



Nesbyen kommune

Til: Vaidotas Suveizdis

Dato: 02.12.2025

Fra: Håvard Holeplass

Referanse: 2025/2253

Kopimottaker(e):

00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tun på 37/21, Liagardan 180 - landbruksfaglig uttalelse

Viser til søknad om dispensasjon fra LNF formålet knyttet til søknad om fradeling i sak 2025/2254, mottatt 25.11.25

Dette er ikke fradeling til uendra bruk. Evt. ny grunneiendom blir boligeiendom, mens det i dag er eneste våningshus på landbrukseiendommen 37/21 (dvs bruken er landbruk). At det er LNF spredd boligbebyggelse har ikke betydning for den slags fradeling.

Landbrukseiendommen 37/21 inngår i driftsenhet i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd sammen med flere andre landbrukseiendommer, noen ervervet innen familie /nær slekt og noen kjøpt som tilleggsjord. Driftssenter er på 41/1. Grovfôrproduksjon for salg.

På driftsenheten gnr 41 bnr 1 m.fl. er det i dag tre (3) bolighus som fungerer som våningshus:

41/1: Blingsmovegen 316 Bygd sist på 1960 tallet. BRA: 188 m²

80/7: Blingsmovegen 300 Ombygd Hallingstue, ikke helårsbolig. BRA: 111 m²

37/21: Liagardan 180 Ukjent tilstand. BRA: 255 m²

Viser også til at våningshus på Blingsmovegen 320 nylig ble fradelt gnr 41 bnr 1 i sak 2025/69 og 68. Hovedutvalg plan og utvikling fattet 18.03.25 følgende vedtak i sak 2025/68:

Nesbyen kommune godkjenner med hjemmel i jordlova § 12 at en parsell på inntil 1 900 m² med bolighus (Blingsmovegen 320) og garasje deles fra landbrukseiendommen gnr 41 bnr 1. Parsellen (ny eiendom) skal nyttes som helårsbolig. Det er lagt avgjørende vekt på hensynet til å ivareta fast bosetting i området jf. § 12 fjerde ledd, og at gnr 41 bnr 1 inngår i større driftsenhet med gnr 37 bnr 21 m. fl.

Det er et vilkår jf jordlova § 12 at eksisterende grunneiendom gnr 41 bnr 50 (Blingsmovegen 316) fysisk sammenføres med gnr 41 bnr 1 før nevnte deling gjennomføres. Bolighus på Blingsmovegen 316 får status og virkning som våningshus på driftsenheten. Antall boenheter på driftsenheten endres dermed ikke.

Arealet som tillates fradelt går frem av vedlagt kartutsnitt datert 05.12.24

Det ble også gitt dispensasjon og tillatelse etter plan- og bygningslova, kartforretning /oppmåling er gjort og ny tomt matrikulert.

Generelt må alle drivverdige landbrukseiendommer ha minst ett våningshus, dette selv om andre eiendommer i driftsenheten har egne våningshus (unntaket er tilleggsjord ved bruksrasjonalisering). I delingssakene 2025/68 og 69 ble det lagt til grunn at det var andre våningshus i driftsenheten (som nå også søkes fradelt). Å redusere verdi /salgspris ved generasjonsskifte er privatøkonomisk ønske, og ikke noe kommunen kan legge vekt på i saksbehandlingen.

Det er dyrka jord på tomte, ift vern av arealressursene bør ikke dyrka jord fradeles til boligeiendom, fordi disse da har et svakere vern og lettere går ut av drift enn om de ligger til landbrukseiendom. All dyrka jord har egenverdi uavhengig av bruk. Tomt er over vanlig størrelse for slik fradeling.

Vedlagt gårdskart viser arealfordeling, vedlagt flyfoto fra mai 2025 viser dyrka jord i bruk (pløyd opp for gjenlegg /såing til ny eng).

Det er også søkt om fradeling etter plan- og bygningslov samt jordlov. Søknad om dispensasjon må avklares før en evt kan gå videre med søknader om fradeling i sak 2025/2254.

Vedlegg

- | | |
|----------|-------------------------------|
| 1 | sitvasjonskart lie.pdf |
| 2 | Gardskart |
| 3 | flyfoto mai 2025 |