

Cato Fønnes  
Austrheimsvegen 156  
5953 FONNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1089 - 22/9112

Saksbehandlar:  
Asbjørn Nagell Toft  
asbjorn.n.toft@austrheim.kommune.no

Dato:  
21.11.2022

## Vedtak i søknad om deling etter jordlova av bustadhus frå landbrukseigedom gbnr 131/11 - Fønnes

### Administrativt vedtak. Saknr: 116/22

Vi syner til søknad motteke 12.10.2022

### Vedtak

**Austrheim kommune gjev avslag på søknad om deling etter jordlova av tomt med påståande bustadhus på gbnr 131/11 på Fønnes. Vedtaket har heimel i jordlova §12.**

**Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.**

### Saksutgreiing:

#### Saksutgreiing

Saka gjeld søknad om deling etter jordlova av bustadhus på gbnr 131/11 på Fønnes.

Garden har i dag 3 eigarar og føremålet med søknaden er at eit bustadhus med 1.2 daa tomteareal skal overførast ein av eigarane.

Etter gjeldande forvaltningspraksis vert søknaden først handsama etter jordlova og deretter som dispensasjon etter plan- og bygningslova dersom det vert gitt delingssamtykke etter jordlova.

Søknaden er grunngjeve med at frådelinga ikkje vil påverka bruksstrukturen eller medføra auka busetjing. Gbnr 131/11 har ikkje driftsbygningar som er i bruk og den drivverdige jorda vert driven av forpaktar. Tomtearealet er i gardskart registrert som bebyggd/samferdsel og kan



ikkje nyttast til jord- eller skogbruk. Ei deling vil ikkje ha drifts- eller miljømessige ulemper. Det omsøkte arealet har eigen avkøyrsløse frå veg og deling vil ikkje hindra tilkomst med maskiner og utstyr til landbruksareala.



Figur 1 Gardskart og flybilde der omsøkt tomt er vist med blå prikkar



Tunet på gbnr 131/11 består av to bustad-hus og eldre drifts-bygning. Det er det nyaste huset (raudt) som er søkt frådelt. Arealet nord for det raude huset er i gardskart registrert som fulldyrka mark.

Bilde under viser at den raude huset har eigen tilkomst frå gardsvegen



### Planstatus/gardskart:

I gardskart NIBIO er eigendomen registrert med 7,4 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord, 13,4 daa innmarksbeite, 5,3 daa produktiv skog, 19,5 daa er anna markslag og 4,4 daa er bebygd/samferdsel. Sum 59 daa. I alt har bruket 48 teigar, dei fleste i uregistrert sameige. Det er i hovudsak holmar og skjær.

Bruket er ikkje i sjølvstendig drift. Eigendomen er bebygd med to bustadhus, eldre driftsbygning og naust i nordre Fønnesvågen.

Arealet i sør er i kommuneplanen sin arealdel avsett til LNF-område. Området lang Fv. 565 og tilkomstvegen er regulert i Områdeplanen for Nordre Fønnesvågen.

### § 3 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 5-6, JF § 11-11

#### § 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 11-7 nr. 5

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).

##### § 3.1.1 Ny bygg

I LNF-områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar jord. Vidare skal heller ikkje tilkomstveg leggast over dyrka/dyrkbar jord. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, samt vegetasjon, turveggar/stiar og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

##### § 3.1.2 Eksisterande bygg

- a. Eksisterande våningshus/hus nr 2 i LNF område kan ikkje delast ifrå hovudbruket om det er til ulempe for noverande eller framtidig landbruksdrift i området, jf- pbl- § 11-11 nr. 2.
- b. For eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20-1 m), om LNF-omsyn ikkje blir sett til sides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

Kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019 tek opp slike saker: Om ein gjev delingsløyve etter jordlova først så må ein søkja dispensasjon for deling av bustadhuset med tomten på 1200 m<sup>2</sup>. Sjå føresegn , pkt § 3.1.2 a:

### Uttale:

Søknaden er oversendt felles landbrukskontor for Austrheim, Alver, Fedje og Modalen for handsaming etter jordlova.

### Vurdering:

Tomten det er søkt om er i gardskart registrert som bebygd/samferdsel. Det betyr at det ikkje trengs omdisponering etter jordlov § 9. Søknaden skal vurderast etter jordlova § 12 .

Saka er vurdert etter jordlov og rundskriv v M 2-21 Driveplikt, omdisponering og deling frå landbruk- og matdepartementet.

### **Deling etter jordlova § 12**

Det følgjer av jordlova § 12 at «*deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.*»

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei drifts messig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Det følgjer av jordlova § 12 4.ledd at sjølv om vilkåra etter 3.ledd ikkje er oppfylt, så kan gjevast samtykke til deling dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Administrasjonen er samd med søkjar om at ei frådelling på 1,2 daa ikkje vil påverka bruksstrukturen i særleg grad, og at det er positivt at frådellinga ikkje krev omdisponering av dyrka mark.

Garden ligg sentralt på Fønnes nær bustadfelt, skule og Mongstad med tilhøyrande næringsklynge. Det er ikkje sannsynleggjort at det gjer seg gjeldande busetjingsinteresser i saka.

Omgrepet arealressursar omfattar ulike ressursar enten dei består av jord, skog, bygningar eller rettar. Det vert i denne vurderinga i liten grad tatt omsyn til korleis drifta på bruket er i dag, men utgangspunktet er å ta vare på ressursane på bruket med tanke på framtidige generasjonar. Bruket ikkje er i sjølvstendig drift i dag, og har difor ikkje har trong for to bustadhus. Samstundes er det i Nordhordland stor etterspurnad etter småbruk for småskala drift/sjølvberging. Visst dette bruket seinare skulle koma i drift att vil det nyaste bustadhuset ha stor verdi. Bygningar utgjer vanlegvis den største verdien på ein gard, og det er det nyaste og beste huset som er søkt frådelt. Det gamle bustadhuset kan gje inntekter i form av utleige, reiseliv e.l.. Administrasjonen meiner at det vil svekka arealressursane og moglegheiter for framtidig busetjing og drift å dela frå det nyaste bustadhuset.

Det går fram av rundskriv M 2-21 Driveplikt, omdisponering og deling pkt 5.5.3.2 at det ikkje har nemneverdig vekt kva som er privatøkonomisk mest lønnsamt for eigar.

Huset som er søkt frådelt ligg i utkanten av tunet, men avstanden mellom det gamle og det nye huset er berre om lag 30 meter. Sjølv om det ligg litt i frå gjer det inntrykk av å vera ein del av tunet. Ved framtidig drift vil både inn/ut trafikk av varer, dyr, gjødsel, for m.m. måtta gå forbi avkørsel opp til det nyaste huset.

Driftsmessige ulemper er t.d. at ei deling gjer det vanskelegare å driva garden. Til dømes utkøyring av husdyrgjødsel til det fulldyrka arealet vert vanskelegare fordi ein får nabogrense for ny tomt tettare på. Bruk av driftsbygning og jordbruksareal kan verta vanskelegare fordi det ligg ein tomt tett på jord- og bygningar



Miljømessige ulemper er knytt til konflikt mellom bustadinteresser og landbruk. Dei som eig bustadeigedom kan føla ulemper av støv, støy, lukt frå fjøs, beitebruk, helg- og nattarbeid frå landbruksdrifta. Når ein tomt vert frådelt vert det ein fritt omsett bar eining. Sjølv om dei som bur der i dag er positive til landbruksdrift kan det verta endringar i framtida. Førebygging av framtidige konflikter mellom landbruk og bustadføremaal er difor ein av grunnane til at ein er restriktiv til å frå dela hus på gardsbruk.

I dagen situasjon, der det ikkje er drift på garden, er ikkje driftsmessige ulemper noko stort problem, men den omsøkte tomten vil grensa til fulldyrka mark. I eit meir langsiktig perspektiv, visst garden kjem i eige drift att, kan det vera pårekneleg.

Det er i søknaden visst til at tidlegare landbrukssjef Kjartan Nyhammer var positiv til frådelling i 2020. Dette er ikkje vektlagt i vurderinga då ein ikkje har noko grunnlag for å sei kva som vart vurdert den gongen.

### **Konklusjon:**

Delinga vil ikkje påverka bruksstrukturen eller medføra omdisponering av dyrka mark.

Bustadhus er ein viktig arealressurs på ein landbrukseigedom, og ei frådelling vil dermed svekka garden med tanke på framtidig drift.

Det er pårekneleg at ei frådelling kan medføra drifts- og miljømessige ulemper.

Garden ligg i eit sentralt område med bustadfelt, skule og arbeidsplassar i nærleiken og det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn.

Med bakgrunn i vurderingane over har kommunen kome fram til at omsyna bak deling vert sett til side og søknaden vert difor avslått

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/1089**

