



Arkivsak-dok. 25/01172-3
Saksbehandler Kristin Furuløkken

Saksgang	Møtedato
Utvalg for landbruk	29.08.2025

Saksframlegg

Søknad om fradeling av landbrukseiendom - 203/7 - Rødland

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune avslår med hjemmel i jordloven § 12 søknad om fradeling av landbrukseiendommen 203/7, Rødland som omsøkt.

Fradeling som omsøkt vurderes å være i strid med jordlovens formål. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å gi samtykke etter jordlovas § 12, da hensynet til bruksstruktur, arealressurser og driftsmessige forhold taler mot fradeling.

Det vises til saksutredningen for begrunnelse.

Vedlegg

Tilleggsopplysninger - 203/7 Rødland
Søknad om deling av landbrukseiendom - 203/7, Rødland
spind kart
Gårdskart

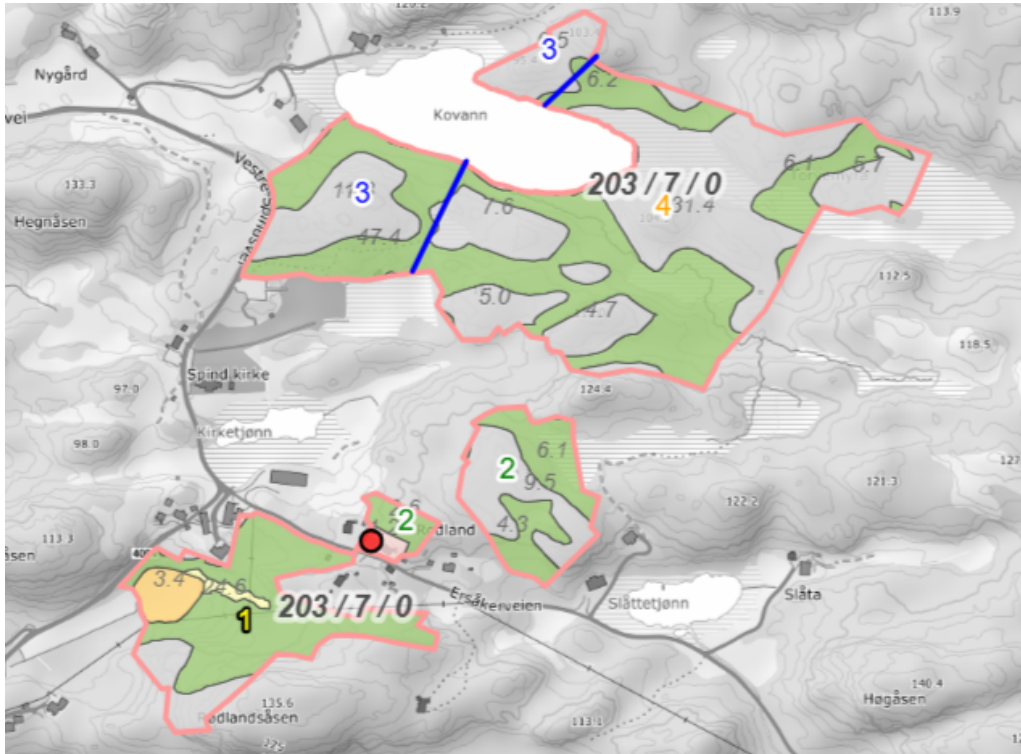
Saken kort fortalt

Det søkes om fradeling av 203/7 i fire deler, der hensikten med fradelinga er å fordele eiendommene på dagens 4 grunneiere.

Fradeling som omsøkt vurderes å være i strid med jordlovens formål. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å gi samtykke etter jordlovas § 12, da hensynet til bruksstruktur, arealressurser og driftsmessige forhold taler mot fradeling.

Bakgrunn

Det søkes om fradeling av landbrukseiendommen 203/7, Rødland i fire deler, jf. kart under. Hensikten med fradelinga er å fordele eiendommen på dagens fire grunneierne slik eiendommen i praksis blir brukt i dag.



Figur 1. Oversiktskart over omsøkt fradeling i fire forskjellige deler som er nummerert.

Landbrukseiendommen har i følge gårdskart følgende arealstatistikk:

- 3,4 dekar fulldyrket jord
- 1,2 dekar innmarksbeite
- 98,2 dekar produktiv skog
- 89,3 dekar annet markslag
- 2 dekar bebygd, vei, vann, etc

Totalt 194,1 dekar

Det omsøkte arealet er inndelt i fire teiger, som vist i figur 1:

Teig 1 omfatter eiendommens eneste fulldyrkede areal og innmarksbeite, samt tilgrensende produktiv skog. Dette utgjør den mest produksjonsrelevante delen av eiendommen.

Teig 2 inkluderer våningshus og løe, samt en tilhørende utmarksteig. Dette området representerer den bebygde delen av eiendommen.

Teig 3 og Teig 4 består utelukkende av utmark, uten bygninger eller dyrket mark.

Lovgrunnlag

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 eighet som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eighet når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eighet 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 eighet 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 eighet vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eighet. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eighet etter jordskiftelova §§3-7.

Dersom deling ikkje er rekvidert 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.

Bosettingshensynet.

Selv om de landbruksmessige hensynene taler for å avslå søknaden, kan tillatelse gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosetting i distriktene.

Bosettingshensynet kan ikke vektlegges i pressområder.

Vurdering

Naturmangfoldloven:

Det er ikke registreringer i Miljødirektoratet sin Naturbase eller andre forhold som påvirkes eller er til hinder for fradeling:

Fradeling medfører ikke konflikt med noen av prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12:

- Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilstrekkelig (§8,9)
- Fradeling øker ikke belastningen på økosystemet (§10)
- Fradeling fører ikke til miljøforringelse (§11)
- Fradeling skader ikke naturmangfold (§12)

Jordloven:

Utdrag av momenter som skal vurderes:

Ved avgjørd 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. (Vår understreking.)

Bruksstruktur:

Deling i fire teiger innebærer en vesentlig fragmentering av eiendommen. Dette er i utgangspunktet ikke ønskelig og strider mot jordlovens formål om å sikre en tjenlig og variert bruksstruktur. Unntak kan vurderes dersom arealene skal benyttes som tilleggsjord til andre bruk, men dette er ikke tilfelle her. Hensynet til tjenlig bruksstruktur taler derfor i denne saken mot tillatelse til fradeling.

Vern av arealressursene:

Fradeling som omsøkt vil fragmentere og redusere det samla arealet på eiendommen i vesentlig grad dersom det deles opp i fire deler. Det vurderes svært uheldig å fradele omsøkt areal, og hensynet til vern av arealressursene blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis tillatelse til fradeling.

Driftsmessig løsning:

Fradeling som omsøkt vil føre til små teiger som blir vanskelig å drive. Fradeling vil derfor føre til en driftsmessig dårlig løsning for dagens og framtidig landbruk.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Fradeling som omsøkt vurderes å ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Bosetting:

Fradeling som omsøkt berører ikke bosettingshensynet. Bosettingshensynet kan derfor ikke tillegges vekt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser kun for søker

Konsekvenser for barn og unge

Ingen negative konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen negative konsekvenser

Konsekvenser for folkehelse

Ingen negative konsekvenser

Konklusjon

Fradeling som omsøkt vurderes å være i strid med jordlovens formål. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å gi samtykke etter jordlovas § 12, da hensynet til bruksstruktur, arealressurser og driftsmessige forhold taler mot fradeling. Dersom det tillates fradeling, vil det føre til presedens i tilsvarende saker i fremtiden. Det tilrås at søknaden avslås.

Om klagerett.

Vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven du kan klage på.

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

Klage må være skriftlig, må begrunnes og sendes Farsund kommune v/enhet for landbruk merket sak 25/01172

Videre saksgang.

Ved tillatelse til deling oversendes landbruksutvalget sitt vedtak automatisk til enhet for teknisk forvaltning som behandler saken etter plan- og bygningsloven.

Saksbehandlingsgebyr.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven er kr. 2000,-

Gebyret faktureres av kommunekassen og faktura sendes:
Tom Georg Rødland, Hesnesveien 31, 4878 Grimstad

Melding om vedtak sendes:

Tom Georg Rødland, Hesnesveien 31, 4878 Grimstad

Kopi:

Ellinor Gerd Berås, Sølvveien 15, 4629 Kristiansand S
John Geir Rødland, Torjus Hanssens vei 9, 4886 Grimstad
Wenche Rødland, Gyldenløvesgate 45, 4614 Kristiansand