

Ivar Solberg  
Gjerstadvegen 266  
5282 Lonevåg

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1801 - 22/29985

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

Dato:  
21.12.2022

## 13/1 - Vedtak på søknad om frådelling av våningshus nr. 1

**Administrativt vedtak:**      **Saknr:** 393/22

### Vedtak

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-2/2021, blir det gjeve løyve til frådelling av om lag 1,0 daa stor parsell m/våningshus frå landbrukseigedommen gnr. 13 bnr. 1 i Osterøy kommune. Godkjend parsell er vist i kartfigur 3 i saksvurderinga.

Grunngjevinga går fram av vurderinga med at det går lite dyrka eller dyrkbar jord tapt ved frådellinga og at dei miljø- og driftsmessige ulempene ved frådellinga ikkje er avgjerande med avgrensinga som eg gjort i tomta.

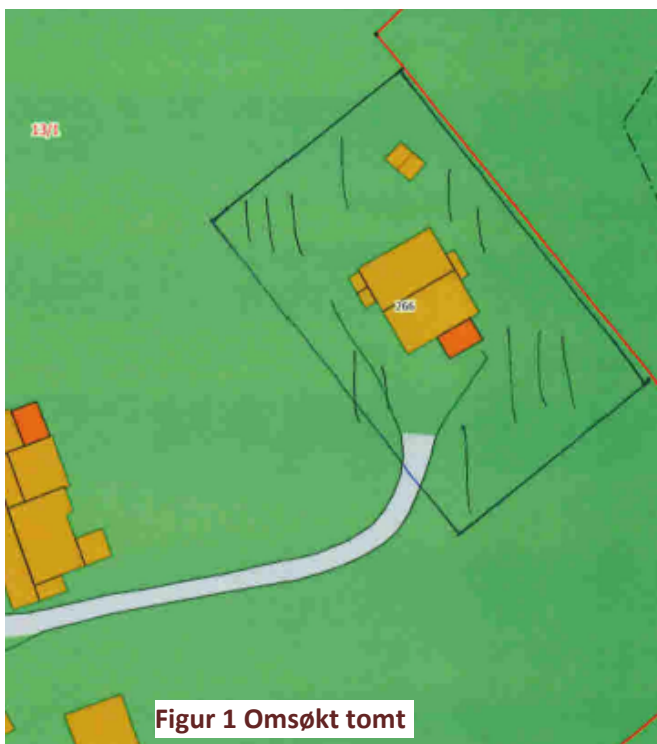
### Saksutgreiing:

Ivar Solberg søker om å få dela frå ein parsell med kårhuset på landbrukseigedommen gnr./bnr. 13/1. Omsøkt parsell ligg inne på eigedommen med tilkomst gjennom gardstunet.

### Arealopplysningar for «Lone», gnr. 13 bnr. 1, Jf. AR5:

Gnr./Bnr.	＝	≡	≡	⌒	Anna markslag, *)	Bebyggd, samf., vatn	Sum eigedom
13/1	31,9	0,0	28,9	142,1	53,8	9,2	265,9
<b>Parsell/SUM</b>							
1			0,6	0,1	0	0,7	1,4

\*) 50,1 daa uproduktiv skog, 3,7 daa jorddekt fastmark



Figur 1 Omsøkt tomt



Figur 2 Omsøkt tomt m/ markslag (AR5)

Landbrukseigedom har totalt 50,8 daa

jordbruksareal og 142,1 daa produktiv skog.

Markslag på omsøkt teig er 0,7 daa bygd areal, 0,1 daa skog og om lag 0,6 daa innmarksbeite.

### Bygningar

Med det omsøkte våninguset er det to bustadhus på driftseininga. Omsøkt bygning er registrert som hovudhuset på garden og er bygd i 1988. I tillegg er det, driftsbygning, verstad og garasje i tunet. Det er minst ein stølshus som høyrer til garden i Londalen.

Kårhuset på garden er i søknaden opplyst å vera i frå om lag 1920, men er renovert/modernisert om lag 1990. Det er i vedlagt takst verdsett til 1,8 mil. kr. Rådmannen legg til grunn at kårhuset er i god stand og vil kunne fungere som våningshus på garden.

### Drift på eigedomen

Bruket er leigd bort til nabo eigedom som driv med mjølkeproduksjon.

**Føremålet med frådelinga** er å dele i frå det gamle våningshuset på garden med om lag 1,5 daa stor tomt som sjølvstendig bustadeigedom i samband med generasjonsskifte. Det er opplyst i søknaden at det er avgjerande for generasjonsskiftet at ein får delt i frå huset.

### Plansituasjon

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stadbunden næring.

### Naturmangfaldlova

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynd. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar natur-

mangfaldet så langt det er rimeleg skal bygge på vitskaplege 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. 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.

## Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova §§ 1, 9 og 12 med tilhøyrande forskrifter. Deling som gjeld dyrka eller dyrkbar jord, jf. § 12 andre ledd må og ha samtykke etter § 9 i jordlova dersom dyrka jord skal takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal takast i bruk slik at den ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon. Difor kan ikkje samtykke til deling gjevast utan at det er gjeve dispensasjon frå forbodet om omdisponering etter § 9 i jordlova. Denne føresegna lyder bl.a.:

”Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon og dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.” Ein syner til rundskriv M-2/2021.

## Omdisponering, jf. § 9

I samsvar med §§ 1 og 9 i jordlova skal dyrka og dyrkbar jord ha eit sterkt vern. Berre i særskilte tilfelle og dersom det er i tråd med formålet med jordlova kan kommunen gje dispensasjon frå forbodet.

Føremålet med forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet med føresegna er jordvern, dvs. å sikre matproduserande areal.

Men forbodet mot omdisponering er ikkje absolutt. Dette går fram av jordlova § 9 andre ledd som lyder: ”Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.”

Det blir her vist til rundskriv M-2/2021: «Det kan berre gjevast samtykke når ”særlege høve ”føreligg».

Meininga med denne formuleringa var å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha eit sterkt vern.

Formuleringa ”særlege høve” understreka kor viktig føremålet med føresegna om å bidra til å nå det grunnleggande føremålet for jordvernet. Føremålet er som nemnt i punkt 4.4.1 å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Samtykke til omdisponering kan gjevast etter «ei samla vurdering» av tilhøva.

I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som det skal leggest vekt på.

Føresegna lyder: ”Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.”

Ei avgrensa frådeling som går fram av kartfigur 3 vil ikkje påverka dyrka mark, men det vil gå med om lag 0,2 daa beite med ei slik avgrensing av tomta som blir gjort. Men for at beitet som ligg søraust for parsellen ikkje skal sperre for potensielt tilgang til utmarka på bruket bør det i tillegg setjast av ein om lag 2 meter brei passasje for dyr mot grensa mot granneeigedomen.

Etter ein heilskapleg vurdering er rådmannen komen til at det kan gjevast løyve til å omdisponere inntil 0,2 dekar beite til bustadføre mål ved frådelling av hus nr. 1. Ei omdisponering av «våningshuset» på bruket vil ikkje påverka kulturlandskapet vesentleg.

### **Deling, jf. § 12**

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet, jf. Jordlova §12 1.ledd.

Rundskriv M-1/2013 omhandlar dei momenta som er nemnt nedanfor, og i kva grad desse skal vestlegast ved eit avgjer. Brev av 25.06.2010 frå Landbruks- og matdepartementet om praktisering av § 12 i jordlova. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i 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.»

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, 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**

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at ressursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Frådelling av kår bustad med 1,5 daa stor tomt vil kunne svekka landbruks-eigedomen. Difor ynskjer ein å avgrensa tomta til 1,0 daa som dei vedtekne retningslinene tilseier i slike saker.

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

Med «arealressursar» blir det i jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Små landbruks-eigedomar med dårleg driftsbygning kan vere vanskeleg å drive rasjonelt og



opprett-halde som aktive bruk. Dette kan auke risikoen for at jorda kjem ut av drift.

Eit hus er ein resurs for ein landbrukseigedom og vil kunne vere viktig i samband med generasjonsskifte.

Men utviklinga i landbruket har ført til at det er mindre trong for kårhus enn tidlegare med omsyn til drifta.

Det vil og kunne tenkast at det er eit inntektspotensiale ved utleige av eit kårhus i rimeleg god stand.

Rådmannen vurderer at arealresursane blir lite berørt med ei slik avgrensing som er gjort.

### **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.

Rådmannen vurderer at det er uheldig å frådele ei bustadhus inne på ein landbrukseigedom. Ein fritt omsetteleg bustadeigedom som har tilkomst gjennom tunet på eigedomen er uheldig. Men dette momentet vil ha noko mindre betydning når jordbruksareala blir leigd bort.

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

Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådelinga fører til driftsmessig ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst. Slik omsøkt parsell ligg, inne i eigedomen og med beite rundt vil ikkje ei frådeling kunne føre til auka driftsulemper. For å redusere driftsulempene av ei frådeling er det ynskjeleg med tilkomst til utmarka på eigedomen frå beitet i søraust.

### **Omsynet til busetnaden i området, kommuneplan**

Det kan etter jordlova § 12 tredje ledd gjevast løyve til frådeling dersom delinga tek 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.

### **Konklusjon**

Gnr./bnr. 13/1 er eit «middels stort» gardsbruk i høve til bruksstorleiken i kommunen. Det er ikkje sjølvstendig drift på eigedomen. Jordbruksareala blir leigd bort til nabobruk med mjølkeproduksjon.

Rådmannen kjem til at søknaden delvis kan imøtekomast med bakgrunn at det ikkje fører til tap av dyrka mark og lite tap av jordbruksareal, jf. kartfigur 3. Ei frådelinga av parsell med justerte grenser på om lag 1,0 dekar vil ha mindre miljø og driftsmessige ulemper for landbruket i området. Men om terrengetilhøva tillet det bør og settast av ein passasje for dyr mellom beite og utmarka bak huset.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Med helsing

Hege Eeg  
einingsleiar

Lars Johan Fjelde  
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

### **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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. 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.

### **Mottakar:**

Ivar Solberg

Gjerstadvegen 266

5282

Lonevåg