

Retningsliner for saksbehandling av søknadar om frådeling, Vang kommune

Landbruket er ei viktig næring i Vang. Vang kommune vil at gardane skal vere i drift og at det skal bu folk på dei. Utgangspunktet er at garden skal vere som den er; overdragast eller leggjast ut på marknaden som ei samla eining. Dersom den *einaste* moglegheita for å få fast busetnad og ny næring på garden synes å være deling, kan dette vere så viktige samfunnsforhold at det gjer deling forsvarleg. Fast busetnad og gardar i drift er viktig ledd i å nå målsetnadene i kommuneplanen sin samfunnsdel punkt 2.1 og 2.2 (med tilhøyrande underpunkt).

Søknadar om deling skal bli behandla individuelt og grundig, og desse retningslinene skal sikre god saksbehandling av slike søknadar. Vang kommune meiner det er viktig med slike retningsliner for å sikre innbyggjaranes rettssikkerheit (i dette også likebehandling). Søknadane må bli behandla etter jordlova §§ 9 og 12 og som dispensasjon frå kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova kapittel 19. Sidan kvar sak og tilfelle er unike, vil skjønnsrommet kunne verte stort. Desse retningslinene skal snevre inn dette skjønnet og sikre likebehandling. I behandlinga av den individuelle saka skal kommunen si vekting av moment, forhold og skjønn kome tydeleg fram. Og det skal vere gode – og grunngjevne – årsaker for å vike i frå retningslinene.

I. Retningsliner for frådeling av tomt/støl

Fylgjande moment skal vere retningsliner ved behandling av ein søknad om frådeling av stølshus, tomt eller anna fast eigedom knytt til garden sin støl.

I. a) Alternativ som skal vere vurdert forut for søknad

Fylgjande alternativ skal vere vurdert/før frådeling av støl vert vurdert:

- Personleg og tinglyst leigekontrakt på stølshus til seljar som varar maksimalt i tidlegare seljar si levetid (personleg servitutt).
- Frådeling av hytte- eller bustadstomt til seljar
- Frådeling av anna bygg knytt til stølen enn sjølve stølen til seljar

I. b) Vilkår som må vere til stades før søknad om frådeling av støl skal bli vurdert

Fylgjande vilkår må vere til stades for at ein søknad om frådeling av støl skal bli vurdert:

- Det er berre aktuelt å dele frå ein støl – sjølv om garden har fleire stølar/stølsrettigheiter.
- I de tilfelle det er sett opp fleire bygg på stølen, er det normalt selet, og eventuelt uthuset, som kan inngå i søknad om frådeling.

I. c) Krav til søknad

Fylgjande forhold skal vere omtala/drøfta i søknaden som skal sendast kommunen:

- Søkar må synleggjere fordelane med ei frådeling og eit sal, og korleis dei er større enn ulempene dette medfører for garden og framtidig drift av den, jf. vilkåra som er sett i jordlova §§ 9 og 12, og pbl kapittel 19.
- Søkar må synleggjere ei tidslinje for eit ev. sal.
- Alle tiltaka under I.a) skal vere omtalt, vurdert og konkludert.
- Vegrett til del som søkast delt i frå må dokumenterast.

I. d) Vilkår ved positivt vedtak om frådeling

Vilkår og omsyn som minimum skal fylgjast ved eit positivt vedtak om frådeling:

- Jakt, fiske, beite, sameige og andre rettigheitar og pliktar fylgjer alltid hovudbølet.
- Garden sitt gards- og bruksnummer fylgjer alltid hovudbølet. Frådelte støl/tomt får nytt.

- Hovudbølet skal sikrast bruksrett til nye vegar som følgjer av delinga. Delinga skal ikkje skje slik at adkomst til resteigedom blir hindra.
- Stølshus, med eventuelt uthus, med tomt på inntil 1-2 daa er det som kan delast i frå. Tomta skal i så liten grad som mogeleg røre ved dyrka/dyrkbar jord.
- Berre stølshuset skal få endra arealformål (fritidsbustad), resten av tomta skal ha arealformål LNFR.
- Ihht. Føresegn 2.2.3.3. i kommuneplanen kan inntil 100 m² av eigedommen bli gjerda inn.
- Eigar av gard som støl er delt i frå, skal ha tinglyst forkjøpsrett ved eventuelt sal på den opne marknaden. Ved eit slik gjenkjøp skal takst, gjennomført etter same retningsliner som odelstakst, bli lagt til grunn.
- Dersom garden ikkje er selt innan to år frå delingsløyve, er det brot på delingsvilkåra og tvangssal skal vurderast om busetnad og drift på garden ikkje er oppfylt.

II. Retningsliner for frådelling av tun, jord og/eller skog

Utgangspunktet er at garden skal vere som den er. Men frådelling av tun, jord og/eller skog kan i visse høve styrkje både busettinga og landbruksnæringa i grendene, jf. også endringane i formålsparagrafen i jordlova (§ 1). Til dømes kan andelen leigejord gå ned, samstundes som «småbruksdraumen» kan oppfyllast for nokre, og ein får busetnad på bruk som står tomme.

Jamfør kommuneplanen sine føresegn nr 4.4 er «Kommunen er positiv til å dispensere for å etablere bustader (deling og bygging) i LNFR områda i bygda.». Dersom vilkåra for omdisponering og deling av eigedomen er til stades, jf. jordlova §§ 9 og 12, vil endring frå LNFR til bustadsformål – med tilhøyrande buplikt – vere enklare.

II. a) Vilkår som må vere til stades før søknad om frådelling av tun skal bli vurdert

Fylgjande vilkår (kumulative) må vere til stades for at ein søknad om frådelling av tun/jord/skog skal bli vurdert:

- Eigar må dokumentere at garden *samla* har lege ute for sal (kanskje etter behandling etter retningslina punkt l) på den opne marknad – ein samfunnsmessig forsvarleg pris (jf. Konesjonslova § 9a) – i minst seks månadar, utan at det har vore interesse for kjøp av garden samla. Eventuelle bod må også dokumenterast.
- Tilgrensande bruk skal normalt ha fortrinnsrett for å kjøpe jorda/skogen. Dette vil styrke desse bruka. Dette må dokumenterast.

II. b) Krav til søknad

Fylgjande forhold skal vere omtalt/drøfta i søknaden som skal sendast kommunen:

- Søkar må synleggjere fordelane med ei deling/oppdeling før sal, og korleis dei er større enn ulempene dette medfører for garden og framtidig drift av den, jf. vilkåra som er sett i jordlova §§ 9 og 12, og pbl kapittel 19.
- Korleis garden sine samla ressursar er tenkt delt, som jord, skog og stølar, må vere drøfta.
- Søkar må synleggjere ei tidslinje for salet.
- Vegrett til til den/dei parsellane som søkast frådelt må dokumenterast.

II. c) Vilkår ved positivt vedtak om frådelling

Vilkår og omsyn som minimum skal fylgjast ved eit positivt vedtak om frådelling:

- Tun eller bustad med tomt kan i somme høve delast i frå der det gjev ei god løysing i høve til jordlova og plan- og bygningslova. Det kan takast omsyn til at storleiken på tomta ofte kan bli romsleg, når ein tek omsyn til arronderinga i området (2-5 daa).
- Formålet skal vere bustad, og det er buplikt på tun og andre bustadar som inngår i delinga.

- Jakt, fiske, beite, sameige og andre rettigheitar og pliktar fylgjer alltid eigar av jorda og/eller skogen.
- Garden sitt gards- og bruksnummer fylgjer jorda og skogen (største parsell får resteigedomen). Frådelt tun, og eventuelt andre parsellar, får nytt.
- Vegrett til den/dei parsellane som søkast frådelt må dokumenterast og resteigedomen sikrast bruksrett til eventuelt nye vegar gardsdrifta kan ha nytte av.
- Ny eigar av tun, som jorda og skogen er delt i frå, skal ha tinglyst forkjøpsrett ved eventuelt sal på den opne marknaden. Ved eit slik gjenkjøp skal takst, gjennomført etter same retningsliner som odelstakst, bli lagt til grunn.
- Berre bustadane på frådelt tun, eller andre bustadar, skal få endra arealformål (bustad), resten av eigedommen skal ha arealformålet LNFR. Kommuneplanen sitt føresegn 2.2.2 gjer då føringar for utforminga.

Vedteke 15.12.2017 (065/17)