

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	Gbnr - 5/10, FA - L33	14/4513

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
10/2015	Utval for drift og utvikling	PS	27.01.2015

## Delingssak GBNR 5/10, Fløksand - søknad om deling av landbrukseigedom.

### Vedlegg:

1256\_5\_10-delingssak Fløksand -oversiktskart

1256\_5\_10-delingssak Fløksand

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Sølvi Norunn og John Kåre Fløksand søker om å få dela gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand i to. Bruket er delt i to av riksvegen og dei ynskjer at innmarka, hage og tun med bygningar om lag 25 daa vert delt frå resten av bruket, som er tre teigar på om lag 121 daa.

#### Om bruket:

Bruket ligg på Fløksand, om lag 9 km frå Frekhaug .

#### Fakta om bruket, storleiks, drift m.m.

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
4,7 daa	9,7 daa	10 daa	124,4 daa	27,3 daa	176,1 daa

Jordbruksarealet er i all hovudsak samla kring tunet, med unntak av 4 daa beite som ligg på andre sida av riksvegen.

Det er eldre, men godt vedlikehalde våningshus og driftsbygning frå 1980 på bruket. Dotter og svigerson bur på frådelt tomt (gnr 5/100) som grensar mot innmark i aust. Dei har 56 vinterfora sauer og leiger fleire bruk på Fløksand. Dei har sauene på fjellbeite.

Sonen og svigerdotter bur på frådelt tomt på andre sida av fylkesvegen ( gnr. 5/167, 198). Der er det opparbeidd oppstillingsplass for maskiner og til vedproduksjon.

#### Skogen

Det årlege hogstkvatomet er i skogbruksplanen frå 90 talet er sett til 10 m<sup>3</sup>, men er i dag truleg på ca. 15 m<sup>3</sup>. Skogbruksplanen opplyser at det står totalt 466 m<sup>3</sup> med tømmer på eigedommen. Dette kan vera lågare då ein ikkje kjenner til kor mykje som er hogdt grunna plikthogst etter bygging av skogsbilveg. Alderklasse fordeling på eigedommen viste at 55 % av skogen er i hogstklasse 4, men etter hogst er no truleg mesteparten av kubikkmassen i

hogstklasse 2 og 3 (dvs ungskog). Egedommens ståande kubikkmasse består hovedsakleg av furu og gran.

### *Planstatus*

Bruket ligg innanfor område landbruk-, natur og friluftsliv (LNF) i kommuneplanen, og sidan det er søkt om uendra bruk krev ikkje tiltaket noko dispensasjon frå plan. Søknaden skal handsamast som ei deling etter jordlova § 12, og dersom det vert gjeve samtykke frå jordlova, deling etter pbl §.

Saka vert lagt fram for avgjerd i Utval for drift- og utvikling, då den inneheld ein del prinsipielle avgjerdar.

Som grunngeving skriv søkjarane i fylgjande:

I samband med generasjonskifte søker Sølvi Norunn og John Kåre F løysand om å få dela småbruket me eig, mellom to av borna våre; Bjørnar Fløysand og Torill F løysand Jacobsen. Etter lang tids vurdering er me komen fram til at dette er ei god løysing med omsyn til best mogeleg drift av bruket. Bruket har eit samla areal på ca 175 da. Innmark med hus og hage ca 25 da, utmark med skog (sitkagran) ca 60 da her på Fløksand. Med i arealet er også to teiger med gamal furu, og gran som er planta etter utskifting og vegbygging i 80-åra, desse teigane ligg i Oneset Bjørndalen. Sainla areal er ca 90 da.

Litt orientering om egedomen. I 1959 vart dei gamle planane om ny Veg frå Nedre Fløksand tekne fram att og vegen vart bygd, med det resultat at bruket vårt Vart delt i hele si lengd slik at den dyrka jorda som vart att og alle bygningar Vart liggande på Vestsida av vegen, og utmark og plantefelt kom på austsida.

I 1966 søkte mor, Anna Sagstad som eigar, om å få dela egedomen. Søknaden vart godkjend av j ordstyre og kommunen. Det var då planen at eg som odelsgutt skulle overta Vestsida, og så skulle mor og mannen Ragnvald Sagstad overta austdelen og byggje nytt hus der, men før planen vart iverksett fekk Ragnvald tilbod om å kjøpa broren Johannes Sagstad sitt hus i Frekhaug. Huset Vart kjøpt og eg overtok bruket etter at bror min fekk ein teig, og mor tok ut ein teig til dei borna som var mindreårige.

I 1979 vart RV 564 påbyrj a. Dette førte til ei ny deling, der ein trekanta teig av utmarka vart omringa av Rosslandsvegen, Vestbygdvegen og gamle Fløksandsvegen. Med ca 500 meter vegar

midt over bruket, er det mykje av bruket Vegvesenet styrer, med sperregrenser for bygging med 50 m på kvar side av vegen. Frå tunet vårt ser Rosslandsvegen ut som ei 4 m open steinrøys med rekkverk på. Sett med våre auge har ikkje kommunen og Vegvesenet fare nett fint med denne egedomen.

Då me overtok bruket i 1966, var trafikken til å leva med, sjølv om ein måtte kryssa vegen, men etter av RV 564 kom og golfbana vart opna, samt trafikk til badeholmen om sumaren, så har biltrafikken auka svært. Trafikken er en sterk grunn for å dela bruket.

Bjørnar. sonen vår, er svært interessert i å overta skogen på austsida av Rosslandsvegen, og har også hus på denne sida av Vegen. Sjølv om Bj ørmar er sjømann og seglar som kaptein, har han i heile oppveksten hjelpt oss i skogen. Han har kursa seg i motorsag bruk og Skogsdrift. Han var med den tida Oneset vart utskifta og vi tok ut plikthogsten og seinare planting, og han har skaffa seg utstyr for Skogsdrift, slik som; 1 traktor MF 5610, 1 traktor MF 135, 1 traktorvinsj Formek 3000, 1 beltemaskin m/tømmerklo, 1 Vednaskin Dalen 2054 og motorsager og verneutstyr. Han driv også med Vedproduksjon på kjøpt virke.

Det er Vår meining at han også overtek Ones-skogen, men denne skogen kan berre takast ut på frost. Her har Bjørnar ein fordel då han har fritørner på 4 veker, og kan nytta kvar frostdag, der andre berre har helg å lita på. De to Onesteigane har eit areal på ca 90 da, austsida av Rosslandsvegen er

ca 60 da med Skulemyra.

Torill og Ørjan har i nokre år fått bruka den delen av bruket som ligg på Vestsida av Rosslandsvegen. Der ligg alle bygningane, også sauefjøs bygd i 1980. Dei har bygd hus på denne sida også.

I denne tida har dei vist at dei er flinke med dyra og har alt fram ein fin saueflokk. Dette har vist etter med fleire fine premiar på saueutstillingar. Ørjan er oppvaksen på sauegard og dyktig i gardsarbeidet. Han er fagutdanna tømrar og arbeider som dette i eit større Bergensfmna. Dei har skaffa seg redskap for drifta; traktor, fyllevogn og gjødselspreiar, samt Vossakasse, slåinaskin og Tyssetilhengar for sauetransport.

Torill og Ørjan håper å få overta bygningar og den delen av bruket som ligg på Vestsida av Rosslandsvegen.

Arealet på Vestsida er ca 25 da. Med slik fordeling; 5 da fulldyrka eng, 11 da overflatedyrka, 5 da inninarkbeite, ca 4 da hage og anna.

Sølvi og eg ønskjer at dei får overta og driva vidare med sauer.

Eg kan trygt seia at bruket ikkje nokon tid har vore dreve betre enn no.

## Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova § 12, og rundskriv M-1/2013.

*Jordlova § 1: Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.*

*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

*Jordlova § 12: ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein teneleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.*

*Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.*

Tidlegare innehald jordlova eit forbod mot å dela eigedomar og det skulle tungtvegande grunnar til å fråvika dette. Lovendringa som kom i 2013 hadde som mål å flytta merksemda vekk frå forbod. Utgangspunktet for denne bestemmelsen er at ein skal tillata deling dersom det ikkje går ut over dei interessene den skal i vare ta.

## Teneleg og variert bruksstruktur

Den typiske landbrukseigedomen i kommunen består av både jord- og skogressursar, og historisk sett var det drift av landbruksareala som skulle skal gje grunnlag for familiens inntekt. Dei fleste dreiv med tilleggsnæring som fiske, smiing, vekthus- og

grønnsaksproduksjon. Det er framleis få heiltidsgardbrukarar i kommunen, og dei fleste som driv gard har inntekt frå anna arbeid.

Storleiken på bruket både i dag og ved ei eventuell deling tilsei at dette vanskeleg kan verta noko anna enn eit deltidsbruk. I landbruket er det slik at familiens inntekt i stadig større grad vert henta frå arbeid utanom bruket og difor er det i mindre grad inntekter frå skogen . Ei deling slik det her er søkt om vil ikkje gje bruk som er veldig ulik andre bruk i kommunen, men det er eit nasjonalt mål at jordlova skal bidra til å styrka driftseiningane. Det vil ofte bety at ein prøver å byggja opp større bruk, og talar mot å gje samtykke til deling i denne saka.

TABELL: LREG - 105 - Landbrukseiendommer - antall og areal inkl størrelsesgrupper, Fordelt etter størrelse jord og skog. Utskrift 16.01.2015

*Tabellen viser antall landbrukseiendommer i alt, dekar jord, dekar jord i drift og dekar skog, fordelt på størrelsesgrupper jordbruksareal*

Størrelsesgruppe	Antall landbruks- eiendommer	% av bruka	Dekar jord drift	Dekar skog	% av bruka
Jord Daa					
a) 0-4 daa	72	18	55	1652	5
b) 5-19 daa	90	23	451	5212	17
c) 20-49 daa	137	35	3069	12850	41
d) 50-99 daa	72	18	3796	8469	27
f) 100-199 daa	18	5	1841	2961	9
g) 200-299 daa	1	0	200	143	0
Sum	390	100		31287	100

Statestatikken syner at det er mest små bruk i kommunen, der gruppa som har mindre enn 49 daa jordbruksareal er den dominerande .

Bruket vil etter delinga ha eit jordbruksareal på inntil 25 daa, og havnar i same gruppe som 35 % av bruka i kommunen og ha meir jordbruksareal enn 41 % av bruka. Soleis vil ikkje ei deling gje to bruk som bryt vesentleg med den bruksstrukturen som elles er i kommunen.

*Vern av arealressursane er eit omsyn som føremålsparagrafen i jordlova legg vekt på.*

Føremålet er å hindra at det oppstår einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt og oppretthalda som aktive bruk. Det har vore vanskeleg å dela opp landbrukseigedomar fordi at gardane allereie er små, og ei oppdeling vil ofte medføra mindre einingar som vanskelegare kan utnyttast på ein rasjonell måte. Og det er og ei fare at det oppstår einingar som seinare vert søkt omdisponert fordi dei er små.

Dette er eit moment som til ei viss grad gjer seg gjeldande i denne saka. Det vil ikkje verta endring av teiggrensene, men når bruket vert delt i to vil ein få to driftseiningar. Samstundes er det slik at både jordbruksarealet og skogsteigane ligg for seg sjølv og drifta av desse skal

vidareførast som i dag.

Det har det siste tiåret vorte meir populært å kjøpa eit småbruk på bygda, busetja seg der og driva med småskala landbruket. Inntrykket er at dett er ei aukande trend og at små bynære bruk lett kan omsettast, det er difor ikkje truleg at ein ved å dela denne eigedommen i to skaper to bruk som vil vera vanskeleg å få omsett/drifta i framtida.

### *Driftsmessig god løysing*

Det skal leggst vekt på om eigedommen får ei utforming som kan føra til kostnadseffektiv drift, til dømes korte avstandar og samla teigar. Det kan ofte vera slik at oppbygging av større bruk gjev reduserte driftskostnader. Det er særleg utnytting av driftsapparatet både areal, bygningar, maskiner og reiskap. Det å kunna dela kostnaden på ein maskinpark på fleire produksjonar gjev lågare kostnad p.r. produksjon. I denne saka er det bygd opp to sjølvstendige bygnings- og maskinparkar som er retta mot skogsdrift og mot jordbruk. Slik som administrasjonen ser det vil det på kort sikt vera ei god løysing at bruket vert delt fordi det sikrar den drifta som er der i dag. På lengre sikt vil neste eigar overta eit bruk med vesentleg mindre arealressursar og difor er det kanskje ikkje ei god løysing for framtidig drift.

Kva som er pårekeleg drift i eit langsiktig perspektiv er eit viktig moment. Tidlegare var kombinasjonen jord- og skog viktig for å skaffa inntekter til familien. I dag er det i hovudsak skogsentreprenørar som driv ut skogen, og dette skjer med 60-70 års mellomrom fordi skogsteigane er såpass små på dei fleste bruk at det ikkje er grunnlag for noko årleg avverking. Ein kan difor sei at inntektene frå skogen er mindre viktige i dag enn tidlegare, men det er framleis slik at det kan vera gode inntekter å ta med seg når først skogen vert hogd. Erfaring frå andre stader i kommunen er at desse verdiane vert ofte vert tatt ut i samband med til dømes eit generasjonsskifte. Vedhogst til eige bruk og for sal er framleis vanleg.

Om eigedommen delast i to vil det ikkje medføre store endringar for framtidig drift av skogen. Skogen er i dag delt i tre separate teigar som er spreidd geografisk. På kort sikt vil ein eigar med eit eige driftsapparat og skogfaglig kunnskap kunne skjøtte skogen på ein god måte, då mange av dei framtidige skjøtselsoppgåvene vil kunna løysast på ein god måte med eige driftsapparat. I dag vert mange skjøtselstiltak i skogbruket gjort av innleigde entrepenørar, på denne eigedommen vil det kunne medføre høgare kostnader enn om skogen var ein teig. Dette skuldast at mindre drifter og hyppig flytting av maskiner vil auka driftsutgiftene på til dømes ein hogst enn om ein eigar som har eige driftsapparat som er mindre og meir mobil.

Det er mange mindre sauebruk i kommunen, og dei fleste vert driven på same måte som bruket på Fløksand. Dei har vår- og haustbeite heime, og nyttar fjellbeite eller anna utmarksbeite om sommaren. Ein vanleg tommelfingerregel er at ein treng om lag 1 daa slåttemark p.r vinterfora sau til vinterfor og vår- og haustbeite. Dotter og svigerson har ein produksjon på om lag 50 vinterfora sauer og leiger difor noko jordbruksareal i tillegg til bruket. Det er lite sannsynleg at skogsteigane kan eller bør dyrkast til jordbruksareal i framtida, og soleis er den drifta som er der i dag og ei pårekeleg drift i framtida.

### *Drifts- og miljømessige ulemper*

Dårlegare arrondering eller tilkomst er typsike driftsmessige ulemper, men administrasjonen

kan ikkje sjå at det gjer seg gjeldande slike moment i denne saka. Bruket er fysisk delt med fylkesvegen og sidan jordbruksarealet er samla på den eine sida og skogen er sjølvstendige teigar eit stykke i frå driftssenteret. Søkjar meiner at det er ei stor ulempe for drifta at det er delt av fylkesvegen , og at ei deling vil vera ein fordel for drifta. Miljømessige ulemper er til dømes støv, s tøy, lukt og liknande som kan skapa konflikhtar mellom landbruk og hus/hytte. Administrasjonen meiner at ai deling ikkje vil gje noko drifts- eller miljømessige ulemper for bruket eller for naboar, då drifta vil halda fram som før.

#### *Andre moment*

Det kan ikkje leggjast vekt på at dette er eit arveoppgjer.

Det har sidan jordlova kom i 1955 vore eit mål å byggja opp større bruk, og soleis er det viktig at denne konkrete saka vert vurdert i høve til presedensverknad.

Ei deling vil ikkje påverka kulturlandskapet då drifta vert som før.

Det er sagt i rundskriv M-1/2013 at delingsbestemmelsen kan brukast til å få betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og at ein skal søkja å få overført leigejord til eige for aktive næringsutvørarar. Dette er eit moment som talar for å gje samtykke til deling.

Arealet er i kommuneplanen lagt ut til LNF-område og ei deling vil ikkje endra dette.

### **Konklusjon**

#### *Argument som talar for:*

- bruket er allereie fysisk delt i to av fylkesveg
- det er drive som to sjølvstendige driftseiningar – og har to driftsapparat. Det kan til dømes setjast vilkår om at bustadhus skal knytast til skogteigen.
- sikrar framleis drift av både jord- og skog, og ein får eigarforhold som der dei som faktisk driv bruket og eig det.
- ikkje avvikande storleik i høve til bruksstrukturen i kommunen på dei to nye bruka
- ingen drifts- eller miljømessige ulemper

#### *Argument som talar mot:*

- svekka det totale ressursgrunnlaget på garden for framtida
- medverkar til å byggja opp to einingar som er små og mindre robuste

-mindre einingar kan vanskelegare drivast rasjonelt

-kan gje presedens verknad frå andre saker

- er eit ein del av eit arveoppgjer noko som er privatøkonomiske forhold som etter lova ikkje har nemneverdig vekt

Det er i denne saka moment som talar for å gje samtykke til deling og andre moment som talar mot. Vektig av desse er vanskeleg, men administrasjonen legg vekt på at ei deling ikkje er vesentleg i høve til å endra den bruksstrukturen ein har i kommunen og at ein vil få ein betre samanheng mellom at dei som driv areal og eig dei. Samstundes vil ei deling medføra at eit lite bruk vert ytterlegare oppdelt, og dette er i strid med føremålet itl lova jf jordlova § 1. Under tvil rår difor administrasjonen Utval for drift og utvikling til å avslå søknaden.

#### **Framlegg til vedtak:**

##### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for drift- og utvikling gjev med heimel i § 12 i jordlova avslag på søknad om deling av gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand.

Grunngjeving for å avslå søknad er at deling vil:

- svekka det totale ressursgrunnlaget på garden for framtida

-medverka til å byggja opp to einingar som er små og mindre robuste

-mindre einingar kan vanskelegare drivast rasjonelt

-kan gje presedens verknad frå andre saker

- er eit ein del av eit arveoppgjer noko som etter lova ikkje kan leggjast vekt på

#### **Alternativt framlegg til vedtak:**

Utval for drift- og utvikling gjev med heimel i § 12 i jordlova samtykke til søknad om deling av gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand. Det er eit vilkår at gnr.5, bnr. 167, 198) vert rekna som ein del av driftseininga.

Grunngjeving for å gje samtykke til deling er:

-bruket er fysisk delt i to av riksveg

-det er drive som to sjølvstendige driftseiningar – og har to driftsapparat. Det kan til dømes setjast vilkår om at bustadhus skal knytast til skogteigen.

- sikrar framleis drift av både jord- og skog, og ein får eigarforhold som der dei som faktisk

driv bruket og eig det.

- ikkje avvikande storleik i høve til bruksstrukturen i kommunen på dei to nye bruka

-ingen drifts- eller miljømessige ulemper eller negative konsekvensar for kulturlandskapet

### **Utval for drift og utvikling - 10/2015**

#### **UDU - behandling:**

#### **Framlegg til vedtak frå Tormod Skurtveit, AP:**

«Utval for drift- og utvikling gjev med heimel i § 12 i jordlova samtykke til søknad om deling av gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand. Det er eit vilkår at gnr.5, bnr. 167, 198) vert rekna som ein del av driftseininga.

Grunngjeving for å gje samtykke til deling er:

-bruket er fysisk delt i to av riksveg

-det er drive som to sjølvstendige driftseiningar – og har to driftsapparat. Det kan til dømes setjast vilkår om at bustadhus skal knytast til skogteigen.

- sikrar framleis drift av både jord- og skog, og ein får eigarforhold som der dei som faktisk driv bruket og eig det.

- ikkje avvikande storleik i høve til bruksstrukturen i kommunen på dei to nye bruka

-ingen drifts- eller miljømessige ulemper eller negative konsekvensar for kulturlandskapet»

#### **Framlegg til vedtak frå Tormod Skurtveit, Ap, fekk 6 røyster for, 2 i mot (H, V) og er såleis vedteke.**

**Administrasjonen sitt framlegg til vedtak fekk 2 røyster for, 6 i mot (Ap, FrP, MDG og AP) og fall.**

#### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift- og utvikling gjev med heimel i § 12 i jordlova samtykke til søknad om deling av gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand. Det er eit vilkår at gnr.5, bnr. 167, 198) vert rekna som ein del av driftseininga.

Grunngjeving for å gje samtykke til deling er:

-bruket er fysisk delt i to av riksveg

-det er drive som to sjølvstendige driftseiningar – og har to driftsapparat. Det kan til dømes setjast vilkår om at bustadhus skal knytast til skogteigen.

- sikrar framleis drift av både jord- og skog, og ein får eigarforhold som der dei som faktisk driv bruket og eig det.

- ikkje avvikande storleik i høve til bruksstrukturen i kommunen på dei to nye bruka

-ingen drifts- eller miljømessige ulemper eller negative konsekvensar for kulturlandskapet»



