



Etnedal kommune

Plan og teknisk

Bjørn Mikael Småladen Espelien
Espelibygde 447
2890 ETNEDAL

Administrativt vedtak

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivsak:	ArkivID:	Vår dato:
	TELHAV - 26/4173	26/764	GBNR-142/1, GBNR- 142/45, K2- L30	21.08.2026

Saksnr.	Utvalg
144/26	Kommunestyret

Gnr 142 bnr 1 - Vedtak om deling av eiendom

Saksopplysninger:

Bjørn Mikael Espelien søker om fradeling av et areal på ca. 480 m² fra eiendommen Nedre Espelien, gnr. 142 bnr. 1, som tilleggsareal til gnr. 142 bnr. 45. Det søkes også om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Omsøkt areal ligger mellom eksisterende boligeiendom, gnr. 142 bnr. 45, og naboeiendommen 142/36. Arealet består av en skrånende del av terrenget som i dag ikke benyttes til jordbruks- eller skogbruksformål. Arealet har ingen funksjon for den landbruksmessige driften på eiendommen, og er verken produktivt jordbruksareal eller drivverdig skogareal.

Espelien opplyser i søknaden at fradelingen ikke vil føre til driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen. Området er lite, naturlig avgrenset og har ingen betydning for framtidig landbruksdrift. Tiltaket vil heller ikke medføre fragmentering av dyrkbart areal eller redusere ressursgrunnlaget for gården.

Videre begrunnes søknaden med at utvidelse av tomten til gnr. 142 bnr. 45 vil gi bedre adkomst- og parkeringsmuligheter. Arealet vil gi grunnlag for en større og mer hensiktsmessig gårdsplass. Dette vil gjøre eiendommen mer funksjonell og tilgjengelig for eier, særlig med tanke på framtidige behov knyttet til alder og redusert mobilitet. Bedre mulighet til å kjøre helt fram til boligen vil bidra til en enklere og tryggere hverdag.

Naboer er varslet om søknaden. Det er ikke kommet noen merknader.

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Kyrkjevegen 10	2890 Etnedal	61 12 13 00	61 12 13 01	933 038 173
				E-mail:
				postmottak@etnedal.kommune.no
				www.etnedal.kommune.no

Det er utført en DOK-analyse på det aktuelle arealet. Denne viser ingen vesentlige konflikter med viktige hensyn, men deler av arealet er definert som skog med høy og middels bonitet. I kommuneplanens arealdel ligger arealet i LNFR-område. Kommuneplanen har ingen retningslinjer eller bestemmelser vedrørende størrelse på boligtomter i LNFR-områder.

Vurdering:

Fradeling av areal til boligtomt er i dette tilfellet ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel, og det kreves derfor dispensasjon i tillegg til delingstillatelse. Dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19 kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Videre må fradelingen vurderes etter jordlova §§ 9 og 12. Ifølge jordlova § 9 er det forbudt å omdisponere dyrka eller dyrkbar jord, og etter § 12 må deling av eiendom, som benyttes eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk, godkjennes av kommunen.

Vurdering av vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd, første setning

Kommuneplanens arealdel er en plan for vern og utbygging på et overordnet nivå. Planen gir klare føringer for hvor kommunen ønsker utbygging og hvor man ikke ønsker det. Godkjente utbyggingsområder har begrensa omfang og god arealutnyttelse, slik at inngrep i landbruk-, natur- og friluftsområder ikke blir større enn nødvendig. Hensynet bak kommuneplanens LNFR-områder er å begrense hvilke områder det kan bygges ut i og ta vare på blant annet viktige landbruksområder. I dette tilfellet er det snakk om et tilleggsareal til en eksisterende bebygd boligtomt. En fradeling av et begrenset tilleggsareal til denne, vil etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak LNFR-områdene i kommuneplanens arealdel. Hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vurderes heller ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Slik vi vurderer det, er dermed første vilkår i bestemmelsen innfridd.

Vurdering av vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd, andre setning

Ulempene ved å fravike overordna plan må veies opp mot samfunnsmessige fordeler ved å gi dispensasjon. Fordelene er i dette tilfellet i utgangspunktet av privat art ved at tomteeier får større tomt og dermed kan få en mer hensiktsmessig atkomst og parkering på egen tomt. Dette gjør at det vil bli enklere å utnytte eiendommen på en god måte. Dette gir også en samfunnsmessige fordel ved at eksisterende boligtomt er mer funksjonell for eier med tanke på alderdom. Man kan heller ikke se at det er nevneverdige ulemper ved tiltaket og LNFR-formålet vil ikke bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Det vurderes derfor til at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Bestemmelsens andre vilkår er dermed også innfridd.

Hensynet til jordloven § 12

Ifølge jordloven § 12, skal deling av eiendom som benyttes eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk godkjennes av kommunen. Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen 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 omsøkte arealet ligger i nær tilknytning til eksisterende boligtomter og vurderes ikke som hensiktsmessig areal for skogsdrift. Arealet er ikke registrert som dyrkbar. En utvidelse av tomten 142/45 vil derfor i svært liten grad gi negativ innvirkning på utnyttelsen av naturressursene på 142/1

og vil ikke ha noen innvirkning på jordbruksdriften. Delingen kan med bakgrunn i dette godkjennes etter jordloven § 12.

Vurdering etter plan- og bygningslovens §§ 26-1 og 28-1

Opprettelse av ny grunneiendom, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, skal i medhold av pbl § 26-1 gjøres på en slik måte at det ikke oppstår forhold som er i strid med pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Videre følger det av pbl § 28-1 at grunn bare kan bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Opprettelse eller endring av eiendom for bebyggelse til opphold for mennesker eller dyr skal ikke godkjennes med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann, jf. pbl § 27-1. Før opprettelse eller endring av eiendom blir godkjent skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensingsloven, jf. pbl § 27-2. Eiendommen 142/45 er i dag bebygd med bolig og har innlagt vann. Det forutsettes at tiltaket ikke innebærer noen endring av forholdene knyttet til drikkevann og sanitær. Omsøkte fradeling er i tråd dispensasjon gitt i vedtaket nedenfor og kommunen er ikke kjent med andre forhold som strider mot vilkårene i pbl §§ 26-1 og 28-1.

Naturmangfoldloven

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldloven § 7 og §§ 8-12. En er ikke kjent med at det i området er registrert spesielle naturtyper, og omsøkt fradeling kommer ikke i konflikt med forvaltningsmål for arter og naturtyper, jfr. §§ 4 og 5 i naturmangfoldloven.

Samlet vurdering

Administrasjonen vurderer det slik at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, i denne saken ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det kan dermed gis dispensasjon og tillatelse til deling av eiendom.

Saken har ikke vært på høring, da saksbehandler vurderer at den ikke berører andre myndigheter sine interesseområder.

Vedtak:

1. Etnedal kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av et areal på ca 480 kvm fra gnr 142 bnr 1 som tilleggsareal til boligtomt gnr 142 bnr 45.
2. Etnedal kommune gir med hjemmel i jordloven § 12 tillatelse til deling av eiendommen gnr 142 bnr 45 for fradeling av et areal på ca 480 kvm.
3. I medhold av PBL §§ 20-1 m og 26-1 godkjenner Etnedal kommune søknad om fradeling av et tilleggsareal på ca 480 kvm fra gnr 142 bnr 1. Parsellen skal tillegges gnr 142 bnr 45 etter reglene om arealoverføring, jf. matrikkelforskriften § 33.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

Hvis oppmålingsforretning ikke er rekvirert innen 3 år vil tillatelsen falle bort, jf. PBL § 21-9, fjerde ledd. Dette gjelder også dersom matrikkelføring er i strid med matrikkellova. Oppmålingsforretningen skal gjennomføres etter reglene fastsatt i matrikkellova § 33.

Orientering om klageadgang

Vedtaket er fattet i medhold av delegeringsreglementet, og kan i medhold av forvaltningsloven §§ 28-36 påklages. Eventuell klage skal sendes skriftlig til Etnedal kommune. Klagefrist er tre uker fra vedtaket er bekjentgjort.

Med hilsen

Håvard Telstø
Oppmålingsingeniør

Etter våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten underskrift.