



Ottar Kleiveland
Helleveien 124
5043 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1872 - 23/17131

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
07.11.2023

108/4 Kleiveland - Søknad om deling etter jordlova - Vedtak

Administrativt vedtak:

Saknr: 218/23

VEDTAK:

Med heimel i jordlova § 12 samt rundskriv M-2/2021 vert det gjeve avlag på søknad om frådeling av teig på om lag 53 731 m² frå gnr. 108 bnr. 4 i Osterøy kommune.

Løyyvet blir grunngjeve med at arealressursane på landbrukseigedomen vil svekkast ved frådelinga og at det er miljø- og driftsmessige ulemper ved frådelinga.

SAKSUTGREIING:

Opplysningar i søknaden om frådeling:

Søkar har opplyst at eigedomens totale areal, inkludert felles-/sameigeareal, utgjer 105 338,8 m². Totalt er det 15 teiger med fellesareal.

Den omsøkte teigen ligg på Askjelneset der det korkje er jordbruksdrift og skogbruk. Det vil heller ikkje vere mogeleg med slik drift i framtida. Det blei planta noko gran på teigen på 50/60-talet, men elles ikkje føreteke noko på arealet. Det er ein bygning på omsøkt teig.

Søknaden om frådeling er i søknaden grunngjeve slik:

«Askjelneset var tidligere en egen del innunder eiendommen som den nå ønskes utskilt fra.

En deling vil ikke gå utover de interesser jordloven § 12 er ment å verne om.

Det er som nevnt ingen jordbruksdrift på Askjelneset.

For å komme seg dit er man nødt til å bruke båt. Det vil ikke bli anlagt vei.

Området er dessuten en egen teig som ikke er stengt og heller ikke stenger noe. En deling av som det søkes om, er naturlig.

Det er naturlig å skille ut området. Det er ingen inntekter i denne teigen.

Ved å dele/skille ut denne delen vil det blant annet bli frigjort kapital som kan benyttes til vedlikehold mm av resten av gården.

Bakgrunnen til søknad om deling er at det ikke er hensiktsmessig at denne delen eksisterer som en egen teig. Området har stått tomt siden 1920/30 tallet.

Naboteigene/naboeiendommene i området benyttes heller ikke som jordbrukseiendommer lenger. De benyttes som fritidsboliger. Det igjen vil innebære fortsatt bruk av området.»

Opplysningar om eigedomen:

Arealopplysningar for gnr. 108 bnr. 4, jf. NIBIO gardskart/AR5:

Teigar	Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Beite	Produktiv skog	Anna markslag *)	Bebygd areala m.m.	Sum areal
2	11,2	17,8	2,5	22,6	47,9	3,3	105,3
Omsøkt	0,0	1,5	0,0	12,5	8,2	0,1	53,8

Drift på eigedomen.

Det er ikkje søkt om produksjonstilskot til eigedomen i kommunen dei siste åra.

Planstatus:

Eigedomen er uregulert og vist som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. Frådelinga vil krevje sjølvstendig søknad og løyve etter plan- og bygningslova.

Naturmangfaldlova:

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjersler som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimeleg skal bygge på vitskapleg kunnskap om artane sine bestandssituasjonar, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit og skade på naturmangfaldet. Det ligg ikkje føre registrering av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege register.

VURDERING:

Om jordlova § 12 (deling):

Det følgjer av jordlova § 12 at deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av kommunen (etter delegert mynde frå departementet).

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggast 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 driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 tredje 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.

Omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Teigen som er søkt frådelt er på 53 731 m². Hovudteigen på eigedomen er på 51 599 m². Dei andre teigane registrert på eigedomen er uregistrert jordsameige. Ved frådeling av det omsøkte arealet vil over halve eigedomen verte frådelt.

Kommunen vurderer at delinga vil kunne svekka landbrukseigedomen.

Omsynet til vern av arealressursane

Med "arealressursar" blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar, jf. jordlova § 1. Små landbrukseigedomar med dårlege driftsbygningar kan vere vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde som aktive bruk. Dette kan auke risikoen for at jorda kjem ut av drift, og at det blir enklare å få omdisponering av arealet seinare.

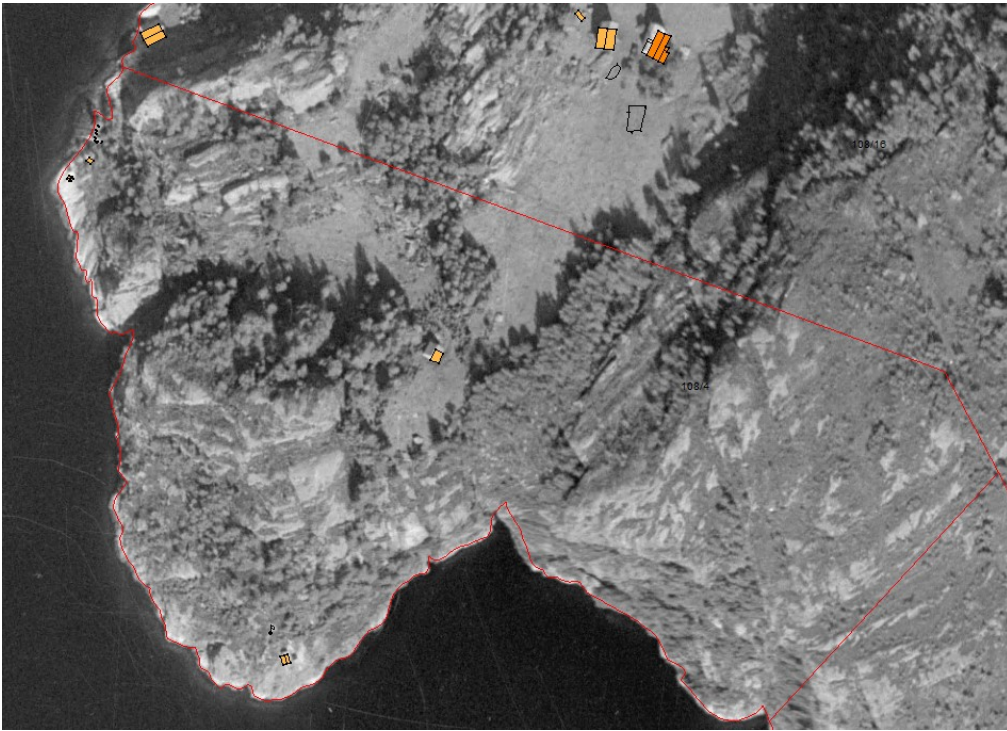
Det er i søknaden synt til at det ikkje er drift på teigen i dag.

Den omsøkte frådelinga vil føre til at det vert oppretta ei liten landbrukseigedom på om lag 53 mål.

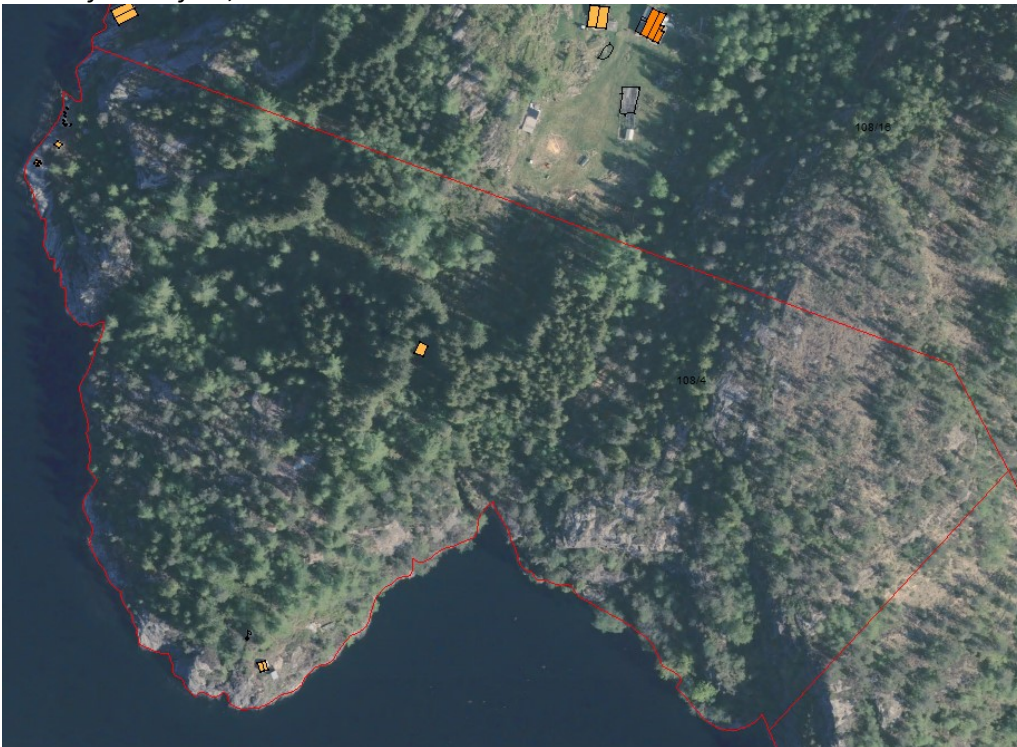
Kommunen vurderer at det er lite sannsynleg at det vil bli starta opp jordbruksdrift i framtida på ein eigedom av denne storleiken og med denne plasseringa. Sjølv om det ikkje per i dag er drift på teigen, kan det vere mogeleg med drift i framtida, til dømes med dyr på beite eller skogproduksjon. Kommunen vurderer at det vil vere enklare og meir tenleg med slik drift dersom teigen er ein del av ein større landbrukseigedom, slik den er i dag.

Utsnitt frå ortofoto frå 1964 og 2018 (sjå under) syner at areal som i dag er skog, tidlegare har vore slått mark.

Utsnitt frå ortofoto, 1964:



Utsnitt frå ortofoto, 2018:



Kommunen vurderer at ortofoto syner at det er mogeleg med drift på eigedomen.

Kommunen vurderer at ved en frådelling slik det er søkt om, vil mykje jord som kan brukast til landbruk forsvinne ut av landbrukseigedomen. Dette vil føre til ein svekking av arealressursane på landbrukseigedomen.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Formuleringa medfører at det må leggast vekt på ein utforming av eigedomen som kan føra til kostnadseffektiv drift. I dette ligg arronderingsmessige tilhøve som avstandar, utforming av teigar, og liknande.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådellinga fører til driftsmessige ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst.

Kommunen legg til grunn at arealet som er søkt frådelt er ein separat parsell som ikkje grensar til hovudteigen på landbrukseigedomen.

Kommunen vurderer at ein frådelling ikkje vil medføre ulemper for tilkomsten eller dyrka mark på hovudteigen.

Kommunen vurderer likevel at frådelling vil medføre ulemper for effektivt drift av omsøkt parsell. Det vil vere vanskeleg å drive denne parsellen som ein sjølvstendig landbrukseigedom. Kommunen vurderer at det kan vere naudsynt for drifta på eigedomen at den ligg til ein større landbrukseigedom.

Kommunen vurderer at frådelling vil føre til ulemper for landbruket i området.

Omsynet til busetnaden i området, kommuneplan

Det kan etter jordlova § 12 tredje ledd gjevast løyve til frådelling dersom delinga tak i vare omsynet til busetjinga i området.

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område – utan spreidd bustadbygging. For at det kan leggast vekt på busetjingsomsynet må omsøkt areal ligge i eit LNF område der spreidd bustadbygging er tillate. Det er det ikkje i dette området og ein kan ikkje nytta busetjingsomsyn i saka.

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 ved handsaming av saka. Det ligg ikkje føre registrering av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i tilgjengelege register. Sett i høve til kunnskap som ligg føre, føre-var prinsippet og tiltaket sin karakter vil det ikkje bli stilt krav om ytterlegare miljøkartlegging.

Konklusjon

Med tilvising til grunngjevinga ovanfor blir søknaden avslått. Det blir ikkje gitt samtykke til deling etter jordlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av kommunelova § 5-3 og delegert mynde, jf. Osterøy kommune sitt delegasjonsreglement.

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. 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. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-2/2021 *Driveplikt, omdisponering og deling*, gir rettleiing og er styrande for bruken av jordloven § 12. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under jordlova sitt føremål, jf. § 1. Vurderingstemaet vil vere om omsøkt deling legg til rette for ein *tenleg og variert bruksstruktur i landbruket*. I vurderinga inngår omsynet til *vern av arealressursane*, og om deling fører til ei *driftsmessig god løysing*. Vidare om deling inneber *drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området*. Av forarbeida til jordlova går det fram at det må vurderast om arealressursane etter omsøkt deling kan drivast på ein kostnadseffektiv måte i eit langsiktig perspektiv.¹

Omsynet til busetting kan vere avgjerande for vurderinga av om det skal samtykkast til deling, jf. jordlova § 12 fjerde ledd. Det kan settast slike vilkår for samtykke som blir vurdert som naudsynt av omsyn til føremålet med jordlova, jf. jordlova § 12 femte ledd.

¹ Prop.127 L (2012-2013) s. 43