

Til kontrollutvalet i Valle kommune
v/sekretariatet
kjell.ivar@asekretariat.no
Valle kommune
4747 Valle

Eigedom gnr 50, bnr 6, i Valle - grunnlaget for om- klassifisering av konsesjonspliktig areal til under 25 da.

Jf. Tidlegare korrespondanse i saka, sist brev frå Fylkesmannen 6. april 2016.

Då det etter mi vurdering har skjedd openbare feil, tillèt eg meg å varsle kontrollutvalet i Valle kommune på nytt, og be dykk om å sjå på deler av saka .

I denne saka meiner eg informasjonen om garden sin storleik er missvisande og grunnlaust korrigert for å oppnå ein høgare pris i marknaden.

I spørsmålet om Lovlegheitskontroll av formannskapssak 79/15 ,vart ikkje spørsmålet om eigedomens størrelse etter mi vurdering nøyde nok vurdert. Eg kan ikkje sjå at faktagrunnlaget er vurdert i det heile.

Vi ba om :

Eigedomens størrelse.

Det uklart om søknaden er behandla etter konsesjonslova § 4 eller §9 då landbrukseigedom i noverande eigar si tid, (kjøpt i 2011) har nedjustert den dyrka og overflatedyrka jorda frå vel 30 da til 24.1 da. Dvs 0,9 da under grensa på 25 da.

Vi ber kommunen gjere greie for denne nedjusteringa som har ført til at den lovbestemte buplikta etter § 9 ikkje lengre gjeld og det heller ikkje vert priskontroll. I saksutgreiinga er dette ikkje omtalt.

På spørsmål får underteikna i kommunestyret, fekk eg svar av dåverande ordførar og saksbehandlar, at arealet på garden er 20 da, etter at det var gjort om eit beiteareal i Neireberg frå dyrka mark til beite. Jf. svar sendt til alle kommunestyrerepresentantane. Informasjonen som vart sendt både til kommunestyret og pressa, meiner eg er feil.

Det vert også operert på 2 ulike størrelsar på garden. Rådmannen opererer med 24,1 da, dvs 0,9 da under konsesjonsgrensa. Ordføraren som saksbehandlar opererer med gardskartinformasjonen på 17,5 da fulldyrka jord og 1,9 da overflatedyrka jord.

Det syner kor lite bevisst ein har sett på denne delen av saka.

Dette vart heller ikkje fylgt opp av noverande formannskapet, før saka vart sendt til Fylkesmannen.

23.12.2009 vart det halde takst over garden av Økonomisk rådgjeving v/ Odd Ustemo. Sender taksten i eige vedlegg.

Arealer.

Etter gårdskart fra Skog og Landskap og flybilder samt vurderinger ved befaringen, har eiendommen følgende areal målt i dekar (daa):

	Fulldyrka jord	Beite	Produktiv skogsmark		Annen Utmark	Totalt areal
			Nyttbar	Ikke nyttbar		
Ved gårdstunet	21	2	21	22	115	187
Nedre Berg	0	8	12	0		21
Heimeskogen	6	2	150	16	30	198
Hyledalen	0	0	0	264	745	1.009
Sum areal	27	12	183	302	891	1.415

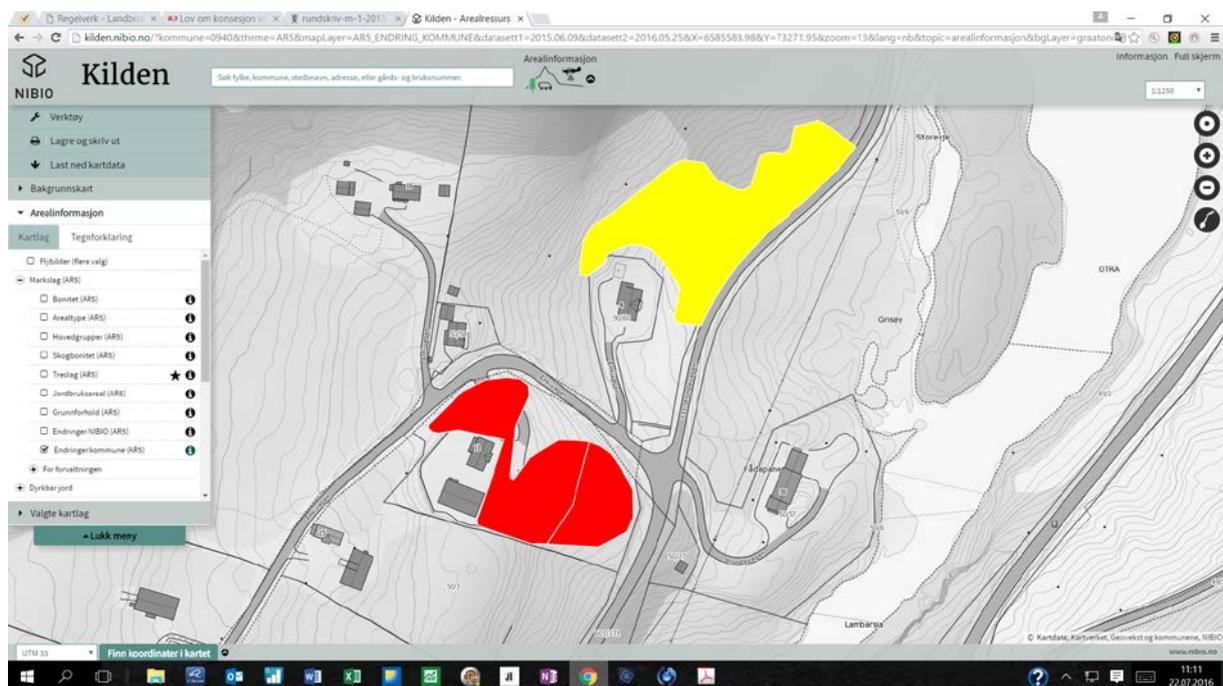
I tillegg har eiendommen.26/144 del av sameie på 96.000 daa = ca. 17.000 daa.

Når ein går inn på historiske data til gårdskart - Kilden, - ser ein at det ikkje er området i Neireberg som er gjort om.

I brev 17.11.2014 har rådmannen korrigert gardens areal utan det det ligg føre søknad, slik at eigedomen vert 24,1 da og konsesjonsfri.

Det er utan sakshandsaming omgjort eit område på 4,7 da frå dyrka mark til anna fastmark. Ein del av dette området er etter mi vurdering, framleis dyrka jord etter gjeldane markslag registrering. Sjå

http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/ar5_klassifikasjonssystem-klassifikasjon_av_arealressurser



Gardskartinformasjonen viser i dag at 3,2 da av området ved gardstunet er gjort om frå dyrka jord til open fastmark.



I same brevet er 5,8 da fulldyrka jord gjort om til innmarksbeite (ikkje overflate dyra jord) frå dyrka jord.





Fulldyrka jord = Jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.

Overflatedyrka jord 5 Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig

Innmarksbeite 6 Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekt av godkjente grasarter eller beitetålede urter. Kravet til fulldyrka jord er knyttet til at arealet kan fornyes ved pløying. Overflatedyrka jord har krav til jevn overflate, slik at maskinell høsting er mulig. Innmarksbeite kan ikke høstes maskinelt,

Eg viser ellers til rettleiing vedk. AR 5 klassifiseringssystemet, og at det er jordas status som er avgjerande og ikkje bruken.

Eg kan ikkje forstå anna enn at dette er minst overflatedyrka jord og ikkje innmarksbeite, slik dette er korrigert til.

Overskrifta på brevet er svært missvisande. I tillegg er denne informasjonen halden tilbake når spørsmålet vart stilt i kommunestyret.

I denne saka synest det etter mi meining, som at kommunens sakshandsaming har ført til ei svært stor prisauke på eigedomen. Eg vil anta at prisen på eigedomen med konsesjon og buplikt ville vere betrakteleg lågare.

Det er også lov og regelverk til sakshandsaming om endring av status på dyrka jord m.v. .

Har ikkje Valle kommune prosedyre på dette?.

I tillegg til manglande sakshandsaming (og søknad), er om klassifiseringa gjort av rådmannen i salsperioden. Seinare er rådmannen inhabil i saka. Det hadde kanskje vore naturleg å vurdere dette også nå.

Saka er og prinsipiell då det sannsynlegvis er mange gardsbruk i kommunen som kan vere i same situasjon og ha ynskje om nedsetting av arealet til under 25 da. Taksten på slike eigedomen vil sannsynlegvis auke prisen betrakteleg. Det må då vere offentleg kjent korleis kommunen praktiserer

http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/ar5_klassifikasjonssystem-klassifikasjon_av_arealressurser

Det kan ikkje vere slik at rådmannen kan om gjere dyrka jord utan saksbehandling.

Eg ber difor kontrollutvalet gå gjennom saksbehandlinga, både det formelle og den konkrete vurderinga, og sjå om ned justeringa er gjort på feil grunnlag.

Eg ynskjer at kontrollutvalet undersøker grunnlaget for at det vert gjeve feil informasjon til pressa og kommunestyret, og at opplysningar om dette vert halde unna. Det må vere noko i systemet som har svikta her, og det tykkjer eg er alvorleg. Det kan ikkje vere så at ein tilfeldigvis, ved å bruke innsynsretten, får dett fram ,- når det tidlegare har vore so mykje fokus på denne saka.

Rysstad 31.7 2016

Med helsing

Bjørngulv N. Berg

Sign.

Eg sender i eiga sending:

Takst av eigedomen , utført i 2009 av Økonomisk rådgjeving.

Brev 17.11. 2014 frå Valle kommune til Finn Ole Eliassen

Søknad frå Finn Ole Eliassen om sletting av ein del av naboens areal som var tillagt hans areal.

Ordførarens svar på spørsmål frå underteikna i kommunestyret 23.9.2015.

Informasjon om korleis ein kan bruke Kilden til å finne ut endring av areal som kommunen har sendt inn .

Verditakst av

Systog Åmli gnr. 50 bnr. 6

i Valle kommune.



Odd Utstumo

sivilagronom – økonomisk rådgiver

Innholdsfortegnelse:

Innholdsfortegnelse:.....	2
Oppdrag.	3
Befaring.	3
Dokumentasjon.	3
Hjemmel og heftelser.....	3
Eiendomstype.....	3
Beliggenhet.	3
Arealer.	4
Åmli og Berg Sameige.....	4
Dyrka mark.	4
Skogen.	5
Jakt og fiske.	6
Infrastruktur.	6
Bygninger.....	6
Bolig.	7
Stabbur – loft.	7
Driftsbygning.	8
Badstoge.....	8
Stedebui.	9
Jaktbu ved Låghellervatn.	9
Skavskarhytta.....	9
Åmlitippen.	9
Prinsipp for verdsetting.....	10
Konklusjon.....	10
Vedlegg.....	10

Oppdrag.

På oppdrag fra Tarald Å. Åmlis bo ved Ingebjørg Åmli, har vi foretatt verditakst av Systog Åmli gnr. 50 bnr. 6 i Valle kommune. Det er opplyst at taksten skal brukes ved skifte.

Befaring.

Befaring på eiendommen ble foretatt 09.10 2009.
Ingebjørg Åmli og Ommund Åmli deltok og viste rundt under befaringen.
Odd Utstumo deltok fra Økonomisk Rådgivning AS.
Vi befarte alle bygninger og gårdstunet på Åmli.
Vi kjørte deretter til Åmlitippen og videre til Hylesdalen og befarte Stedebui.
Arealene er ellers vurdert ut fra tilgjengelig kart og flyfoto/Norge i bilder.

Dokumentasjon.

Følgende dokumenter har vært tilgjengelig:
Gårdskart fra Skog og Landskap
Utskrifter fra eiendomsregisteret.
Utskrift av grunnboka.

Hjemmel og heftelser.

Eiendommen Systog Åmli gnr. 50 bnr. 6 er registrert med hjemmel for
Tarald Å. Åmli født 06.09.1940 død 15.04.2009

Til eiendommen tilhører videre

1/11 av festetomt for turisthytte ved Bossvatn gnr. 50 bnr. 43
26/144 eierandel i heieområde for Åmli og Berg Sameige på ca. 96.000 daa

Det er tinglyst følgende pengeheftelser på gnr. 50 bnr. 6:

1981-1999	7 pantedokument til Valle Sparebank – til sammen kr 520.000,-
14.02.1873	Festekontrakt med Valle kommune – gjelder flere eiendommer
23.03.1984	Leieavtale for Stavskardhytta for 40 år – KOT
08.08.1996	Leieavtale for 10 år med Martinsen og Fleischer
11.01.2002	Fredningsvedtak

For leieavtaler, servitutter m.m. viser til vedlagt grunnbok for gnr. 50 bnr. 6.

Eiendomstype.

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom. Etter sine arealer kommer eiendommen inn under bestemmelsene i konsesjonsloven og inn under bestemmelsene i jordloven når det gjelder driveplikt. Videre kommer eiendommen inn under odelsloven med krav om boplikt. I kommuneplan for Valle ligger hele eiendommen i Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

Beliggenhet.

Gårdstunet ligger 330 m.o.h. på vestsiden av Setesdal – 600 m fra Riksveg 9.
Gårdstunet ligger litt opp fra dalbunnen med utsikt både sørover og nordover dalen.
Det er 3,5 km til kommunesenter i Valle og 136 km til Kristiansand.

Arealer.

Etter gårdskart fra Skog og Landskap og flybilder samt vurderinger ved befaringen, har eiendommen følgende areal målt i dekar (daa):

	Fulldyrka jord	Beite	Produktiv skogsmark		Annen Utmark	Totalt areal
			Nyttbar	Ikke nyttbar		
Ved gårdstunet	21	2	21	22	115	187
Nedre Berg	0	8	12	0	1	21
Heimeskogen	6	2	150	16	30	198
Hylesdalen	0	0	0	264	745	1.009
Sum areal	27	12	183	302	891	1.415

I tillegg har eiendommen.26/144 del av sameie på 96.000 daa = ca. 17.000 daa

Åmli og Berg Sameige.

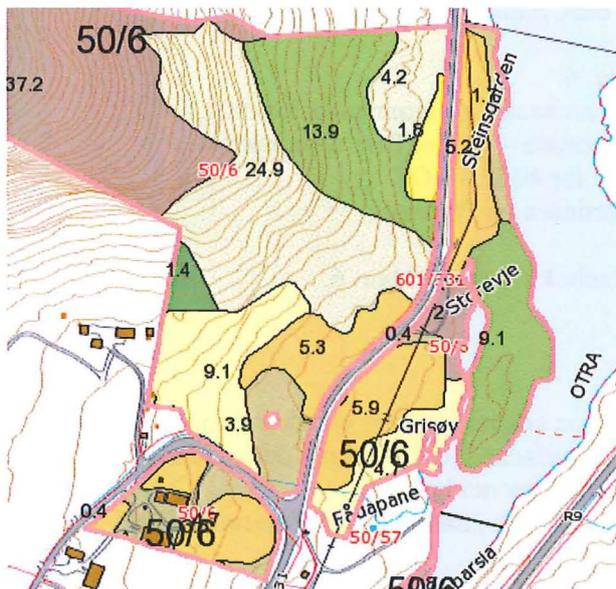
Åmli og Berg Sameige er et fjell- og heieområde vestover fra Hylesdalen oppgitt til 96.000 daa.

Eierandelen for Systog Åmli er etter gammel skyld 26/144 og utgjør 18,06 %.

I området har KOT ei festetomt for turishytte Bossbu. Videre er det ei gjeterhytte i Skavskar som leies ut til KOT. Leieinntekt for hyttene og leie for rypejakt og sauebeite regnes å gi et årlig resultat i sameiet på kr 30.000,-.

Villreinstammen på Setesdal Vesthei har gått sterkt tilbake de senere årene og høsten 2009 fikk sameiet tildelt bare 4 fellingstillatelser. Vi legger til grunn at sameiet på sikt får tildelt 8-10 fellingstillatelser og at Systog Åmli i snitt får 1,5 reinskort.

Dyrka mark.



Dyrka jord ved gårdstunet.

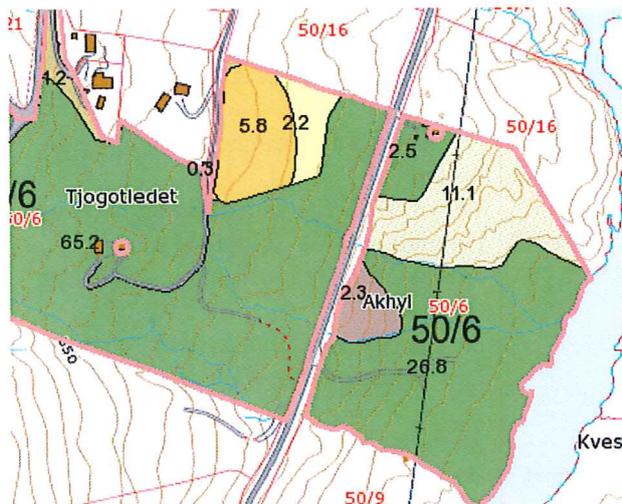
Areal med gul/oransje farge er vurdert som fulldyrka jord på Gårdskart.

Ved befaring ble registrert at arealene nedenfor gårdstunet og arealet nedenfor vegen til Steinsland var høstet til vinterfor sommeren 2009.

Beiteareal med gul farge synes å være ute av drift. **2**

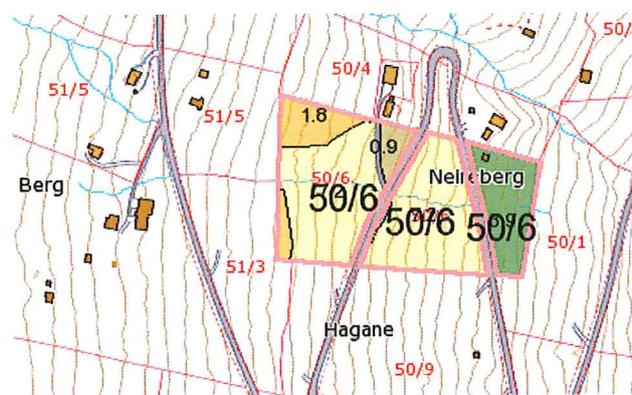
5,2
5,9
5,3
4,7

21,1



Dyrka jord sør i Heimeskogen.

Maskinjord som høstes av nabo.

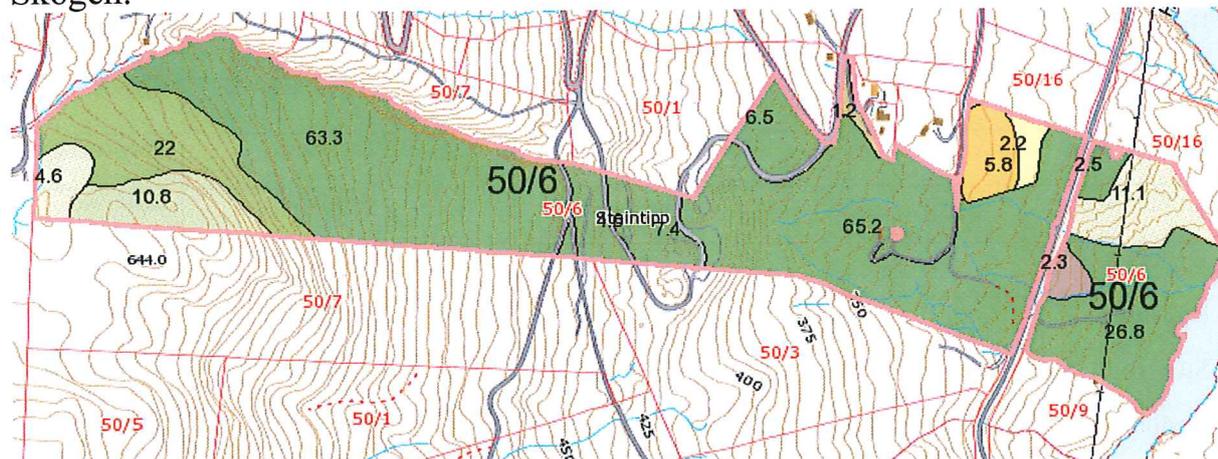


Tidligere beite ved Nedre Berg.

Det grå feltet er i 2008/2009 frasolgt som parkeringsplass for hytte.
Teigen er bratt og kan ikke drives maskinelt.
Arealet er tilgrodd med lauvskog.

Lita høyløe nederst i teigen er opplyst å være i dårlig stand.

Skogen.



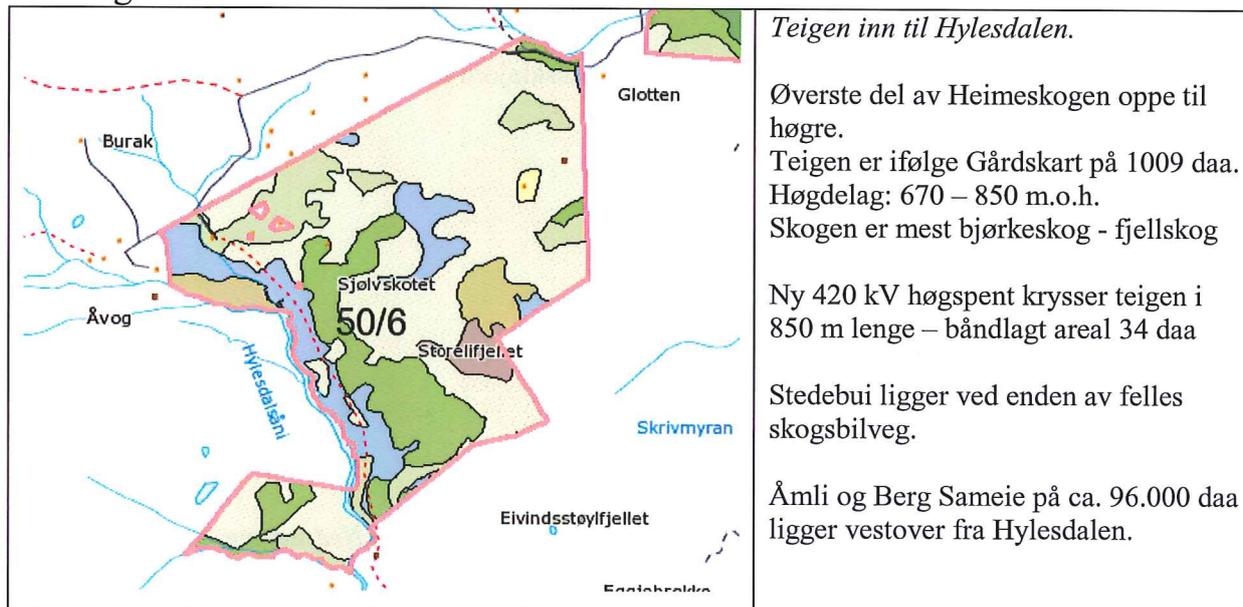
Heimeskogen med Åmlitippen midt i lia – 198 daa.

Etter muntlige opplysninger ble hele teigen avvirket ca. 1980 og videre at det ble plantet i nedenfor tippet ca. 1995. Etter egen vurdering består teigen av ungskog med sterkt oppslag av lauvskog. Skogen har stort behov for ungskogpleie og rydding.

Ved taksten er lagt til grunn:

Årlig brutto tilvekst i alle hogstklasser	50	m3
Årlig salgbart kvantum i slutthogst og tynning	20	m3.

Jakt og fiske.



Teigen inn til Hyledalen.

Øverste del av Heimeskogen oppe til høgre.
Teigen er ifølge Gårdskart på 1009 daa.
Høgdelag: 670 – 850 m.o.h.
Skogen er mest bjørkeskog - fjellskog

Ny 420 kV høgspent krysser teigen i 850 m lenge – båndlagt areal 34 daa

Stedebui ligger ved enden av felles skogsbilveg.

Åmli og Berg Sameie på ca. 96.000 daa ligger vestover fra Hyledalen.

Infrastruktur.

Gårdstunet ligger til offentlig veg.

Elektrisk strøminntak 3 faser. Eldre sikringskap med skrusikringer – 7 kurser.

Vannforsyning fra egen brønn – knapt i tørkeperioder. Kan koble til kommunalt vann.

Kloakk til slamavskiller og infiltrasjon i grunnen.

Bygninger.

Bygnings-Type	Grunnflate ca. m ²	Kjeller, ca. m ²	Etasjer	Byggeår ombygg.år	Plass, antall rom mm.
Bolig	110	90	2	1700/1880/1985	1 rom tømra = årestoge
Husimellom	21	--	2	Før 1900	Vedbu og lager
Stabbur – loft	25	--	1,5	Før 1700	Restaurert
Driftsbygning	242	--	1	1954	Brukt til sau
Badstoge	12	--	1	Før 1850	Tømra – dårlig/råte
Støylsbu – Stedebui	25	--	1	Før 1850	Tømra – dårlig – ikke pipe
Vedbu – Stedebui	17	--	1	Før 1850	Tømra god høybu - flytta
Jaktbu ved Låghellervatn	16	--	1	1990	Bindingsverk.

Bolig.



Bolig sett fra øst.



Gårdstunet sett fra sørvest.

Byggeår opprinnelig tømra røykstoge før 1700. Tilbygg med 2 etasjer i bindingsverk etter 1900.

Grunnflate 110 m²

Solid grunnmur av kilt naturstein. Tre kjellerrom – 90 m². Romhøgde 1,60 – 1,90 m.

Utvendig kledning og isolervinduer ca. 1970. Eternitt tak. To piper.

Innvendig furugulv, vegger med maling/tapet og malt himling.

Enkel innredning kjøkken. Separat WC. Bad og vaskerom ikke i bruk.

Romdeling: 1. etasje: gang, kjøkken, stue, årestue og soverom
2. etasje: gang, 5 soverom og snekkerverksted

Stabbur – loft.



Stabbur – loft sett fra nordøst.

Byggeår før 1700.

Grunnflate 1. etasje 5,0 m x 5,0 m = 25 m²

Tillegg svalgang 2. etasje.

Torvtak.

Restaurert ca. 1990

Driftsbygning.



Driftsbygning sett fra sør



Driftsbygning sett fra nordøst

Byggeår 1954.

Grunnflate 11,0 m x 22,2 m = 242 m².

Tilbygg inngang med utedo.

Fundament støpt kjeller og ringmur.

Overbygg av bindingsverk. Eternitt tak – hull i sørøstre del.

Kjeller under ¼ - gjødselgrop ¼

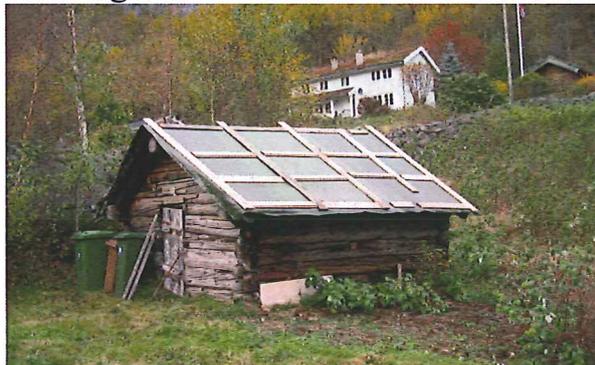
Første etasje ½ husdyrrom med romhøgde 2,3 m og ½ høyløe.

Mellomlåve over husdyrrom – romhøgde 2,4 m

Låvebru porthøgde 2,3 m

Bygget har rette vinkler. Kan utnyttes til sauehold og lager. Upraktisk med lave rom.

Badstoge.



Badstoge sett fra sørøst.

Byggeår før 1850.

Grunnflate 3,0 m x 4,0 m = 12 m²

Tømra med ½ torvtak og ½ presenning

Dårlig stand – ligger lavt i terrenget.

Vanskelig tilgjengelig nord for fradelt tomt til bolig.

Stedebui.



Stedebui sett fra øst.

Byggeår før 1850.
Grunnflate 4,3 m x 6,0 m = 25 m²
Tømre med gang av reisverk.
Utvendig kledning.
Torvtak mot sør. Presenning mot nord.
Lekkasje i tak. Pipe av stålrør er defekt.
2 enkle vindu.
Ligger lavt i terrenget – svært dårlig stand.



Uthus ved Stedebui sett fra sør.

Gammel tømra høyløe flytta.
Grunnflate 4,1 m x 4,2 m = 17 m².
Fundament gråstein.
Utvendig kledning.
Uferdig tak.
Godt bygg til vedbu og lager.

Jaktbu ved Låghellervatn.

Nytt bygg av reisverk i 1990 på ca. 16 m².
Finansiert med forskuddsbetalt leie av Knut Martinsen og Hans Fleischer.
Byggekostnad oppgitt til kr 185.000,-. Årlig leie oppregulert til kr 4.750,- fra 2006.
Det vil gå fortsatt ca. 30 år før byggekostnaden er avregnet mot årlig leie.

Skavskarhytta.

Eldre gjeterhytte som leies av Kristiansand og Oppland Turistforening.
Noe uklart om hytta eies av Åmli og Berg Sameige eller av beitelaget der også gårdene på Nomeland er deltakere.

Åmlitippen.

Ved kraftutbygging avsluttet i 1984 ble det deponert store mengder tunnelmasse i lia midt oppe i heimeskogen. Etter avtale med kraftutbygger og naboer tilfaller 25 % av uttaket fra tippen Systog Åmli. Nomeland Anlegg har hatt avtale om uttak av steinmasser, men har hatt liten aktivitet senere år. Ved befaring var det ikke maskiner eller soldeverk i tippområdet.
Vi vurderer at det neppe blir videre uttak av masse fra tippen utenom noe uttak til eget bruk.

Feil på gardskart

MOTTATT

13 NOV 2014

Valle kommune

viser til vedlagte kartkopier.

Jeg har fått tillagt et lite areal som egentlig er Inge Beth sitt (50/3). Grensa går i den gamle veien.

Jeg håper dere kan rette dette.

Torm Odde Eriksen



VALLE KOMMUNE

Teknisk - jord/ skog

Finn Ole Eliassen

4747 VALLE

Vår ref:
2011/454-6

Sakshandsamar:
Jon Ødeskaug
☎ 37937534
jon.odeskaug@valle.kommune.no

Arkiv:
50/6

Dato:
17.11.2014

Gardskart - korrigering av feil

I samband med husbrannen på eigedomen er det bygd opp eit nytt tun. Dette har medført endringar i arealopplysningane i høve til gardskart frå Skog og landskap. I tillegg har ein samstundes føreteke andre endringar på denne eigedomen.

Kart 1:

- | | |
|---|---------|
| A. Dette er eit areal som tilhøyrrer nabobruket 50/3 | 0,4 daa |
| B. Dette området er i dag tunområde og reg. som anna fastmark | 4,7 daa |

Kart 2

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| C. Desse to areala er innmarksbeite | <u>2,3 daa</u> |
| Sum | 7,4 daa |

Kart 3

- D. Dette er ein steintipp etter kraftutbygginga og er ikkje skogsmark ca 15 daa

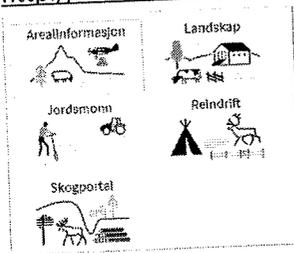
Nye totalareal blir dermed for fulldyrka og overflatedyrka jord $31,5 - 7,4 = 24,1$ daa
For prod. skog $501,3 - 15 = 486,3$ daa

Desse endringane vil bli endra i gardskartprosessen ved fyrste høve, truleg sumaren 2015.

Med helsing

Jon Ødeskaug
Rådgjevar landbruk

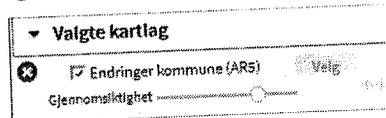
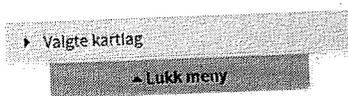
<http://kilden.nibio.no>



Velg Arealinformasjon

Under kartlag "Markslag" i lista til venstre er det mulig å velge "Endring kommune".

Klikk på "Valgte kartlag", helt nederst, og deretter på «Velg»



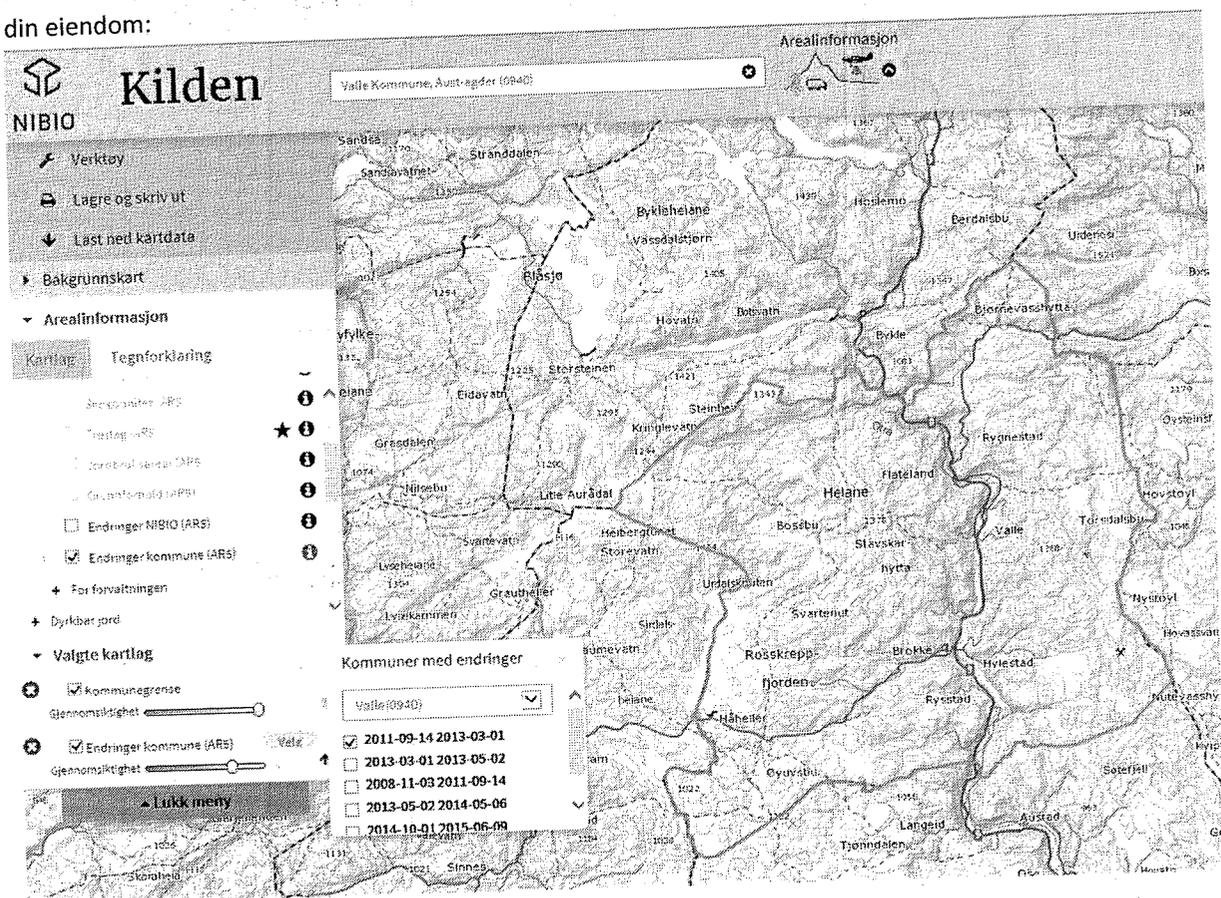
Velg Valle kommune og deretter hvilken sammenligning av kartversjoner du vil se på (oppgitt med dato).

Dette er valgene:

- 2011-09-14 2013-03-01
- 2013-03-01 2013-05-02
- 2008-11-03 2011-09-14
- 2013-05-02 2014-05-06
- 2014-10-01 2015-06-09
- 2015-06-09 2016-05-25

For å finne eiendommen kan du søke på kommune, gårds- og bruksnummer i søkefeltet over kartet, eller zoome inn.

I mellom september 2011 og mars 2013 er det som du ser i kartutsnittet bare registrert noen få endringer. Ingen for din eiendom:



Svar på spørsmål frå Bjørgulv N. Berg i komunestyremøtet 23.09.2015.

1. Systemet med offisielle gardskart i regi av Skog og landskap som grunnlag for sakshandsaming, produksjonstillegg m.m. kom i 2009. I oppstarten var det ein del feil på desse karta. Dette er korrigert etter kvart. Når det gjeld gardsnr. 50/6 i Valle, låg det inne eit beiteareal i Neireberg som dyrkajord og ikkje beite. Arealet på gardskartet er 17,5 da. fulldyrka jord og 1,9 da. overflatedyrka jord til saman 19,4 da. dyrka jord. Opplysninga i saksutgreiinga på ca. 20 da er difor korrekt.
2. Når det gjeld heimelen for å gjeve konsesjon til eit AS, så viser eg til Konsesjonslova §9 der det står fylgjande: « Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar». Eit aksjeselskap fell inn under denne definisjonen.
3. Tidlegare eigar fekk 1 år på å flytte til og så var buplikta 5 år. Han ville og etter 5 år kunne flytte frå eigedomen og nytte eigedomen som firtidsbustad. Den nye kjøparen får og 5 års buplikt gjennom at det skal vere heilårsbusetnad i minst 5 år.
4. Vidare er det stilt vilkår om at eigedomen skal vere utleigd på 10 års kontrakt. Det er opplyst at ein vil inngå leigekontrakt med ein aktiv bonde som i dag leiger bruket og som driv jorda på ein svært god måte.
5. Her får ein heilårsbusetnad i minst 5 år og leigeavtale på 10 år for jorda. Dette sikrar både busetnad og drift og er i samsvar med kommuneplanen etter mitt syn.

Tarald Myrum
-Ordførar-