



Arkivsak-dok. 25/02042-10
Saksbehandler Aud Irene Vatland

Saksgang

Møtedato

Utvalg for landbruk

13.03.2026

12/26

Saksframlegg

Klage på del av vedtak - delvis tillatelse til fradeling av tilleggsarealer fra 222/1 til fradelt, bebygd tomt på 222/12, Viestad

Kommunedirektørens innstilling:

Klage på utvalg for landbruk sitt vedtak 30.01.26 om delvis tillatelse til fradeling av tilleggsarealer fra 222/1 til fradelt, bebygd tomt på 222/18 tas ikke til følge.

Klagen gjelder avslag på søknad om fradeling av båthus med tilleggsareal, totalt ca. 53 kvm. Avslaget opprettholdes.

Det vises til saksutredningen for begrunnelse.

Vedlegg

Klage på del av vedtak - Fradeling 222/1 - Viestad

Saksutskrift - Søknad om fradeling av tilleggsareal fra 222/1, 2 til fritidseiendom 222/18 - Viestad

Saken kort fortalt

Klage på utvalg for landbruk sitt vedtak 30.01.26 om avslag på fradeling av båtbu m/tilleggsareal tas ikke til følge.

Det vises til saksutredningen for begrunnelse.

Bakgrunn

Utvalg for landbruk ga i møte 30.01.26 delvis tillatelse til fradeling av arealer fra 222/1 som tilleggsarealer til fradelt, bebygd tomt på 222/18, Viestad.

En parsell på ca. 675 kvm inntil og sør for den bebygde tomte ble tillatt fradelt.

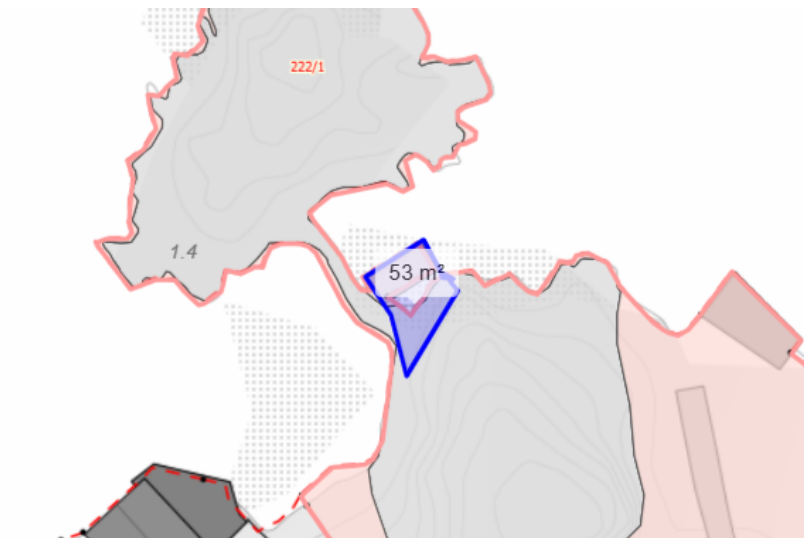
Parsell på ca. 1533 kvm nord for tomte og båtbu m/tilleggsareal ble avslått.

Klagens innhold.

Søker skriver i klagen at han er i tvil om utvalget var tilstrekkelig oppmerksom på at kjøper av den fradelte boligtomta har båtplass i området i dag og at ønsket/hensikten med søknaden om fradeling av båthuset m/tilleggsareal er å bytte disse to – altså at kjøper av boligtomta skal overta båthuset m/tilleggsareal og at båtstøa han har i dag skal tilbakeføres til landbrukseiendommen.

Det vises til saksutskrift fra utvalgets møter 21.11.25 og 30.01.26 for beskrivelse av landbrukseiendommen.

Under gjengis kartutsnitt (figur 2) fra utskriften som viser båtbu med tilleggsareal som denne klagen gjelder:



Figur 2 – Båtbu med tilleggsareal

Lovgrunnlag

Arealet klagen gjelder er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Søknaden skal derfor behandles etter jordlovens § 12, jf. Jordloven § 2.

Fradelingen skal vurderes både etter naturmangfoldloven §7 og etter jordloven §12.

Naturmangfoldloven:

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Jordloven:

§ 12. Deling

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom

når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling 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.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

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

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova §3-7.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.»

Tjenlig og variert bruksstruktur.

Det kan gis tillatelse til deling dersom delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, både nasjonalt og lokalt. Ved vurderingen av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må trekkes inn samfunnsutviklingen i området hvor eiendommen ligger med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid, driftsmessige gode løsninger og kulturlandskapet i et langsiktig perspektiv. Hva som er tjenlig og variert bruksstruktur er nærmere omtalt i rundskriv M-35/95 Jordlovens formål. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Loven legger opp til en helhetsvurdering av alle relevante hensyn hvor kommunen skal avgjøre hvilken løsning som totalt sett gir best resultat.

Vurdering

Det presiseres i klagen at båtbu m/tilleggsareal skal overtas av eier av den fradelte boligtomta på 222/18 i bytte mot båtstøa eier av boligtomta disponerer i dag.

Båtbuer og båtstøer vurderes som viktige ressurser for en landbrukseiendom.

De kan bidra til ekstraintekt ved utleie, de sikrer råderett over ressursen og bidrar til forutsigbare eierforhold i strandsonen.

Eier av landbrukseiendom kan leie ut for inntil 10 år uten at utleie må behandles som delingssak, jfr. jordloven §12, første ledd som regulerer «forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedomen når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren)»

Klager viser til at det har «vært et prinsipp at til fritidseiendommer i nærheten av sjøen, skal det tilhøre båtstø». Dette prinsippet gjelder ikke som generell regel i LNF-områder.

Ønsket/prinsippet kan ha aktualitet i regulerte områder og områder avsatt til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse der det er mulig/ønskelig å etablere fellesanlegg med brygge/båtplasser.

Oppsummering: Tillatelse til fradeling av båtbu med tilleggsareal tilrås ikke.

Økonomiske konsekvenser

Konsekvensene er kun for partene i saken

Konsekvenser for barn og unge

Ingen negative konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen negative konsekvenser

Konsekvenser for folkehelse

Ingen negative konsekvenser

Konklusjon

Tillatelse til fradeling av båtbu med tilleggsareal tilrås ikke.

Om klagerett.

Kommunens avslag på klage er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven du kan klage på til Statsforvalteren.

Klage må leveres innen 3 uker etter at du mottok melding om vedtaket.

Klage må være skriftlig, må begrunnes og sendes via Farsund kommune v/enhet for landbruk merket sak 25/02042.

Videre saksgang.

Utvalg for landbruk sitt vedtak oversendes enhet for teknisk forvaltning som behandler saken videre etter plan- og bygningsloven - dersom klagen imøtekommes.

Saksbehandlingsgebyr.

Det er ikke saksbehandlingsgebyr for behandling av klage på vedtak.

Melding om vedtak sendes:

Ruth og Theis Martin Theisen, Viestadveien 67, 4550 Farsund

Kopi:

Teknisk forvaltning, sak 25/01989