalen og hans melkeproduksjon.

*Dokka, den 28. november 2016*

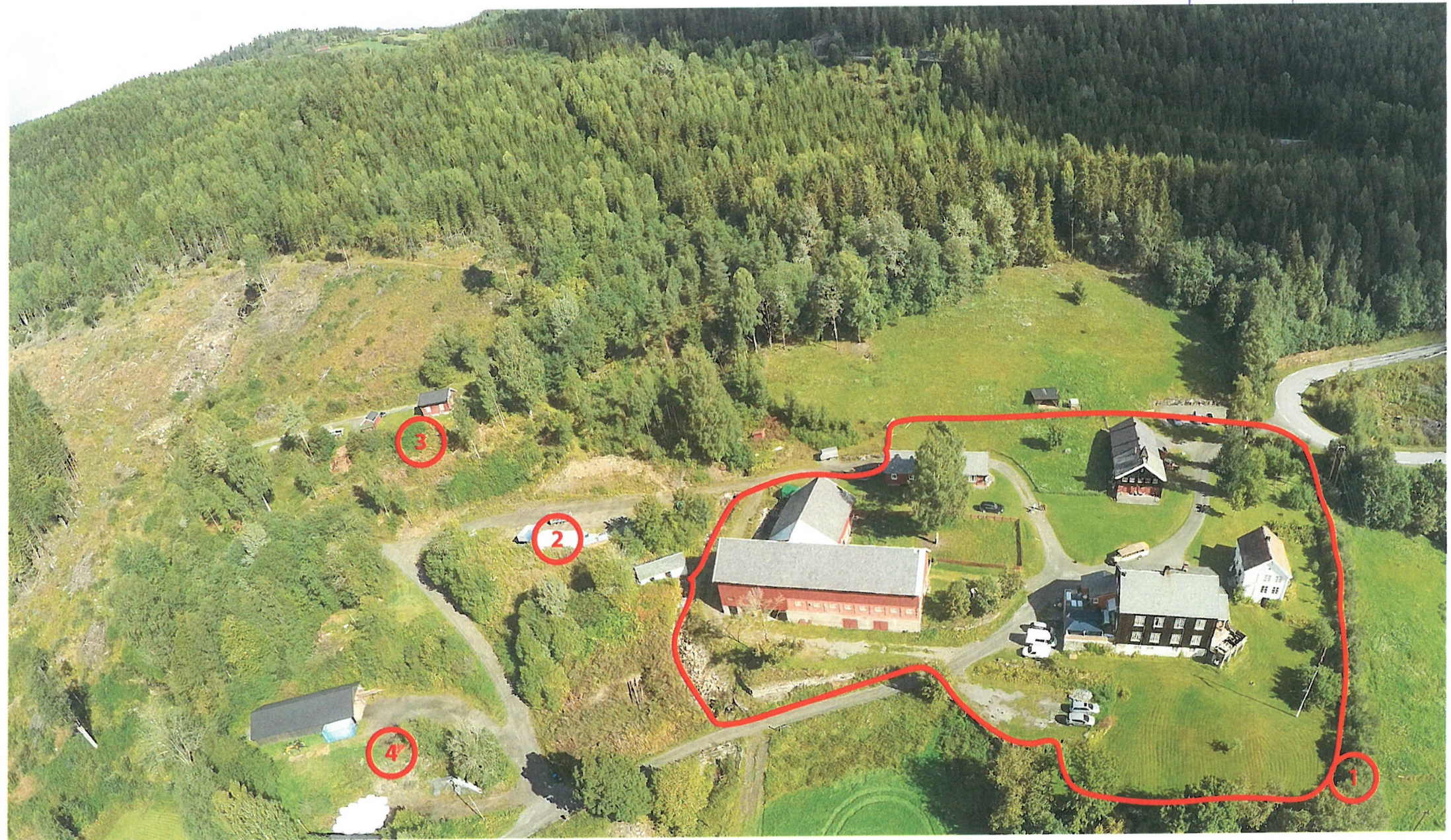
  
Trond Kittilsen



12 SEPT. 2016

Saksnr.: 16/1719 -

①







Nordre Land kommune  
Postboks 173  
2882 DOKKA

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg nr 729/17	Saksbeh.
19.01.17	
Arkiv kode P 613 16/1	
Arkiv kode S L 33	
Ar/Saksnr 16/1719	Dok.nr. 9

Vår ref.: 201618228-4  
Deres ref.: HAA/16/1719/GNR.16/1

Lillehammer, 13. januar 2017

### Uttalelse angående søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av tun med bebyggelse til formål bolig og næring - gnr 16 bnr 1 - Nordre Land kommune

Det vises til Deres oversendelse av 15.12.2016 vedrørende søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tun med bebyggelse til formål bolig og næring på gnr 16 bnr 1 i Nordre Land kommune. Kommunens administrasjon drøfter saken bredt, men anbefaler å avslå søknaden om dispensasjon med bakgrunn i at en slik fradeling vil medføre at omsøkte tun blir en selvstendig enhet med beliggenhet midt i et jord- og skogbruksområde. I tillegg vurderer kommunen at eiendommen vil bli fritt omsettelig og at det dermed vil være liten kontroll med hvilken type virksomhet som vil være der i fremtiden og hvordan dette vil tilpasse seg landbruksdriften på eiendommen. En fradeling som omsøkt er videre ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser eller retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader. Saken har vært oppe til politisk behandling, med en positiv innstilling til dispensasjon for fradelingen.

I vurderinger av om dispensasjon skal gis må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempen etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt, og det bør ikke gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonen.

#### Merknad fra Kulturarvenheten

I henhold til vår kartløsning er drengestua, stabbur, vilkårsbygning og hovedbygningen i tunet SEFRAK-registrert. Det gjelder også for elektrisitetsverket til gården som ligger rett vest for tunet.

I følge Norske gardsbruk er våningshuset gammelt, påbygd og vølt i 1885- 1896 og 1908. Føderådsbygningen opplyses å være vølt i 1936. Uthuset ble oppført i 1934. Stabbur og skur ble vølt i 1953. Eiendommer har på dette tidspunktet to utlåver. Av eldre fotografier ser man at hovedbygningen fra 1950 til 1961 gjennomgår store endringer, dette gjelder også dels for stabburet. De øvrige SEFRAK-registrerte bygningene ser ut til å beholde sitt preg i denne perioden.

Postadresse:  
Postboks 988  
2626 LILLEHAMMER  
Org. nr: 961382335

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

Saksbehandler:  
Hanne Rashmi Grimstveit  
Telefon:  
E-post: Hanne.Grimstveit@oppland.org



Kulturarvenheten har vurdert saken og vurderer at en fradeling som omsøkt vil være uheldig med tanke på tunets betydning for kulturmiljøet og de enkelte kulturminnene i tunet. En fradeling vil medføre at bygninger tilhørende gården som ikke direkte står i tunet dels vil miste sin kontekst ved at tiltak på en fradelt parsell ikke vil måtte forholde seg til disse på grunn av at disse ved en fradeling får bolig- og næringsformål. Kulturarvenheten vurderer at tunet på Ankalterud nordre har høy lokal verneverdi og at det er et tun som til tross for bygningsmessige endringer fremstår som intakt. Dette er kvaliteter som vi vurderer til å være viktige og således til å være en viktig del av verneverdien. Tunet anses for å ha stor verneverdi både som tun, men også som element i kulturlandskapet, en opprettholdelse av tunet som en del av landbrukslandskapet er således en viktig del av verneverdien. Kulturarvenheten støtter med bakgrunn i dette kommunens administrasjons anbefaling om å avslå søknaden om fradeling.

#### **Merknad fra Regionalenheten**

Regionalenheten støtter administrasjonens anbefaling om å avslå søknaden om dispensasjon. Bakgrunnen for dette er at omsøkt tun vil bli en selvstendig enhet med beliggenhet midt i et jord - og skogbruksområde. Videre blir eiendommen fritt omsettelig og det er dermed liten kontroll med hvilken type virksomhet som vil være der i framtiden og hvordan dette vil tilpasse landbruksdriften på eiendommen. I tillegg vil en fradeling ikke være i tråd med kommuneplanens bestemmelser eller retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader. Dersom det likevel skal åpnes opp for en dispensasjon slik omsøkt, må det i vedtaket settes vilkår om at eiendommen skal reguleres.

#### **Konklusjon**

Oppland fylkeskommune frarår dispensasjon for fradeling av tunet på gnr 16 bnr 1 i Nordre Land kommune. Dersom kommunen ønsker å gå videre med saken må dette gjøres gjennom en reguleringsprosess som ikke bør forskutteres gjennom en dispensasjon for fradeling. Fylkeskommunen ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Espen Finstad  
Konst. fylkeskonservator

Kristin Loe Kjelstad  
Teamleder plan og miljø

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

Kopi til: Regionalenheten, Kristin Loe Kjelstad, Postboks 988, 2626 LILLEHAMMER  
Regionalenheten, Bente Moringen, Postboks 988, 2626 LILLEHAMMER  
Fylkesmannen i Oppland, Postboks 987 , 2604 LILLEHAMMER  
Lars Stålegård, Randsfjordmuseene  
Kongevegen 92, 2770 JAREN



Fylkesmannen i Oppland

Nordre Land kommune  
Postboks 173  
2882 Dokka  
Att. Halvor Askvig

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr	779/17
19.01.17	
Arkiv kode P	GMR 16 BNRI
Arkiv kode S	L33
Ar/Saksnr	16/1719
Dok.nr	10

Deres referanse 16/1719  
Vår referanse 2016/8377-2 421.3 PME  
Saksbehandler Philip Mellison, tlf. 61 26 60 79  
Avdeling Landbruksavdelingen

Dato 16.01.2017

## Nordre Land kommune - dispensasjon - fradeling av tun gnr. 16/1 - uttalelse

Fylkesmannen viser til brev av 15. desember 2016 i forbindelse med søknad om dispensasjon for fradeling av tun på eiendommen med gnr. 16/1 i Nordre Land kommune.

### Bakgrunn for saken

Trond Kittilsen, eier av gnr. 16 bnr. 1 har søkt om dispensasjon for fradeling av tunet på 10 dekar. Det totale arealet utgjør 5925 dekar fordelt på 138 dekar fulldyrka jord, 26 dekar innmarksbeite og resterende arealer utgjør i hovedsak skog.

Arealet som er søkt fradelt utgjør eiendommens driftssenter, og omfatter blant annet bolighuset, kårbygningen og driftsbygningen.

Begrunnelsen for søknaden er at søker mener bygningsmassen ikke er egnet for moderne gårdsdrift og ønsker i framtiden å bygge nytt driftssenter. Tunet er tilpasset servering og overnatting og kjøper, Bakstfjøla AS, ønsker å utnytte dette i sin næringsvirksomhet.

### Kommunens behandling

Kommunen har vurdert saken i forhold til jordlovens bestemmelser om deling, og etter bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel jf. plan – og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

Kommunens administrasjon innstilte på å avslå søknaden, men hovedutvalg for LMT var positive til fradeling og valgte å sende saken på høring. Kommunen vil sette vilkår om at tunet skal reguleres til bolig og næring for å ha kontroll med hva eiendommen blir brukt til.

### Vurdering etter plan- og bygningsloven

Søknad om dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. § 19-1 i plan- og bygningsloven. Videre kan Dispensasjon «ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.» Ved en slik vurdering skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt statlige og regionale mål, jf. § 19-2.

Nordre Land kommune vedtok kommuneplanens arealdel sist i 2016. Området er avsatt til LNF-A. Innenfor området er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring.

Drifts- eller miljømessige ulemper vil normalt øke med bruken av det fradelte arealet. Tunet utgjør 10 dekar og kommunen legger opp til at området skal reguleres til bolig og næring. Dette vil kunne medføre en betydelig bruk og trafikk til og fra området. Fylkesmannen mener derfor at det er sannsynlig at drifts- og miljømessige ulemper kan bli betydelige. Fradelingen vil også være med på å fragmentere landbrukseiendommen og skape en dårligere arrondering.

#### **Vurdering etter jordloven**

Kommunen har vurdert saken også etter jordloven. Kommunen er i tvil om det kan tillates å dele ifra tunet. I rundskriv M/1-2013 gjør landbruks og matdepartementet rede for reglene i jordlovens delingsbestemmelse, jordloven § 12. Departementet sier «..hensynet å skaffe tomter til næringsvirksomhet som ikke er landbruk, faller utenfor tredje ledd. Slike bruksendringer må skje gjennom planbehandling etter plan- og bygningsloven hvis jordloven § 12 tredje ledd er til hinder for delingen...»

Fylkesmannen mener derfor det ikke kan innvilges delingstillatelse til næringsvirksomhet etter jordloven §12.

#### **Konklusjon**

Fylkesmannen mener en fradeling vil kunne medføre vesentlige drifts- og miljømessige ulemper, at fradelingen vil føre til dårligere arrondering og delvis oppsplitting av en sammenhengende jordbrukseiendom. Fylkesmannen legger vesentlig vekt på at kommunen har en ny arealdel til kommuneplanen og arealbruk bør i all hovedsak avklares i overordna planer og ikke via dispensasjoner.

Fylkesmannen frarår derfor en fradeling og ber om å få tilsendt vedtak i saken.

Med hilsen

Bente Odlo  
avdelingsdirektør

Philip Mellison  
rådgiver

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

Kopi til:  
Oppland fylkeskommune Postboks 988 2626 Lillehammer