



87/5, Påverudvegen 588 - fradeling av tomt til seterbu - deling av driftsenhet - jordlov

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune gir med hjemmel i jordlova § 12 tillatelse til å dele stølsbu på Påverudvegen 588 fra 87/5 på inntil 1,3 da tomt, som kartutsnitt vedlagt søknaden viser. Det er lagt vekt på at deling legger til rette for salg av restarealet som tilleggsjord, og at dette gir en driftsmessig god løsning.

Nesbyen kommune gir med hjemmel i jordlova § 12 sjette ledd tillatelse til å dele driftsenhet i landbruket ved at gnr 87 bnr 5 selges som tilleggsjord etter at stølsbu er fradelt, mens grunneier beholder hjemmel på gnr 84 bnr 7 som i dag. Det er lagt vekt på at deling legger til rette for salg av restarealet som tilleggsjord, og at dette gir en driftsmessig god løsning.

Det er et vilkår for nevnte delingstillatelser jf jordlova § 12, at gnr 87 bnr 5 innen 6 måneder etter fradeling av stølsbu selges som tilleggsjord til gårdsbruk i området med aktiv drift, dvs. husdyrhold.

Vedlegg

- 1 Kart
- 2 Søknad om fradeling
- 3 2025.11.10 Søknad om deling av driftsenhet 87-5.pdf
- 4 oversikt 87 5
- 5 ortofoto 87 5 juni 2025
- 6 kart oversikt 87 5 og 84 7

Saksopplysninger

I juli 2025 søkte grunneier av gnr 84 bnr 7 og gnr 87 bnr 5 om å dele fra stølsbua på langstølen gnr 87 bnr 5 (Påverudvegen 588) på 1,3 da stor tomt. Bygget er registrert som Seterbu i matrikkelen, men det er notert at bygningskode er endret i 2020 fra fritidsbolig (trolig ifm gjennomgang ved utregning av eiendomsskatt).'

Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord på parsellen. Søker viste til at stølsbua ikke har vært brukt som stølsbu siden egen landbruksdrift ble lagt ned for flere år siden og at den har vært brukt til fritidsformål siden, samt at eiendommen ellers skal selges som tilleggsjord til gårdsbruk i aktiv drift (ammekyr /storfe). Erverver av tilleggsjord har sendt inn søknad om konsesjon vedlagt kjøpekontrakt.

I opprinnelig kjøpekontrakt står det at overdrager skal holde igjen bruksrett til parkering mv. utenfor tomta, det ville utløst krav om egen tillatelse til deling etter jordlova. I tillegg skal overdrager holde igjen landbrukseiendommen gnr 84 bnr 7, der det er dyrka jord, driftsbygning og våningshus. Det er dermed også tale om deling av driftsenhet jf. § 12 sjette ledd. Kommunen varselet om dette i juli, grunneier endret kjøpekontrakt (bortfall av bruksrett) og svarte kommunen i november.

Delingssaker i LNF områder må behandles etter både plan- og bygningslova og jordlova. Dette er behandling etter jordlova § 12, etter plan- og bygningslova er det nå søkt om fradeling til «uendra bruk» jf. oppgitt bruk til fritidsformål over tid.

Rettslig grunnlag:

Jordlova § 12:

«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.»

Overordnet plan:

Eiendommen er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser:

Det er ikke registrert særlige natur- og miljøverdier i Naturbase eller automatisk freda kulturminner i Askeladden

Vurdering:

Saka gjelder fradeling av stølsbu på egen tomt, før restarealet på gnr 87 bnr 5 selges som tilleggsjord til aktivt gårdsbruk i området. Dette medfører også deling av driftsenhet ved at selger beholder landbrukseiendommen gnr 84 bnr 7. Saka må vurderes jf. jordlova § 12:

om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Fradeling av stølsbua har ikke vesentlig betydning for dette momentet.

Deling av driftsenheten svekker landbrukseiendommen som avgir gnr 87 bnr 5 ved at den mister innmarksbeite, skog og utmark. Innmarka med dyrka jord og driftsbygninger ligger på gnr 84 bnr 7 nede i bygda. Det er ikke husdyrhold eller annen landbruksdrift på gnr 84 bnr 7 (jorda leies ut), mens det er det på erververs eiendom. Erverver har en god del arealressurser, men trenger mer beite samt at beiterett følger med tilleggsjorda.

omsynet til vern av arealressursane

Hensyn til jordvern tilsier at en ikke bør dele fra stølsbuer fra stølsvoller, selv om det ikke har vært stølsdrift eller annen jordbruksdrift der på lenge, fordi slik fragmentering av landbrukseiendom legger press på arealressursene. Det kan være at det stiller seg annerledes når det er tale om salg av eiendommen som tilleggsjord, og erverver ikke har ønske eller mulighet til å kjøpe med stølsbua.

Deling av driftsenhet fører ikke til endring av dette, kanskje ivaretas arealressursene bedre slik.

om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Ved å dele fra stølsbua på Meksikovegen 895 forringer en landbrukseiendommens ressurser, også på lengre sikt dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å begynne med egen landbruksdrift igjen. Fradeling av denne er derfor ikke en driftsmessig god løsning.

Deling av driftsenhet for salg av tilleggsjord vurderes å være en driftsmessig god løsning, ved at en styrker et aktivt gårdsbruk og det foreligger samfunnsinteresse ved det.

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Erfaring viser at det ofte oppstår konflikt knyttet til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området når det opprettes fritt omsettelige fritidseiendommer, som ligger på /ved landbrukseiendom. En må vurdere dette i langt perspektiv, ikke bare i dagens situasjon.

For deling av driftsenhet er det ikke vesentlige ulemper.

Konklusjon:

Denne saka er nokså lik annen sak om å fradele stølsbu på gnr 47 bnr 21 (Meksikovegen 895), den ble avslått etter vedtak i Hovedutvalg plan og utvikling 22.09.25 og er nå påklaget. I den saka sto følgende i vurderinga:

«I landbruksfaglig uttalelse fra november 2024, uttalelse fra statsforvalteren i mars 2025 og politisk vedtak fra april 2025 går det frem at ikke uten videre kan være tale om fradeling til

uendra bruk når det gjelder bygg som er oppført som stølsbu på stølsvoll under landbrukseiendom. Uendra bruk retter seg først og fremst mot fritidsboliger. Det stiller seg annerledes når det er bygg som er oppført som stølsbu, selv om fritidsbruk senere er dokumentert. Selv om en nå søker om å dele fra stølsbua på 1.5 da tomt der det ikke er dyrka jord, innmarksbeite eller dyrkbar jord er ikke det kurant jf. formålet med jordlova og også forhold knyttet til annen lovverk som plan- og bygningslova. En må konkret vurdere om det er forsvarlig å dele fra slike bygg med tanke på beliggenhet og framtidige behov ift ressursgrunnlaget på landbrukseiendommen. Kommunedirektøren kan derfor ikke tilrå at stølsbua fradeles som omsøkt.»

Det kan vurderes at fradeling likevel kan godkjennes jf. jordlova § 12 når det er tale om å selge restarealet som tilleggsjord til aktivt gårdsbruk med behov for dette, i forbindelse med at dette ellers ikke ville være mulig. Samtidig skal selger beholde hoveddelen av landbrukseiendommen og selger dermed bare del av jordbruksarealet som tilleggsjord, som for så vidt er ønskelig ift samfunnsinteressene og jordlovas formål. En må også vurdere det ift likebehandling av like søknader og ift at dette er søknader om både fradeling av stølsbu og driftsenhet i landbruket.

Kommunedirektøren finner at denne saka er komplisert å vurdere, det blir mange vurderinger som må gjøres samtidig og saka skiller seg ut fra ordinær saksbehandling av enkeltsaker. Jordlova åpner for at det er hjemmel til å godkjenne slike delinger og det er et visst behov for tilleggsjord, samtidig er det begrenset med arealressurser som inngår i dette og fradeling av stølsbu må vurderes både som separat deling og som del av hele overdragelsen på samme tid. En kan heller ikke utelukke fra vurderingen at det kan være enklere å få fradelt slike bygg når restarealet selges som tilleggsjord.

Kommunedirektøren vurderer under tvil at omsøkt fradeling kan tillates, basert på at en styrker aktivt gårdsbruk i vesentlig grad slik at det blir en driftsmessig god løsning.