



## ADMINISTRATIVT VEDTAK

Vår ref.  
19/01594-18  
gujo

Arkiv  
276/1, ---, L33

Deres ref.

Vår dato  
26.02.2020

### 276/1 - Deling av grunneiendom

I medhold av jordlovens §§ 1 og 12, gitte forskrifter og delegasjonsbestemmelser, avslår Gran kommune fradeling av ca. 2 daa skogsmark fra Framstad gnr.276 bnr.1 i Gran. Parsellen skal være en ny, selvstendig boligtomt.

Vedtaket er fattet i henhold til Gran kommunestyres delegasjonsvedtak i sak 24/08 av 27.03.2008.

Da søknaden er avslått, er det klageadgang etter forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker etter mottak av dette brev. Klagen sendes til dette brevs avsender. Ønskes mere opplysninger ang. klage, kan henvendelse rettes til undertegnede.

Jaren, den 26.02.2020.  
Etter fullmakt

Kjersti Andresen  
Spesialkonsulent jord  
Landbrukskontoret for Hadeland

Gudbrand Johannessen  
Saksbehandler



**Saksdokumenter:**

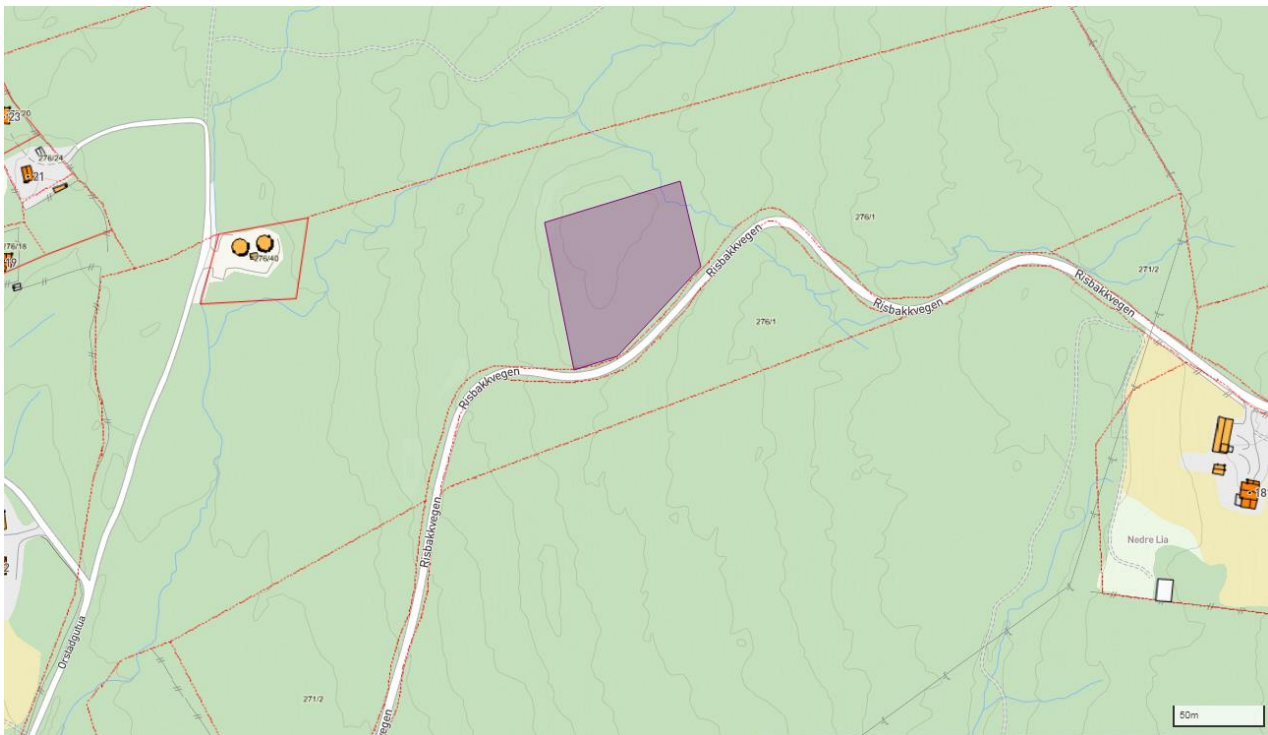
Søknad om deling datert 18.09.2019  
Utsnitt av økonomisk kartverk

**Saksbehandling:**

Fradeling av tomter i et LNF- område må godkjennes etter både jordlovens §§ 1 og 12 og etter plan- og bygningslovens kapittel 19 (dispensasjon fra gjeldende kommuneplan). Her behandles saken etter jordloven.

**Saksopplysninger:**

- Eiendom:** Eiendommen 276/1 består totalt av 484 daa. Av dette er 125 daa dyrket mark, 13 daa innmarksbeite og 329 daa produktiv skog. skog. Eiendommen er ubebygd. Eiendommen er en del av driftsenheten Oppsal gnr. 51 bnr. 1 i Lunner. Oppsal er driftssentret for driftsenheten.
- Beliggenhet:** Eiendommen 276/1 er fordelt på 4 teiger. Den dyrkede marka på eiendommen ligger på Framstadhøgda, mens to skogteiger ligger i området Risbakkvegen/Lia på jaren. Alle teigene ligger i områder som i kommuneplanen er merket som LNF-område hvor spredt bolig- og ervervsbebyggelse uten tilknytning til stedbunden næring ikke kan tillates.
- Eier:** Unni og Per Arne Briskelund, Oppdalslinna 479, 2740 Roa
- Kjøper:** Ove Lien, Geiteryggvegen 62, 2770 Jaren
- Parsell:** Det søkes om fradeling av ca. 2 daa skogsgrunn Parsellen ligger inntil Liavegen på Jaren og er en del av en skogteig på 86,6 daa.

**Annet:**

Kartet er ikke målestokkriktig.

Omsøkte parsell er merket fiolett.

Jordloven § 12 sier at deling av eiendom som er nyttet til eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, må godkjennes av departementet. Skal dyrket mark tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord brukes slik at den ikke i framtida kan nyttes til jordbruksproduksjon, kan det ikke gis tillatelse til deling før spørsmålet om omdisponering er

avgjort. Ved avgjørelse om det skal gis tillatelse til deling, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. I vurderinga inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under jordlovens formål.

Selv om det etter disse vurderinger ikke ligger til rette for å tillate deling, kan tillatelse gis, dersom delingen ivaretar hensynet til bosetting i området.

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal alle saker som berører naturmangfoldet vurderes etter lovens §§ 8-12 og vurderingen skal fremgå av beslutningen.

### **Vurdering:**

#### **Bruksstruktur**

Fradeling som omsøkt har ingen innvirkning på bruksstrukturen i området.

#### **Vern av arealressursene**

Omsøkte parsell består av 2 daa skogsmark med bonitet 17, som er høg bonitet. Fradeling av parsellen, gjør at eiendommen mister en liten del av sine skogarealer. Dette utgjør et svært lite bortfall av eiendommens framtidige inntekter fra skogen.

Skogteigen der omsøkte parsell ligger, er en del av et større skogområde øst for bebyggelsen på Jaren.

Området er et sammenhengende skogområde av høg bonitet, uten innblanding av bolig-/fritidseiendommer, og som er av stor betydning som beite for dyr på utmarksbeite. Området ligger i sammenheng med Øståsen, som er et godt utnyttet utmarksbeite, der det årlig slippes ca. 1000 storfe og ca. 9000 sau. Fragmentering av slike områder gjennom enkelttomter til bolig eller fritid, er svært uheldig, både for driften av skogen og av hensyn til beitedyrene.

#### **Drifts- eller miljømessige ulemper**

Å etablere en boligeiendom inne i et landbruksområde, er i utgangspunktet negativt for driften av de omkringliggende landbruksarealene.

Parsellen er omgitt av skog på tre kanter. Det skal framføres VA-ledninger fram til tomte, gjennom deler av teigen. VA-ledninger kan vanskeliggjøre skogsdrifta, da det kan være restriksjoner på kryssing av disse, med skogsmaskiner.

Erfaringen tilsier også at det ofte skapes problemer ved at trærne i skogen rundt bolig-/fritidseiendommer vokser. Dette medfører ofte krav om at trærne fjernes, da de skygger for sola og dekker for utsikten.

Parsellen ligger på et sted der det kan være mulig å legge tømmer fra avvirkning på skogarealer nord for avgivereiendommen. Fradeling som omsøkt kan vanskeliggjøre dette og kan dermed skape driftsmessige ulemper for skogen nord for parsellen.

Fradeling som omsøkt vil skape drifts- og miljømessige ulemper, som ikke er der i dag, og dermed være negativt for framtidig drift av skogen nær parsellen og for en større del av skogområdet nord for der parsellen ligger.

Omkringliggende skog er en del av større, sammenhengende skogområde som er en del av utmarksbeitearealene på Øståsen. Innblanding av enkeltstående bolig-/fritidseiendommer inne i dette beiteområdet, er uheldig.

Nye bolig-/fritidseiendommer medfører økt ferdsel i beiteområdene. Dette er uheldig da det ofte oppstår konflikter mellom beitenæringa og de som bruker området som turområde. I de senere årene har det oftere oppstått uheldige (farlige)situasjoner mellom beitedyr og turgåere.

Dagens beitedyr er store, tunge dyr som lettere tar seg gjennom gjerder, dersom det er gode beitevekster «på andre siden av gjerdet». Det kan lett oppstå skader av forskjellig slag, dersom beitedyrene tar seg inn på bolig-/fritidseiendommer.

Hensynet til beitedyra vektlegges som et moment som taler mot fradeling som omsøkt.

### Bosetting

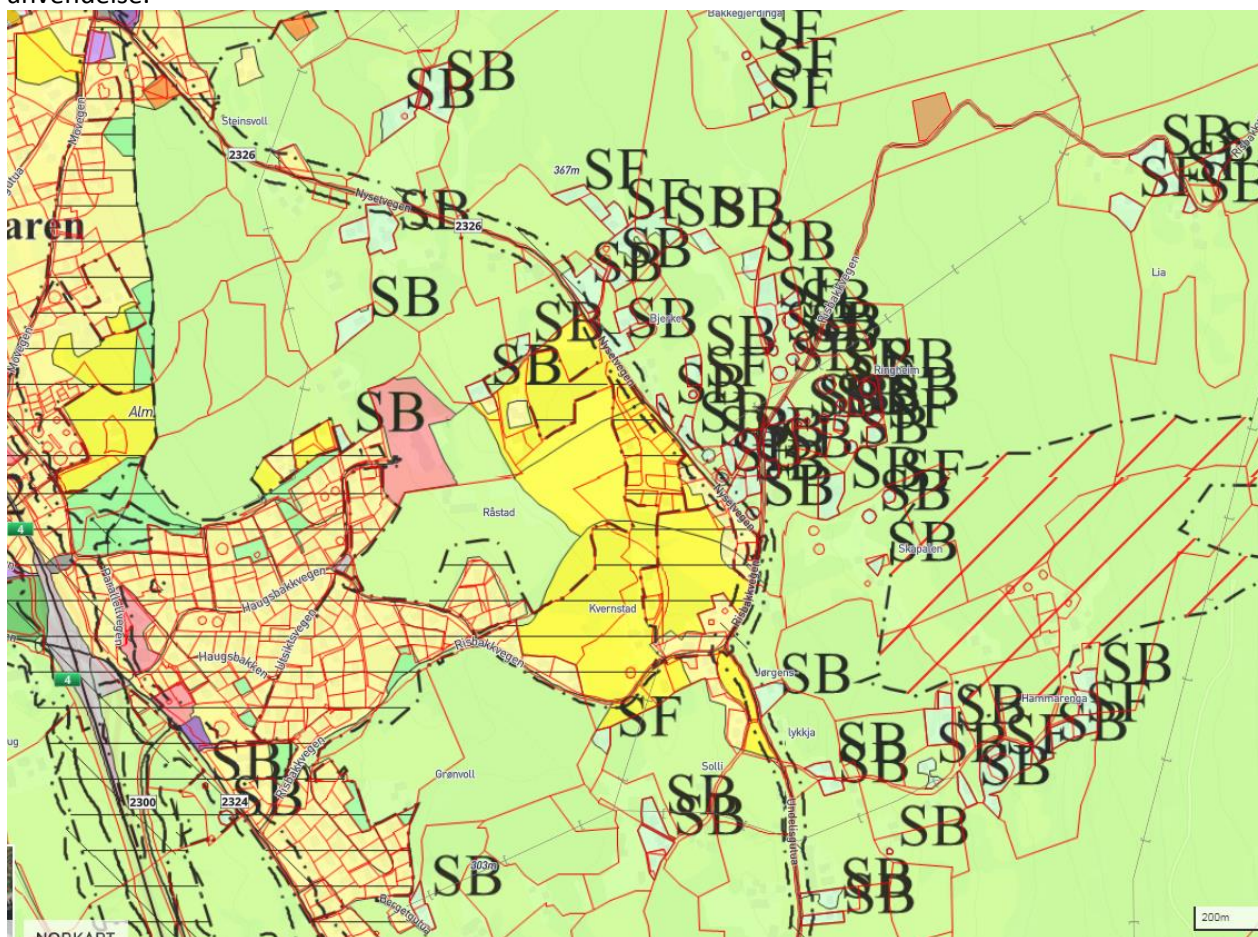
Gjeldende kommuneplans arealdel sier at det er det ønskelig å opprettholde bosettingen i hele kommunen.

Jordlovens § 12, 4. ledd, sier at en kan gi tillatelse til deling, uavhengig av øvrige forhold som omhandles av jordloven, dersom delingen vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

Omsøkte parsell ligger ca. 370 m fra nærmeste boligeiendom nede i Orstadgutua.

I gjeldende kommuneplans arealdel, er det avsatt store arealer til boligformål, i en avstand på ca. 850 - 900 m i luftlinje, sør-vest for omsøkte parsell. Området er Kvernstad – Råstad – Bjerke.

Med dette boligområdet i nærområdet til omsøkte parsell, mener rådmannen at omsøkte parsell er av svært liten betydning for bosettingen i området, slik at jordlovens § 12, 4. ledd, ikke kommer til anvendelse.



Kartet er ikke målestokkriktig. Kartet viser kommuneplanens arealdel for nærområdet til omsøkte parsell. Omsøkte parsell er merket rødt, oppe til høyre i kartet.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter et søk i Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart, samt i kommunens databaser, finner vi at tiltaket berører hverken utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller inngrepsfrie områder, heller ikke rødlista arter eller registrerte forekomster av naturtyper. Kravet til kunnskapsgrunnlag i forhold til tiltakets omfang er dermed oppfylt, jf. naturmangfoldloven § 8. Dermed vil ikke § 9 (føre-var prinsippet) gjøre seg gjeldende.

Naturmangfoldlovens § 10 sier at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Gjennom dispensasjonssaker, blir i liten grad forhold som omhandles av naturmangfoldlovens § 10, vurdert. Dette i motsetning til behandling av mulige utbyggingsområder gjennom rullering av kommuneplanens arealdel, hvor alle forhold til naturmangfoldloven, vurderes.

I utgangspunktet er nye enkelttomter i sammenhengende landbruksområder, negative for økosystemet i nærområdet til tomta. Dette må vurderes fra sak til sak.

Rådmannen har ikke kjennskap til forhold i nærområdet til parsellen, som gjør at lovens §§ 11 (kostnadene ved miljøforingelse) og 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) skal gjøres gjeldende.

Landbrukskontoret vurderer tiltaket til å ha liten betydning for mangfoldet av naturtyper, økosystem eller arter, deres genetiske mangfold eller deres naturlige utbredelsesområde jfr. Naturmangfoldlovens §§ 4 og 5. Rådmannen mener at en etter en samlet vurdering etter naturmangfoldloven, kan ikke hensynet til naturmangfoldloven være eneste grunn for å avslå fradeling som omsøkt.

### **Kulturlandskap**

Fradeling som omsøkt, vil være med på å bryte opp et sammenhengende landbruksområde uten innblanding av bolig-/fritidseiendommer. Dette er uheldig, men kan ikke være eneste grunn til å nekte fradeling som omsøkt.

### **Godkjente planer for arealbruk**

I kommuneplanens arealdel, er området der omsøkte parsell ligger, avsatt til LNF-formål, der spredt bolig- og ervervsbebyggelse uten tilknytning til stedbunden næring ikke kan tillates.

I rundskriv M-4/2003 pkt. 8.5.2. fra landbruksdepartementet, står som følger: *At det foreligger en plan for arealbruken er i seg selv et moment av stor vekt mot at arealet skal brukes til andre formål. Dette har særlig vekt i tettstednære områder. Det er adgang til å nekte fradeling for å hindre tilfeldig fradeling og infiltrasjon i landbruksområder.*

Området der omsøkte parsell ligger, er avsatt til LNF-formål. Parsellen ligger ca.450 fra nærmeste boligeiendom, som må sies å være ytterkanten av tettstedet Jaren. Videre ligger omsøkte parsell ca. 900 m i luftlinje fra et stort areal som er avsatt til fremtidig boligutbygging (Bjerke – Kvernstad).

Rådmannen mener pkt. 8.5.2.i omtalte rundskriv, må gjøres gjeldende i denne saken. Det er svært uheldig å tillate fradeling av enkelttomter i sammenhengende landbruksområder, i rimelig nærhet til arealer som er avklart for utbygging gjennom kommuneplanen, og der slike enkelttomter er av liten betydning for bosettingen i området.

Fradeling som omsøkt vil danne presedens for liknende saker, noe rådmannen mener er svært uheldig. Dette vil være med på å uthule gjeldende kommuneplans arealdel, som ble vedtatt så sent som i 2019.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Innlandet. I brev av 11.02.2020 fraråder Fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon som omsøkt.

### **Konklusjon**

Landbrukskontoret for Hadeland avslår søknad om fradeling av ca. 2 daa skogsmark, fra eiendommen Framstad gnr. 276 bnr. 1 i Gran. Arealet ligger i en skogteig, beliggende ved Risbakkvegen, fra Lia ned til Orstadgutua.

Avslaget begrunnes med at det er uheldig å plassere enkelttomter inne i større sammenhengende landbruksarealer, som fragmenterer disse og vil gi driftsmessige ulemper for drift av skogen i området.

Området der omsøkt parsell ligger, er en del av et større skogområde som nyttes som utmarksbeite for sau og storfe. Hensynet til beitedyr er en viktig grunn for avslaget.

Fradeling som omsøk, strider mot gjeldende kommuneplans arealdel, da området er LNF-område der det ikke skal skje bygge eller anen virksomhet som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Fradeling som omsøkt vil gi en svært uheldig presedens for liknende saker og uthule kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen i Innlandet fraråder dispensasjon som omsøkt.

Utskrift til: Unni og Per Arne Briskelund, Oppdalslinna 479, 2740 Roa

Kopi til: Ove Lien, Geiteryggvegen 62, 2770 Jaren