



VINJE

ÅSNE SVALASTOG
RJUKANVEGEN 207
3864 RAULAND

Dato: 18.12.2025
Vår referanse: 2025/8082-6
Sakshandsamar: Turid Opsund
Thor Christiansen

153/2 - Løyve til å skilje frå tunet på Nedre Mo

Gbnr: 153/2
Tiltakshavar: Åsne Svalastog
Type tiltak: Oppretting av ny matrikkeleining
Plantype: Saka er handsama i samsvar med gjeldande reguleringsplan
Namn på plan – planid: Kommunedelplan for Rauland

Delegert vedtak: 63/25

Vedtak

I tråd med jordlova § 12, 4 ledd vert det gjeve løyve til å skilje frå tunet på 153/2 på Nedre Mo slik det er søkt om. Det er eit vilkår at eigedomen blir nytta til fast busetting.

I tråd med og plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til å skilje frå tunet på 153/2 på Nedre Mo slik det er søkt om. Det vert sett som føresetnad at eigedomen vert sikra rett til åtomst, vatn og avløp jf plan- og bygningslova § 27-1, 27-2 og 27-4.

Bakgrunn

Åsne Svalastog har fått konsesjon på garden Nedre Mo 153/2, som tilleggsareal til nabogarden 152/2, som ho og mannen driv i dag. Arealet på 153/2 er 4588 dekar inklusive 36 dekar fulldyrka mark. I vedtak om konsesjon låg det eit vilkår om at tunet på Nedre Mo vart delt frå og selt, slik at ein fekk busetjing også her. Kommunen har no motteke søknad om å skilje frå tunet. Arealet det er søkt om å skilje frå er omlag 4 daa - dette er inkludert omlag 0,5 daa fulldyrka areal som ligg mellom tunet og grensa mot naboen. Tunet inklusive ei badstoge er freda.

Fylkeskommunen og Statsforvaltaren vart høyrd før handsaming av konsesjonssaka og gjeve informasjon om at det var ynskje om å skilje frå tunet utan at det er kom merknader til det då.

Fylkeskommunen skriv i si uttale til konsesjonssaka at «*så lenge bruken ikkje er eigna til å skade kulturminna ligg det ingen restriksjonar på bruk her.*»

Føremålet med ervervet er tilleggsjord for å styrke eksisterande drift av med mjølkeproduksjon og skogsdrift. Som dei skriv er bygningane i tunet freda, i dårleg stand – og må takast vare på. Dette vil krevje for mykje ressursar av både tid og kapital for dei. Dei bur på nabogarden. Dei vil difor dele ifrå - og selje til nokon som kan bu der, og har interesse og ressursar for å taka vare på gamle hus.

Sidan plan- og miljøutvalet allereie har gjeve grønt ljøs for å skilje frå tunet i handsaming av konsesjonssøknaden, er det avklara med kommunedirektøren at søknaden om å skilje frå tunet kan handsamast administrativt. Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren og Telemark fylkeskommune.

Statsforvaltaren har ingen merknad til søknaden i si skriftlege uttale, men har kommentert på telefon til kommunen at dei meiner det fylgjer for mykje dyrka mark med tunet. Telemark fylkeskommune rår sterkt frå å skilje frå tunet og krev at dersom frådelinga vert gjennomført, skal badstoga som ligg ute på jordet, høyre med til tunet. Skal ein inkludere badstoga vil arealet auke til omlag 4,8 daa (totalt omlag 1 daa fulldyrka areal).

Vurdering etter jordlova

Kommunen kan etter jordlova § 12, 3 ledd gje løyve til frådeling av landbrukseigedom 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 busetting i området.

Om delinga vil gje ein **tenleg og variert bruksstruktur** kan ein etter rundskriv M-1/2013, jf M-35/95 legge vekt på omsynet til busetting. Dette talar for søknaden – salet av dette tunet vil medføre buplikt for ny eigar. Dette var óg ei grunngjeving for å setje vilkår om frådeling i konsesjonssaka. Vinje kommune ynskjer med sine planer å legge til rette for auka busetting i alle delar av kommunen, jf. bustadstrategien. Tunet ligg åpent til i eit flott kulturlandskap med fin utsikt og omgjevander – ikkje langt frå Rauland sentrum med skule og butikkar.

I vurderinga skal det og takast omsyn til **vern av omsynet til arealressursane** ved å hindre at det oppstår einingar som det er vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde som aktivt bruk. Frådeling av vel 4,8 dekar tomt skulle neppe påverke ressursgrunnlaget på resteigedomen nemneverdig – snarare tvert i mot. Søker har eitt tun frå før – og ervervet vil styrke arealressursane på deira eigedom vesentleg. Frådelinga gjeld og eit halvt dekar fulldyrka mark – krevjande arondert i ein smal tarm mellom tun og nabo. Teigen vil nok bety meir som ei mogleg hagemark for ny eigar enn for drift av 50 mjølkekyr. Det er uansett driveplikt og jordvern på fulldyrka mark.

Fylkeskommunen vil i sin uttale sterkt rå i frå å skilje tun i frå gard med jord og skog. Det er rett som dei skriv at grunnlag for etableringa av garden i si tid er inn- og utmarka.

Ved deling meiner dei at næringsgrunnlaget ved gardsdrift og mogleg finansiering for opprusting av tunet fell vekk. Gardsdrift på Rauland betyr husdyrhald. Etter sakshandsamar sin vurdering er det i dag neppe mogleg eller forsvarleg å opprette kommersielt husdyrhald i ein eldre freda driftbygning som på Nedre Mo. Etablering av ny driftsbygning til nokre millionar må i tilfelle skje eit stykke i frå det freda tunet – og truleg på dyrka mark. Det vil neppe gje driftsoverskot utover dekking av eiga kostnader og arbeidsinnsats. Eventuell bortleige av jorda vil etter dagen priser i beste fall gje ei bagatellmessig gevinst. Driftstilhøva i skogen – blir i følge takst - vurderast å være vanskelege. Mykje av skogen ligg brattlendt og utilgjengelig til. Hovudtyngda av skogen ligg óg svært høgt, over verneskoggrensa. Deler av areala ligg óg innanfor verdifulle kulturlandskap.

Ein kunne sjølvstøtt håpe på ein ideell eigar som både hadde ressursar og interesser til å taka vare på kulturlandskap, skog og alle bygningane - og samstundes bu der. Garden har ligge ute for sal i snart eit år utan reelle bud. Sakshandsamar meiner difor at ei frådeling som dette - der ein nabo vil nyetablere eit attgrodd kulturlandskap og styrkje si drift – og selje tunet til nokon som har ressursar og interesse til å taka vare på bygningane, vil ivareta omsynet til ivaretaking av bygningane og dei kulturhistoriske verdiane til området på ei god måte. Dette taler for søknaden etter vår vurdering.

Vurderinga i høve til ei **driftsmessig god løysing med omsyn til arronderingsmessige tilhøve og kostnadseffektiv drift** er óg relevant for denne søknaden. Tunet med tilkomst vil ikkje hindre tilgang - eller vere direkte i vegen for drift av jordvegen. Fylkeskommunen ynskjer derimot også at badstoga – som ligg vel 25 meter i frå tunet – skal vere med i frådelinga.

Dersom ein skal inkludere badstoga innanfor grensene til tunet, så vil det føre til meir avgang av dyrka mark. Av omsyn til jordvern, omsynet til driftsemessig god løysing og føremålet med ervervet (behovet for tilleggsjord), så ser kommunen på det som ei uheldig løysing å utvide tomte slik at badstoga kjem med. Badstoga ligg plassert vekk frå resten av tunet frå gammalt av på grunn av brannfare, den ligg omkransa av areal som er fulldyrka. Det vil gje ei uheldig arrondering.

Badstoga er freda, akkurat som resten av tunet og fylkeskommunen skriv sjølv i sitt brev at: *«fredinga er ikkje til hinder for ei frådeling i seg sjølv, då det berre er bygningane som er freda»*. Administrasjonen har vore i dialog med fylkeskommunen om det er mogleg å flytte badstoga bort frå dyrka mark, det var det ikkje. Badstoga er like mykje freda uansett kva side av eigedomsgrensa den ligg på. Kommunen meiner difor at omsynet til badstoga vert sikra uavhengig av kvar eigedomsgrensa går, og meiner difor at omsynet til jordvern og drift må vege tyngre i denne saka.

Det er fare for at eit slikt areal vil gå ut av drift - og bli ein del av tunet. Dersom eigedomsgrensa skal gå kring badstoga vil det vere naudsynt å skilje frå meir dyrka mark enn opphaveleg. Det fulldyrka arealet som då vert liggjande mellom tun og badstoga vil kunne gro att eller omdisponerast. Dette vil kunne endre heile karakteren og inntrykket av tunet, når tanken er at badstoga skulle liggje ute på jordet av omsyn til brannfare. Vinje kommune meiner at både

omsyn til vern og dyrka mark vert betre teken vare på dersom arealet kan drivast som dyrka mark, og skilt frå slik det er søkt om. Etter vår vurdering vil frådelling utan badstoge tale for søknaden.

Ein kan likevel sei at frådelling av eit tun midt i ein landbrukseigedom, og tett på jordbruksareal kan føre til **drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket**. Konflikt mellom drivar av ein landbrukseigedom og eigar av ein bustadeigedom er ikkje uvanleg – særleg ved husdyrhald og beitebruk. Deling kan med andre ord gje driftsulempar for landbruket i området.

Kommune har etter jordlova § 12 høve til å taka omsyn til andre tilhøve som til dømes kulturlandskapet. Arealet på Nedre Mo er no eigd av ein gardbrukar med drift og beitedyr – og med gode ressurser for å legge til rette for eit godt jordbrukslandskap. Om bygningane på det freda tunet skulle halde fram med å forfalle vil det vere uheldig i seg sjølve, og ikkje minst med tanke på det visuelle preget av eit flott kulturlandskap.

Det blir óg synt til at det under handsaming av konsesjonssaka vart det teke kontakt med Riksantikvaren, dei skriv mellom anna i si attendemelding: *«Vi gjør oppmerksom på at fredningens omfang ikke betyr at gården for øvrig har kulturhistorisk verdi, men at dette ivaretas gjennom kommunens mydighetsområde. (...) Det er likevel viktig at kulturmiljøet blir brukt, på en slik måte at det ikke forringer eiendommens kulturhistoriske verdi»*.

Søknaden er vurdert til å både gje ei driftsmessig god løysing for gardsbruket til søkjar som får eit betre driftsgrunnlag, samstundes som ein legg til rette for busetjing og opprusting av bygningar på Nedre Mo. Dette er óg i tråd ned vedtak om å gje konsesjon – og i medhald av på jordlova § 12, 4 ledd etter vår vurdering. Samtykke til deling for bustadføremål kan gjevast sjølv om det likevel skulle vere moment som taler i mot. Busetting i alle grender er viktig for Vinje kommune, jf kommunale planer.

Vurdering etter plan og bygningslova

I tråd med plan- og bygningslova §19 – 2 skal ei dispensasjonssak vurderast opp mot to kriterier for å vurdere om det er rom for å gje dispensasjon:

1. Omsyna til føremålet det vert dispensert frå skal ikkje vere sett vesentleg til sides.
2. Fordelane må vere klart større enn ulempene.

Tunet høyrer i dag til ein landbrukseigedom og arealet er sett av til LNF i Kommunedelplan for Rauland. Ei frådelling av tunet til bustadføremål vil difor endre status på tunet frå landbruk til bustad. For å ikkje repetere all tekst vert det synt til vurderingane som er knytt til jordlova, mange av desse er også relevante etter plan- og bygningslova. Den dyrka marka på 153/2 skal framleis høyre til ein landbrukseigedom og driftast. Tunet vil bli skild frå og selt til nokon som kan ha tid og ressurser til å ta vare på tunet. Kommunedirektøren meiner dette er ei god løysing som både tar vare på omsynet til landbruket, busetjinga og kulturminna på staden. Garden har stått til nedfalls lenge og synt seg å vere vanskelig å få selt. Kommunedirektøren meiner óg at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempen ut i frå ei samla vurdering. Ein syner óg til vurderingane som er gjort i høve jordlova for å ikkje gjentaka all tekst. Busetjing er eit viktig mål i kommunen.

Vinje kommune meiner at ut i frå ei samla vurdering, så er føringane i plan – og bygningslova §19-2 for å kunne gje dispensasjon oppfylt. Det blir difor gjeve dispensasjon til å skilje frå tunet slik det er søkt om, med vilkår.



Klagerett

Ein kan klage på vedtaket innan 3 veker i samsvar med § 1-9 i PBL. Klaga skal sendast til Vinje kommune. Sakshandsamar kan gje nærare opplysningar om klageretten.

Med helsing

Turid Opsund
rådgjevar plan

Thor Christiansen
landbruksrådgjevar
Næring

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Vedlegg

- 1 Uttale frå Statsforvaltar
- 2 Uttale frå Telemark fylkeskommune

Mottakarar:

ÅSNE SVALASTOG

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
TELEMARK FYLKESKOMMUNE

Vedlegg: Generell informasjon om deling

Oppmålingsforretning

Der det er gjeve løyve til frådeling/bortfesting etter Plan- og bygningslova, er saka klar for handsaming etter Matrikkellova.

Når rekvisisjon av oppmålingsforretning er motteke, skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretninga innan fristar gjeve i § 18 i Matrikkelføresegna om ikkje anna er avtala med rekvirenten.

I medhald av kommunestyrevedtak 10.12.2009 om vintertid, skal tida 1. oktober til 30. april ikkje takast med ved utrekning av fristar.

Det vert sendt ut varsel om oppmålingsforretning til rekvirent, registrert eigar, registrert festar og naboar seinast to veker før oppmålingsforretninga. Oppmålingsforretninga må gjennomførast på bermark. Grunneigar, nabo og eventuelt andre rettshavarar må møte på forretninga sjølve eller vere representert med fullmektig. Partane vert samde om grenser som vert varig merkte med godkjente grensemerke.

Etter at oppmålingsforretninga er halden, vert den nye eigedomen ført inn i matrikkel og grunnbok. Etter at tinglysinga er stadfest, vil kommunen utferde matrikelbrev som vert send til rekvirenten.

Heimelsovergang skjer ved å tinglyse eit skøyte, eventuelt festeavtale for festetomter. Me gjer merksam på at Vinje kommune ikkje utferdar skøyte/festeavtale i samband med overføring av heimel for ein eigedom. Dette er ei sak mellom seljar og kjøpar som sjølve må syte for å skrive skøyte/festeavtale og få dette tinglyst. Eigenfråsegn om konsesjonsfritak med stadfesting frå kommunen må fylgje skøyte til tinglysing. Statens kartverk, Tinglysinga vil krevje tinglygingsgebyr og eventuell dokumentavgift i høve slik heimelsoverføring.

Oppmålingsgebyr etter gjeldande gebyrregulativ fastsett av Vinje kommunestyre i sak 09/62, vert ettersendt.

Eventuelle spørsmål kan rettast til Oppmålingsavdelinga eller Tenestetorget i Vinje kommune på tlf. 35 06 23 00.