



## Fradeling av kårbolig -Veiledning-

**Noen gårdeiere tenker at en fradeling kan være en gunstig omdisponering av gårdens bygningsmasse, men det er aspekter ved en slik fradeling som er viktig å tenke nøye gjennom før du søker.**

En kårbolig er i utgangspunktet tenkt å være en ressurs for landbrukseiendommen. Den gir rom for at flere generasjoner, eller andre, kan bo på gården og være til nytte i arbeidet og den daglige drifta.

Søknad om deling av landbrukseiendom skal rettes til kommunen. Fradeling med formål å etablere en ny boligeiendom i landbruksområder er i utgangspunktet i strid med formålet i jordloven og kommuneplanen sitt arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

### **Søknader om fradeling av kårboliger skal behandles etter:**

- Jordloven § 9 (bruk av dyrka og dyrkbar jord) og § 12 (deling)
- Plan og bygningsloven § 20-1 (søknad om tiltak) og kap. 19 (dispensasjon)

### **Vurderinger som skal gjøres etter jordloven**

Jordloven har til formål å sikre god forvaltning av landbruket nå og i framtida. Private forhold ved søknadstidspunktet er underordnet.

Søknad om deling skal vurderes etter følgende kriterier:

- Tjenlig bruksstruktur
- Vern av arealressurser (jordvern)
- Driftsmessige gode løsninger
- Drifts- og miljømessige ulemper
- Bosetting

En søknad må inneholde vurderinger i forhold til spørsmål som for eksempel:

- Har landbrukseiendommen behov for kårbolig nå, og/eller i framtida? Hvis det er, eller kan bli nytt behov i framtida kan den ikke fradeles (tillates ikke fradeling).
- Hvilke driftsulemper eller -fordeler vil en fradeling medføre? Det skal legges vekt på langsiktighet i avgjørelsen.
- Ligger kårboligen slik til at den ikke vil plages av landbruksdriften mht. støy, støv, lukt, sikkerhet osv.? (Både dagens drift og mulig framtidig landbruksdrift).
- Forholdene i, og rundt kårboligen skal vurderes ut fra at hvem som helst kan kjøpe boligen etter en fradeling og at nye eiere ikke nødvendigvis har kunnskap om landbruksdrift.
- Vil en deling føre til økt bosetting, - og er dette ønskelig?

Det skal være en overvekt av positive momenter før en kårbolig kan deles ifra.

## **Vurderinger som skal gjøres etter Plan- og bygningsloven:**

Saken skal behandles som en søknad om fradeling av boligtomt i LNF-områdene og det kreves dispensasjon fra kommuneplanen.

Ved etablering av nye boligeiendommer skal blant annet følgende vurderes:

- Arealbruk
- At vegadkomst, vannforsyning og avløpsanlegg kan ordnes på en tilfredsstillende måte
- Om tiltaket fører til konflikter eller skade på kulturminner, kulturlandskapet, jord- og skogbruk, friluftslivet, eller andre naturverdier
- Trafikksikkerhet: trygg skoleveg, avkjørsel, gangavstand til kollektivtransport
- Generell tilgjengelighet: tilfredsstillende adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, helse og omsorgstilbud

Det skal være en overvekt av positive momenter før dispensasjon kan gis.

## **Det er eiendommen som står i fokus og ikke eier.**

- Å fradele kårboliger er en permanent handling. Ved fradeling av kårboligen sier man i praksis at gårdens ressursgrunnlag ikke er stort nok til to boenheter. Dette fratrar kanskje muligheten for en kårbolig på gården i fremtiden. Er det ønskelig for fremtidige eiere av gården?
- Kan utleie av kårboligen være et alternativ? Da har driveren av bruket bedre kontroll med hvem som til en hver tid bor i boligen, og vil på den måten kunne veilede leietaker med eventuelle ulemper og sikkerhetsrutiner. Dette vil også gi faste, langvarige inntekter til gården.

I prinsippet skal alle arealressursene på en landbrukseiendom følge hovedbruket.

## **Saksgang**

Søknad om deling sendes til kommunen på eget skjema, nabovarsla og med kart. Søknaden skal grunngis.

Kommunen sender søknader om fradeling på høring til de instanser som er aktuelle i hvert enkelt tilfelle. Dette er alltid Fylkesmannen, men også Statens vegvesen, Oppland fylkeskommune, Jernbaneverket, NVE og andre som kan ha interesser i en slik sak.

Kommunen behandler søknaden både etter Jordloven og etter plan- og bygningsloven. For å få endelig godkjenning må det gis positivt vedtak etter begge lovverk. Kommunen tar gebyr for behandling uansett utfall.

## **Saksbehandlingsgebyr pr. 1.1.2017 (med forbehold om endringer)**

Jordlovsbehandling kr. 2.000,-  
Planlovsbehandling kr. 18.439,-

## **Har du spørsmål om fradeling av kårbolig? Ta kontakt med:**

- Anders Kvaløy Olsen, landbruksrådgiver, 61 15 34 58
- Anne Merethe Andersen, arealplanlegger, 61 15 34 36