



98/5, Imlevegen 275 - fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig - jordlov

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
37/25	Hovedutvalg for plan og utvikling	10.06.2025

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune avslår søknad om å dele fra fritidsbolig (Imlevegen 275) fra gnr 98 bnr 5 på 700 m² tomt med hjemmel i jordlova § 12, fordi deling kan føre til vesentlige driftsmessige ulemper for landbruket i området, og ut fra hensynet til vern av arealressursene.

Vedlegg

- 1 Kart
- 2 Søknad om fradeling
- 3 flyfoto 2022
- 4 flyfoto 2006

Saksopplysninger

Grunneierne søkte 30.04.25 om å dele fra eksisterende fritidsbolig i utkanten av stølsvoll på Imle, under gårdsbruket gnr 98 bnr 5. Fritidsboligen (Imlevegen 275) er lovlig oppført, trolig tidlig på 1970 tallet, og er søkt fradelt på 700 kvadratmeter tomt (anna mark).

Stølsvollen består av fulldyrka jord, som leies ut til aktiv gårdbruker (jf. driveplikt etter jordlova § 8) og brukes til grovfôrproduksjon. Stølsbu tilhørende gårdsbruket ligger annet sted på vollen. Det er parkering ved bilvei og skal i dag ikke være vei over stølsvollen (vei er ikke godkjent). Jordlova gjelder i området og søknad om deling må behandles etter § 12. Søknad om deling må også behandles etter plan- og bygningslova.

Overordnet plan:

I kommuneplanens arealdel er området vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) der det er åpnet for spredt fritidsbebyggelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Det er ikke registrert særlige natur- eller miljøverdier i Naturbase og ikke kulturminner i databasen Askeladden.

Vurdering:

om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket
Lite aktuell vurdering, delinga vil ikke virke vesentlig inn på dette.

omsynet til vern av arealressursane

Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord på selve tomt /parsell som er søkt fradelt og fritidsboligen er alt bygget tidlig på 1970 tallet. Økt ferdsel kan imidlertid legge press på /forringe dyrka jord på stølsvollen.

om delinga fører til ei driftsmessig god løysing
Se over

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området
Deling kan føre til økt press på dyrka jord på stølsvollen, t.d. press for å kjøre bil helt frem til fritidsboligen over vollen (noe som er uaktuelt å godkjenne pga jordvernshensyn). Etter deling er fritidsboligen fritt omsettelig og vil ikke nødvendigvis eies av noen som har forståelse for hensyn til landbruket, det kan bli økt ferdsel som gjør det vanskeligere med landbruksdrift på stølsvollen.

Det er en svært merkelig og uheldig plassering av fritidsboligen, innerst på en stølsvoll med dyrka jord. Økonomisk kartverk som gjaldt før dagens gårdskart (AR5) viser at stølsvollen er dyrka opp etter 1990 og at fritidsboligen var der i 1975, da utenfor dyrka jord og trolig med atkomst fra vest. På flyfoto fra 1962 er det ingen fritidsbolig der. Flyfoto fra 2006 viser ingen tegn til at det ble kjørt med bil over vollen, mens i 2022 er det kjørespor og det står biler parkert ved fritidsboligen.

Det er ikke gitt noen opplysninger om avtalt feste eller utleieforhold. Likevel er det vanskelig å forstå dette på annen måte enn at fritidsboligen i sin tid ble godkjent oppført for å leies ut og gi tilleggsinntekter til gårdsbruket når det ikke ble fradelt tomt først, noe som var helt vanlig også på den tiden. Da er det ikke uten videre kurant å dele fra til egen tomt.

Kommunedirektøren vurderer derfor at deling ikke bør tillates fordi den kan føre til vesentlige driftsmessige ulemper for landbruket i området, og ut fra hensynet til vern av arealressursene.