



Saksframlegg

Borgen gbnr. 6/2 - søknad om deling av eigedom

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Søknad om deling etter jordlova vedlagt kart og div. følgebrev som kjem fram av vedlagt søknad

Vedlegg

1 Søknad med vedlegg

Bakgrunn for saka:

Solbjørg Borgen har med hjelp av Økonomisk Rådgiving AS sendt inn søknad datert 22.06.26 om fradeling av våningshus og hytte med tomter på eigedomen Borgen, øvre, gbnr.6/2. Borgen ligg inst i Borggrend og ligg i dødsbuet etter Tor Borgen. Føremålet med delinga er å behalde våningshus og hytte i familien, medan den resterande eigedomen då skal seljast som tilleggsareal til Atle Erikstad, eigar av granneeigedomen Borgen, gbnr. 6/1.

Borgen, øvre gbnr. 6/2 er på totalt 5225,6 da. Av dette er 1561,8 daa produktiv skog.

Bygningar:

Våningshus frå 50-talet, som er utbetra og oppgradert med tilskot i 1998.

I tillegg er her eldhus, stabbur og ein eldre driftsbygning.

Inne i heia ligg støylen Geitsund. Der er det ei hytte/oppstelt støylsbu og eit uthus.

I gardstunet er det også eit eldre våningshus som tidlegare er delt frå (1965). No er det eigd av dotter til søkjar.

Borgen, nedre gbnr. 6/1 tilhøyrande Atle Erikstad er på totalt 8958,6 daa. Av dette er 1502 daa produktiv skog og 11,6 daa fulldyrka.

Det er § 1 og §12 i jordlova som søknaden skal vurderast opp mot.

§ 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. Forvaltinga 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.*

§ 12.Deling

*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til **jordbruk** eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, 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.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal forvalte og nytte areal og utmarksressursar på ein berekraftig måte.

Utgangspunktet for vurderinga om det skal gjevast samtykke til deling er at delinga ikkje skal gå utover dei interesser som skal vernast om etter føremålet med lova. Då er vi tilbake til å prøve å oppnå ein teneleg variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Det er lenge sidan det har vore fast busetjing på Borgen, øvre. Situasjonen er no slik at familien står føre eit eigarskifte då eigedomen ligg i eit dødsbu. Dette er eit bruk med meir enn 500 daa produktiv skog og det utløyser såleis buplikt også ved omsetjing i nær familie. Familien har kome fram til at dei ikkje ynskjer å busetje seg på Borgen og vil finne fram til andre løysingar. Dei ynskjer å få frådelt våningshuset og eldhuset i tunet med ei tomt på om lag 1,5 daa. Det resterande arealet inkl. løa og buret på tunet har eigar av granneeigedomen, Borgen gbnr. 6/1, signalisert at han er interessert i å kjøpe for å legge dette til sin eigedom. I tillegg ynskjer dei å dele frå støylen Geitsund med bygningar og tilhøyrande tomt på 1,5 daa. Ved å dele frå bygningane kan familien behalde desse som fritidsbygg i ei bygd dei har stor tilknytning. Det vert også redusert behov for kapital for eigar av Nedre Borgen ved erverv av tilleggsjord om delar av bygningsmassen vert halden utanfor.

Det er moment som talar for at det er positivt at arealet på øvre Borgen vert slått saman med nedre Borgen. Som ein ser av kart er både gardane delt i teigar som ligg etter kvarandre. Arronderingsmessig vil desse passe godt saman og gjere både jaktutøving og skogsdrift enklare. Det vil vere ei driftsmessig god løysing om desse gardane vert slått saman. Atle Borgen har jobb utanfor garden. Det er ikkje meir ressursar på bruket enn at det er naudsynt. Han har satsa på juletre og har ein fin plantasje med desse. Han har rusta opp garden på ein god måte sidan han overtok så all ære for det. Han driv også med jaktutleige. Det vil bli eit større inntektspotensiale om desse to gardane vert slått saman, og det vil styrke den drifta som er på eigedomen i dag. Det talar for å gje løyve til frådelling. Men om gardane vert slått saman ser ein likevel, slik dagens situasjon er, at det også i framtida vil vere naudsynt med arbeid utanom bruket for å få til eit utkomme. Brev frå Atle Erikstad er også lagt med som vedlegg.

Når det gjeld ynsket til familien om å ha eit hus som sin eigen familiestad så har dei alt det. Det er eit frådelt hus på tunet, Gamlestog, som vart delt frå alt i 1965. I 2018 fekk Lisbeth Borgen, dotter til Tor og Solbjørg Borgen heimel til dette huset. Brev frå ho ligg som vedlegg.

I søknaden vert det skrive at det blir att eit bustadhus på eigedomen. Men det er då ikkje noko reelt bustadhus der det er sannsynleg at det vert fast busetnad nokon gong. Når låve og stabbur er delt frå til grannegarden, og det i tillegg står eit eldre hus på tunet som er delt frå tidlegare, vert det ikkje anna bruk av våningshuset enn som ein ferieplass. Det står også i følgebrev at huset er tenkt nytta som feriehus for familien. Den delinga som er skissert med å dele frå delar av tunet er øydeleggende og bør ikkje innvilgast. Å ha samanblandingar av fleire eigarar i same tun kan gjere det vanskeleg å nytte plassen både som buplass og til næringsverksemd i framtida. Dette er uheldig for alle partar.

Støylen Geitsund er ein ressurs som er viktig for garden om ein beheld garden som ei eining. Hytta som ligg her bør eigast av den som eig arealet rundt då det er ein viktig ressurs i næringsutvikling med t.d. jaktutleige og eventuelt framtidig beitenæring. Grannen har hytter på støylen Løyning, ca. 2,1 km frå Geitsund i luftlinje. Skulle han få lagt til granne-eigedomen som tilleggsareal vil likevel hytta her gje eit større potensiale for vidareutvikling av eigedomen i jaksamanheng enn om denne vert delt frå og ligg som ein fritidseigedom midt inne i jaktterrenget / beiteterranget. Det vert derfor tilrådd å avslå søknad om frådelling av støylen/hytta då det svekkar ressursgrunnlaget for eigedomen.

No er dette ein jordlovshandsaming. For å få løyve til å dele frå hytta treng ein løyve både etter jordlova og etter plan- og bygningslova (pbl). Hytta ligg midt inne i reinsona og er omfatta av heiplanen. Etter pbl har vi hatt ein frådellingssak i Borggrend som har blitt klaga på både av Statsforvaltar og villreinstyre. Etter bruk av sette-statsforvaltar enda det med at frådelling vart avslått grunngjeve i auka trafikk i reinområde. Det er berre naudsynt å starte med dispensasjonssøknaden etter pbl om politikarane gjev løyve til deling etter jordlova.

Grendene i kommunen har vore gjenstand for fråflytting gjennom fleire tiår. I Borggrend er det fleire gardsbruk som nyttast som ferieplassar. Denne trenden har no snudd litt og mykje positivt har skjedd dei siste åra med tilflytting og bygging av hus fleire stadar i Borggrend, bl.a. på Borgen gbnr. 6/1. For at denne positive utviklinga skal halde seg er det viktig å legge til rette for vidare busetjing.

Det er kommunal veg heilt inn til eigedomen og denne vegen er rusta opp no i det siste. Samfunnsutviklinga er slik at det no er stadig etterspørsel etter landbrukseigedomar som buplass for det gode liv. Kommunen er i regi av Vest-telemarkrådet med i eit småbruksprosjekt der målet er at flest mogleg fråflytte bruk skal bli busette att. Så for busetjinga er det klart negativt å gå for frådelling av våningshuset.

Eit anna moment er at for trivsel i grendene så er det å ha grannar eit viktig føresetnad. Og då kan ein ikkje lage stadig større bruk der gamle våningshus vert feriehus. Nå velger ein jau ikkje grannene sine, men eventuelle sorger kan ein ikkje ta på førehand. I dei fleste tilfelle så er ljøs i glasa på grannebruka positivt for trivselen i grenda.

Eit løyve til frådelling kan sjølv sagt også skape presedens i liknande saker. Sjølv om nasjonal politikk har vore å få større og meir robuste bruk har Fyresdal lagt vekt på at busetjing i kommunen er veldig viktig og desse argumenta har vi fått medhald i hjå Statsforvaltar.

Spørsmålet er: Ynskjer Fyresdal kommune å behalde bruket slik det er og med det generere busetjing her eller ynskjer vi ein større meir ressursrik gard lengst inne i Borggrend?

Om politikarane ynskjer at arealet skal leggst til granne-eigedom for å styrke denne så bør ein likevel sei nei til denne delinga som her er skissert då den er øydeleggende for framtidig bruk av Borgen, gbnr. 6/2. Då er eit alternativ å invitere søkjar til ein dialog for å finne fram til ei anna deling av eigedom som kan vere aktuell. Til dømes å dele frå eit småbruk på i overkant av 100 daa. Sjølv om vi skulle kome fram til andre måtar å dele på som kunne gjevast løyve til har vi i vedtaket berre høve til å sei ja eller nei til det som faktisk er førespurt i søknaden.

I utgangspunktet har vi vore restriktive når det gjeld samanslåing av eigedomar som går ut over busetjinga, då busetjing er absolutt det viktigaste for kommunen. Det vert difor tilrådd å halde fast på denne linja då både gardsbruk og småbruk er attraktive buplassar for å generere tilflytting til kommunen.

Konklusjon:

Det vert tilrådd å avslå søknad om å få dele frå støylen Geitsund med bygningar grunngeve i at dette svekkar ressursgrunnlaget til eigedom. Det vert også tilrådd å avslå søknad om å få dele frå tomt på 1,5 da i tunet med våningshus og eldhus. Dette er ei uheldig frådelling som kan vere konfliktskapande i framtida og det ivaretek ikkje omsynet til busetjing i området.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Hovudutval for plan og miljø avslår søknad frå Solbjørg Borgen om å få dele frå våningshuset med tilhøyrande tomt og støy/hytte med tilhøyrande tomt frå Borgen gbnr. 6/2 med det føremål å selje restarealet som tilleggsareal til eigar av gbnr. 6/1. Dette vert grunngeve med at deling ikkje ivaretek omsynet til busetjinga i området.

Vedtaket er gjort med heimel i jordlova §1 og 12, delegasjon frå Landbruks- og matdepartementet og delegasjonsreglementet til Fyresdal kommune.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Elin Skålid
	rådgjevar landbruk