



Hol kommune

3576 Hol

Hol kommune - Gbnr 74/5 Haugastøl - fradeling etter jordloven - areal til parkeringsplasser

Vedtak

Fylkesmannen godkjenner fradeling av ca 2,4 dekar fra gnr 74 bnr 5 ved Fjellberg. Tillatelsen er gitt med hjemmel i jordloven § 12. Arealet skal festes bort til Sameiet Rallarvegen Parkering for vinterparkering.

En samlet vurdering der forholdet til nærheten til Rallarvegen og at behovet for parkeringsplass er i tråd med samfunnsutviklingen i området veier tyngst og er lagt til grunn i saken.

Det er et vilkår at festearealet ikke skal grense inn til Rallarveien, men ha en sone på minimum 5 - 6 m i mellom. Arealet er tegnet inn på kart datert 5.07.10.

Dette vedtaket kan påklages, jf forvaltningslovens (fvl) § 27. Klagefrist er 3 uker jf fvl § 29.

Fylkesmannen har mottatt søknad om fradeling av 2,4 daa til parkeringsplass fra gbnr 74/5. Saken er oversendt Fylkesmannen da kommunen er part i saken (eier av eiendommen).

Teknisk hovedutvalg fattet følgende vedtak den 13.10.2010, sak 107/10.

Teknisk hovedutvalg godkjenner fradeling av ca 2,4 daa fra gnr 74 bnr 5. Tillatelsen er gitt med hjemmel i bygningsloven § 20-1. Det blir satt tre vilkår:

- arealet må ligge minst 20 m fra nærmeste vassdrag/vannkant,
- det må stå igjen noe naturlig vegetasjon inne på parkeringsplassen slik det er tegnet inn på kartet, datert 5.07.10,
- parkeringsplassen må være avstengt for bruk utenom vinterstid og når Rallarvegen ikke er kjørbær. Avstengingen må være slik at det ikke er fysisk mulig å kjøre inn på plassen verken etter opparbeidet veg eller i terrenget.

Gnr 74/5, Fjellberg eies av Hol kommune. Det er en fjelleiendom som ligger på ca 990 meter og høyere. Den er relativt stor i areal (ca 28710,1 m²). Arealstørrelsen er ikke oppgitt i saken. Det er våningshus som nyttes til fritidsbolig og garasjeuthus/anneks til fritidsbolig på eiendommen. Kommunen leier ut beitet.

Arealet ligger i landbruk-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen. Det er forbud mot utbygging og fradeling til utbyggingsformål nærmere enn 100 meter fra strandlinjen.

Festeavtalen på parkeringsarealet som Sameiet Rallarvegen Parkering skal leie er på 80 år. Den må godkjennes etter jordloven § 12 før leier kan søke konsesjon på leieretten. Vel halve parkeringsarealet, det søndre blir liggende på stølsvoll.

Fylkesmannens merknader

Den som vil dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk må ha delingssamtykke. Deling må vurderes etter jordlovens § 12 jf § 1. Rundskriv M-4/2003 gir nærmere føringer for de skjønsmessige vurderinger som er anført i jordlova.

Formålet med delingsforbudet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og fremtidige eiere, jf jordlovens § 1.

Loven har til formål å legge forholdene tilrette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursene bør disponeres på en måte som gir tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Delingsbestemmelsen må praktiseres i lys av samfunnsutviklingen i området eiendommen ligger. Fradelingen kan sees som ledd i tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer. Rene private og personlige interesser faller utenfor.

Det er bare adgang til å gi samtykke dersom ett av lovens to vilkår er oppfylt. De to vilkårene som må vurderes er samfunnsinteresser av stor vekt og hensynet til den avkasting eiendommen kan gi. Deling det ikke er gitt samtykke til, kan ikke lovlig gjennomføres. En har ikke krav på delingssamtykke selv om ett av vilkårene er oppfylt.

Når vilkårene for deling er oppfylt kan samtykke gis. Hensyn som kan tillegges vekt i denne vurderingen er blant annet om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, godkjente planer om arealbruken etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet.

Kommunen har påpekt at vel halvparten av omsøkte areal blir liggende på stølsvoll, men i utkanten. Det var ikke mulig å finne nok areal utenfor stølsvollen til en parkeringsplass på 2,4 da. Arealet måtte blant annet trekkes minst 20 m fra vassdrag.

Kommunen framhever videre at et parkeringsareal på festet grunn kan føres tilbake til landbruk på hovedeiendommen om forholdene skulle endre seg. Det framheves videre at siden parkeringsplassen er lagt til en ytterkant på odden, vil den gi minst mulig negativ arrondering. Arealet skal etter kartet ikke grense helt opp til Rallarveien.

Det pekes på som viktig at grunneier (kommunen) fortsatt eier langs hele Rallarveien og at vegen inn til parkeringsplassen ligger på grunneiers arealer. Det er av hensyn til bruken av Rallarveien at parkeringen ikke trekkes inntil denne vegen.

Kommunen framhever at samfunnsinteressene i saken ikke er tungtveiende. Plassen skal ikke brukes til allment formål. Det pekes imidlertid på at tiltaket gir romsligere parkeringsforhold på

vinteren på statens vegvesen sitt areal, gbnr 74/7 ved riksvei 7 og således virke avlastende på øvrig parkering.

Kommunen anser også at fradelingen ikke vil få negativ virkning for totalarealet på denne eiendommen og på avkastningsevnen.

På bakgrunn av kommunens vurdering anser Fylkesmannen at etablering av parkeringsplass må anses som gagnlig for samfunnet. Disponeringen av arealressursene blir ikke vurdert å gå negativt ut over eiendommens arealressurser. Fylkesmannen har også vurdert forholdet til nærheten til Rallarvegen og behovet for parkeringen, og finner at etablering av parkeringsplass er i tråd med samfunnsutviklingen i området eiendommen ligger. Fylkesmannen finner også at landskapsmessige hensyn tilsier at plassen må ligge inn på stølsvollen som foreslått.

Konklusjon

Fylkesmannen finner med hjemmel jordlovas § 12 jf § 1, å kunne gi samtykke til deling av gbnr 74/5, i Hol kommune. En samlet vurdering der forholdet til nærheten til Rallarvegen og at behovet for parkeringsplass er i tråd med samfunnsutviklingen i området veier tyngst og er lagt til grunn i saken.

Fylkesmannen har lagt vekt på kommunens vurderinger og skjønn i saken og finner at disse ligger innenfor de rammer lov og forskrifter setter.

Etter fullmakt



Otto Galleberg



Lars H. Jørgensen

Kopi til:

Arild Hornsletten Ullensakergata 2 0655 OSLO