



Henry Hannisdal  
Borgo 23  
5281 Valestrandsfossen

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1981 - 23/17054

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@osteroy.kommune.no

Dato:  
27.07.2023

## 9/21 - Svar på søknad om frådeling av tomt. Vedtak etter jordlova.

**Administrativt vedtak:** Saknr: 217/23

### VEDTAK:

«Med heimel i jordlova § 12 gjev Osterøy kommune løyve til frådeling av våningshuset med ein parsell på om lag 0,8 daa frå landbrukseigedomen gbnr. 9/21 i Osterøy kommune.

Det blir sett vilkår om at gbnr. 9/21 blir slått saman med gbnr 9/33 for å unngå at arealet på gbnr 9/21 blir ein sjølvstendig landbrukseigedom utan våningshus og driftsbygning, jf. § 12 femte ledd. Bustadhuset på gbnr. 9/33 skal vere nytt våningshus på gbnr. 9/21 etter samanslåing.

Løyvet er grunngeve med omsynet til vern av arealressursane og at delinga gjev ei driftsmessig god løysing for landbruket i området. Godkjend frådelt parsell er vist på kartfigur 2 under vurderinga nedanfor. Mindre justeringar kan vurderast i samband med oppmålinga. Endelege grenser og storleik på frådelt parsell vert fastsett i samband med oppmålingsforretning etter matrikkellova.»

### SAKSUTGREIING:

#### Opplysningar i søknaden om frådeling:

Kari og Henry Hannisdal (her: søkar) har søkt om løyve til frådeling av noverande våningshus på gbnr. 9/21. Frådelinga er planlagd som eit ledd i generasjonsskifte på garden. Søkar son Svein Erik Hannisdal har kjøpt gbnr. 9/33, som er ein bustadeigedom tidlegare utskilt frå gbnr. 9/21. Vidare er det søkt om samanføyning av gbnr. 9/21 og gbnr. 9/33, sjå arkivsakid. 23/1886.

Dette inneber at våningshuset på gbnr. 9/21 vil bli ståande tomt. For å unngå at huset blir ståande til forfall, og for å oppretthalde busettinga i området, blir det søkt om løyve til å dele frå eksisterande våningshus på gbnr. 9/21 for sal av dette som bustadeigedom. Søkar har opplyst at løysinga ikkje vil få nokon negativ verknad for drift eller bruk av gbnr. 9/21 i framtida.

Skisse til omsøkt frådelling frå søkar:



Merknad:

Søkar har ikkje opplyst arealstorleik på parsellen som er søkt frådelt. Kommunedirektøren har stipulert dette til om lag 0,8 daa, men dette er ikkje ei nøyaktig oppmåling.

Søknaden blir godkjent som omsøkt, men det blir presisert at mindre justeringar kan vurderast i samband med oppmåling av eigedomen etter matrikkellova. Mindre avvik frå stipulert arealstorleik krev ikkje ny handsaming etter jordlova.

Opplysningar om eigedomen:

**Arealopplysningar for gnr. 21 bnr. 9, Jf. AR5:**

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Innmarks-beite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
5,1	4,1	4,9	0,8	3,2	18,1
<b>Søkt frådelt</b>					
0	0	0	0	0,8	0,8

Jordbruksareala på eigedomen er i aktiv drift.

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

#### **VURDERING:**

Jordlova § 12 (deling):

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av kommunen (etter delegert mynde frå departementet), jf. Jordlova § 12 første ledd.

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.<sup>1</sup>

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.

Kommunedirektøren har vurdert dei relevante omsyna nemnd ovanfor i høve til søknaden. På vilkår av at bustadhuset på gbnr. 9/33 blir slått saman med gbnr. 9/21, vurderer kommunedirektøren at eit delingsløyve i denne saka vil ivareta omsynet til vern av arealressursane og innebere ei driftsmessig god løysing. Frådeling som omsøkt fører ikkje til tap av jordbruksareal. Omsynet til ivaretaking av eksisterande våningshus på gbnr. 9/21 trekk i same retning.

Kommunedirektøren er samd med søkar i at det samla sett vil styrke arealressursane på garden at det best eigna bustadhuset blir våningshus på garden i framtida. Det er ikkje trong for to våningshus på garden. Ein kunne argumentert med at våningshuset som er søkt frådelt kunne vore eigna for utleige i framtida, og soleis utgjort ein arealressurs for bruket. Det er likevel ikkje denne løysninga søkar ønskjer. Sett i samanheng med at det berre er eit bustadhus på garden i dag, blir det difor ikkje lagt avgjerande vekt på dette. Ei slik løysing ville òg kunne gjort det uforholdsmessig kostbart å overta bruket ved etterfølgjande vidaresal.

### 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 imøtekomen. Det blir gitt samtykke til frådeling som omsøkt på dei vilkår og føresetnader som kjem fram av vedtaket.

### 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

---

<sup>1</sup> Prop.127 L (2012-2013) s. 43

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

Arnstein Øvsthus  
kommunalsjef

Tore Johan Erstad  
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.