

Per Inge Solberg Rundhovde  
Hamrenesvegen 67  
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/2492 - 17/19583

Saksbehandlar:  
Lars Johan Fjelde  
lars.johan.fjelde@osteroy.kommune.no

Dato:  
23.05.2019

## 135/4 - Søknad om deling av landbrukseigedom etter jordlova § 12.

**Administrativt vedtak:**      **Saknr:** 170/19

### Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1 og 12 avslag på søknad om frådeling av ein om lag 23 daa stor skogteig i LNF-område og LNF spreidd bustadbygging i frå landbruks-eigedomen «Rundhovde», gnr. 135 bnr. 4 i Osterøy kommune til føremål som ikkje er i samsvar med LNF-føremålet i kommuneplanen.

Avslaget blir grunngjeven med at ei oppdeling i små landbrukseigedomar ikkje er ei driftsmessig god løysing for landbruket i området. Svekking av ressursgrunnlaget på landbrukseigedomen vil ikkje gje ei tenleg og variert bruksstruktur som er utgangspunktet for vurderinga. Ei oppsplitting av landbrukseigedomane vil kunne gje arealresursane eit dårlegare vern.

### Saksutgreiing:

Per Inge Rundhovde har søkt om frådeling av ein parsell i frå gnr. 135 bnr. 4 på om lag 23 daa. Søknaden er å sjå som ein del av eit arveoppgjer mellom søsken der eigar sin søster står som overtakar av om søkt parsell. Det blir vist til søknad m/nabovarsel.

### Arealopplysningar for gnr. 135 bnr. 4 Jf. AR5:

| Gnr./Bnr. Parsell         | Fulldyrka jord | Overfl. dyrka | Innmarks-beite | Produktiv skog, (SH, H) | Anna areal, *) | Sum areal |
|---------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------|
| Bnr. 4                    | 4,6            | 15,8          | 0              | 148,4                   | 60,9           | 229,7     |
| <b>Omsøkt parsell, **</b> |                |               |                |                         |                |           |
| Parsell 1                 | 0              | 0             | 0              | 22,8                    | 0,2            | 23        |

**\*\*)** Arealdata er utrekna på bakgrunn av innsendt kart og AR5.

Markslog som gjeld om søkt parsell går fram av tabellen over. Landbrukseigedomen 135/4 er på totalt 229,7 daa med 20,4 daa jordbruksareal, 148,4 daa produktiv skog og 60,9 daa anna areal.

### Bygningar

Det er i matrikkelen registrert to hus på landbrukseigedomen, tre driftsbygningar, to andre landbruksbygningar. I tillegg er det registrert fleire andre bygningar som for eksempel naust på landbrukseigedomen.

### Drift på eigedomen

Det er ikkje registrert landbruksdrift på eigedomen. Jordbruksareala er i følge opplysningar i frå Landbruksdepartementet over disponerte landbrukseigedomar leigd bort til bruk som søker produksjonstilskot.

**Føremålet med frådelinga** er å overdra parsellen på om lag 23 daa til søstera som ein del av arv.

### Plansituasjon

Parsellen ligg dels i Landbruks-, natur- og frilufts-område der det er spreidd bustadbygging er tillate og dels i LNF-område ned dele og byggeforbod.

Jordlova gjeld for området. I føresegnene til kommuneplanen sin arealdel er det for LNF-spreidd krav om det før tiltak i området skal utarbeidast detaljert utanomhusplan for området. Planen skal syne tomteinndeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyser m.m., jf. Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel pkt. 5.6.

### Retningslinjer for tomtestorleik i LNF- område

Ut frå omsynet til ei god arealutnytting bør ein ta utgangspunkt i at tomter til:

- Bustad ikkje vesentleg større enn 1 daa
- Hyttetomter ikkje vesentleg større enn 500 kvm.
- Nausttomter skal ikkje vera vesentleg større enn 50 kvm.

Mindre avvik blir vurdert i samband med oppmålinga.

### Naturmangfaldlova

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimeleg skal bygge på vitenskaplege kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg samsvar til karakteren i saka og skade på naturmangfaldet.



Figur 1 Om søkt parsell merka med tjukk raud strek

## Vurdering

Søknaden er vurdert etter §§ 1 og 12 i jordlova samt rundskriv M-34/95 og M-1/2013.

Søknaden gjeld ein skogteig (parsell) som i kommuneplanen er dels LNF- spreidd bustad og dels LNF- område.

## Jordlova § 12 deling

Søknaden skal vurderast etter §1 og 12 i jordlova, M-1/2013 og rundskriv M-35/95.

Jordlova har som føremål etter §1 å sikre at arealressursane vert disponert på ein måte som gjev ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Viktige nasjonale mål er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Føremålet med delingsføresegna i §12 i jordlova er mellom anna å sikre og samle arealressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og komande generasjonar. Delings-føresegna, jordlova §12 gjeld alle landbrukseigedomar som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Eigedommen må ha ein slik storleik at den kan gje grunnlag for økonomisk drift. I desse vurderingane må ein ta utgangspunkt i kva som ein kan få ut av eigedommen.

Osterøy kommune meiner landbrukseigedommen gnr. 135 bnr.4. har så store arealressursar at den bør kunne gje grunnlag for økonomisk drift – sjølv om ein del av eigedommen er avsett til andre føremål enn landbruk. Det er mellom anna ein driftsbygning på bruket som kan ha inntekspotensial ved for eksempel gardsturisme, inn-på tunet eller med satsing på hest som næring. Jordlova § 12 gjeld.

Omsøkt frådilig vil svekke driftsgrunnlaget for eigedommen og såleis føre til ei driftsmessig dårleg løysing. Omsynet som skal takast til vern av arealressursane talar mot frådeling av parsellen. Begrepet «arealressursar» omfattar ulike ressursar enten det er jord, skog bygningar, rettar eller ressursar som landbrukseigedommen kan nytte seg av med tanke på ulike driftsformer som grensar til landbruk. Det kan vere turisme eller anna tilleggsnæring.

§12 i jordlova skal sjåast i nær samanheng med føremålet med jordlova som er å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gjev ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig god løysing. Dette er nærmare utgreidd i rundskriv M-35/95.

Føremålet med delingsføresegna er å sikre å samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Det skal ikkje leggjast nemneverdig vekt på kva som er mest privatøkonomisk lønsamt for eigaren.

Ved avgjer om samtykke til deling kan gje, skal det mellom anna takast omsynet om delinga gjev ein tenleg og variert bruksstruktur, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, til vern av arealressursane, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med jordlova.

Etter § 12 3. ledd tredje punktum kan det ved avgjerd leggjast vekt på «andre omsyn» dersom det går inn under jordlova § 1. Føremål: «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.»

## Drøfting av søknaden

I samsvar med gjeldande arealdel til kommuneplanen er det ikkje tillate å dele frå areal til anna føremål enn landbruk i den delen som er LNF-område og innanfor område som er avsett til LNF-spreidd er det tillate å dele i frå enkelttomter til bustad på om lag 1 daa kvar og med dei avgrensingane som går fram av føresegnene til arealdelen til kommuneplanen, jf. 5.4-4.15.

For frådelling av enkelttomter er det eit vilkår at det før tiltak i området skal utarbeidast ein detaljert utanomhusplan for området. Ein slik plan ligg ikkje føre.

Ved avgjerd av om samtykke til deling, jf. § 12 i jordlova skal givast, 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 driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

### **Omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket**

Ved avgjersle av om samtykke til deling skal gjevast, skal det etter tredje ledd første punktum leggjast vekt på om delinga legg til rette for ei tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderinga er sentral og er utgangspunktet for vurderinga av søknaden.

Synet på kva som er ein tenleg variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og føresegn gjer det mogleg å ta omsyn til samfunnsutviklinga i området. Dette gjelder for eksempel kva bruksstruktur som er tenleg ut frå omsynet til busetting på landbrukseigedomar og arbeidsmoglegheiter. Mange gardsbruk i kommunen er for små for å gje lønsam drift. Målsetjinga til verkemidla i jordlova er å styrka driftseiningane. Slik dette omsynet blir definert i M-1/2013 og M-35/95 vil frådelling av skogparsellen i frå 135/4 svekka driftsgrunnlaget og ikkje vera i samsvar med målet om ei tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.

Dette omsynet blir ikkje ivareteke gjennom ein frådelling av ein stor skogparsell for at skogparsellen som del av fordeling av arv mellom søsken. Parsellen representerer ein resurs for landbrukseigedommen ved at det kan seljast tomter som tilkjem bruket. Målet i jordlova § 1 er å styrka driftsgrunnlaget på gardane – ikkje svekking.

### **Omsynet til vern av arealressursane**

Det følgjer av tredje ledd andre punktum at det ved deling av landbrukseigedom skal leggjast vekt på «omsynet til vern av arealressursane». Vernet gjeld dei ressursane som høyrer til landbrukseigedommen som arealressursane på bruket, bustadhus, driftsbygningar og seterhus samt jakt- og fiskerettar.

Ein må her sjå på ressursgrunnlaget og om ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte i eit langsiktig perspektiv.

Dette omsynet skal hindre at det oppstår «landbruks einingar» som er vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde som aktive bruk og at det oppstår einingar som i neste omgang er utsett for seinare omdisponering.

Ei frådelling som omsøkt vil redusere arealressursane på eit resurssvakt bruk og er i strid med hovudmålsetjinga bak omsynet om å legge til rette for robuste bruk. Ein finn det difor klårt at det ikkje vil vere forsvarleg med omsyn til eigedommen sitt avkastingspotensiale å imøtekome søknaden. Arealressursane på garden er best verna ved at dei høyrer til garden og ikkje splitta opp i mindre eigedomar.

### **Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing**

Det skal i vurderinga leggjast vekt på om delinga fører til driftsmessig god løysing. Dette omsynet må sjåast i samanheng med jordlova §1. Etter dette omsynet skal det leggjast vekt på om:

- Eigendommen får ei utforming som kan føre til ein kostnadseffektiv drift, typisk korte avstandar og samlande teigar
- Bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttast på ein god måte
- Reduksjon i bruksstorleik vil føre til auke i driftskostnadane

Ein skal vurdere ut i frå kva som er pårekneleg drift i eit langsiktig perspektiv og om det er ei god løysing.

I ei vurdering i kva som er ei driftsmessig god løysing må ein sjå det i samanheng med målet om å skapa eit robust landbruk som er levedyktig.

Dersom ein landbrukseigedom blir delt opp slik at driftsgrunnlaget på eigedomen blir svekka. Ein må i denne samanheng også ta omsyn til at ein ikkje har kontroll over den eigedomen som blir delt i frå.

Større driftseiningar gjer vanlegvis betre utnytting av bygningar, maskiner og utstyr enn små einingar.

Rådmannen vurderer ei svekking av driftsgrunnlaget på eigedomen ikkje oppfyller vilkåret om driftsmessig god løysing.

### **Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området**

Delinga vil ikkje til direkte endringar av dei enkelte landbrukseigedomane. Eventuelle slike ulemper vil vere avhengig kva som skjer med eigedomane etter ei eventuell oppsplitting.

### **Andre omsyn, tredje punktum**

Rådmannen kan ikkje sjå at det er kome fram andre moment som fell innanfor tredje ledd og gjev ein tenleg variert bruksstruktur. Søknaden er i strid med føremålet i jordlova som er å sikre og samle resursane for noverande og framtidige eigarar.

Det ligg ikkje føre viktige samfunnsinteresser i saka.

### **Omsynet til busetnad i området, kommuneplan.**

Etter jordlova §12 fjerde ledd kan det gjevast løyve til frådelling dersom delinga tek vare på omsynet til busetjing i området. Dette vurderingspunktet er ikkje relevant i denne saka og omsynet kjem ikkje til bruk. Rådmannen kan ikkje sjå at det er bustadomsyn i saka fordi dei er uavhengig av om arealet blir frådelt eller ikkje.

### **Naturmangfaldlova**

Det ligg ikkje føre registrering av viktige miljøverdiar for omsøkt parsell 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. Eit eventuelt frådelling vil ikkje påverke viktige miljøverdiar.

### **Konklusjon**

Rådmannen vurderer søknaden til å vera i strid med kommuneplanen. For å kunne dele i frå arealet er det dermed krav om at det blir gjeve dispensasjon frå kommuneplanen. Ei frådelling av 23 daa i samband med arv er ikkje i samsvar med føresegnene i kommuneplanen der det skal utarbeidast detaljert utanomhusplan for området før søknad om deling.

Før det er utarbeida slik plan som syner tomteinndeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyisingar m.m er det umogleg å vurdere om arealutnyttinga er i samsvar med omsynet til vern av arealressursane.

Ein vurdere det som uheldig å handsame ein slik søknad før dispensasjonsspørsmålet er vurdert.

Frådeling av store areal i LNF-området til andre føremål enn landbruk skal skje etter ein samla plan og som ledd i prosessar etter plan- og bygningslova. Frådelingar og dispensasjonar skal være unntaket.

Sett i høve til dei omsyna som kommunen skal ta i samsvar med jordlova §12 jf. § 1 er ei oppdeling i små landbrukseigedomar ikkje ei driftsmessig god løysing. Ressursgrunnlaget på garden blir svekka som i neste runde i eit langsiktig perspektiv vil kunne føre til at arealressursane ikkje vil bli driven på ein kostnadseffektiv måte.

Ved ei slik deling vil det oppstå einingar som vil vera meir vanskeleg å drive rasjonelt og oppretthalde som aktive bruk. Dei to einingane vil bli så små at faren for at dei varig skal falla ut av drift blir større.

Det føreligg ikkje viktige samfunnsinteresser som følgjer av føremålet i jordlova som gjer det viktig å imøtekome søknaden.

Landbrukspolitikken legg opp til større og meir robuste einingar, og det er derfor ikkje ynskjeleg å splitte opp landbrukseigedomane i mindre eigedomar. Vern av arealressursane skjer best ved å halde arealressursane samla og ikkje stykka opp i mindre eigedomar som er mindre rasjonelt å drive.

Slik søknaden ligg føre vil ei frådeling redusere ressursgrunnlaget på landbrukseigedomen og varetek ikkje omsynet til vern av arealressursane.

Ei frådeling som omsøkt vil ikkje legge til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.

Oppsplitting av landbrukseigedomar i mindre eigedomar vil og kunne få uheldig prinsipiell verknad for andre liknande tilfelle i kommunen og skape presedens i retning av oppdeling av landbrukseigedomar for eksempel i samband med arv.

Ein gjer merksam på at dette er eit vedtak etter jordlova. For at heimelen til parsellen skal kunne overførast til ny eigar må det søkast Osterøy kommune om deling etter Plan- og bygningslova.

Med helsing

Hege Eeg  
einingsleiar

Lars Johan Fjelde  
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

### Klage

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagen må grunngjevast. Part har høve til dokumentinnsyn, jf. forvaltingslova §§ 18-19.

**Mottakar:**

Per Inge Solberg Rundhovde

Hamrenesvegen 67

5281

VALESTRANDSFOSSEN