



---

Arkivsak-dok. 25/01643-2  
Saksbehandler Kristin Furuløkken

| Saksgang            | Møtedato   |
|---------------------|------------|
| Utvalg for landbruk | 26.09.2025 |

---

## Saksframlegg

### Søknad om fradeling av parsell fra 185/3 som tilleggsareal til 185/32 - Ramsdalsvika

#### Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i jordlova § 12 avslås søknad om fradeling av ca. 18 dekar fra landbrukseiendommen 185/3, da fradelingen vurderes å være i strid med lovens formål om å sikre en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Fradelingen vil føre til at eiendommens bruksstruktur svekkes, og reduserer ressursgrunnlaget for framtidig landbruksdrift. Arealet har verdi som utmarksbeite og gir tilgang til sjø, noe som representerer en potensiell driftsmessig ressurs. Fradeling vurderes som uheldig både ut fra hensynet til vern av arealressursene og eiendommens driftsmessige løsning.

#### Vedlegg

- Søknad om fradeling av parsell fra 185/3 som tilleggsparsell til 185/32
- Grenser flyfoto grunnkart
- Grenser kommunedelsplan
- Fullmakt
- Gårdskart 185 3

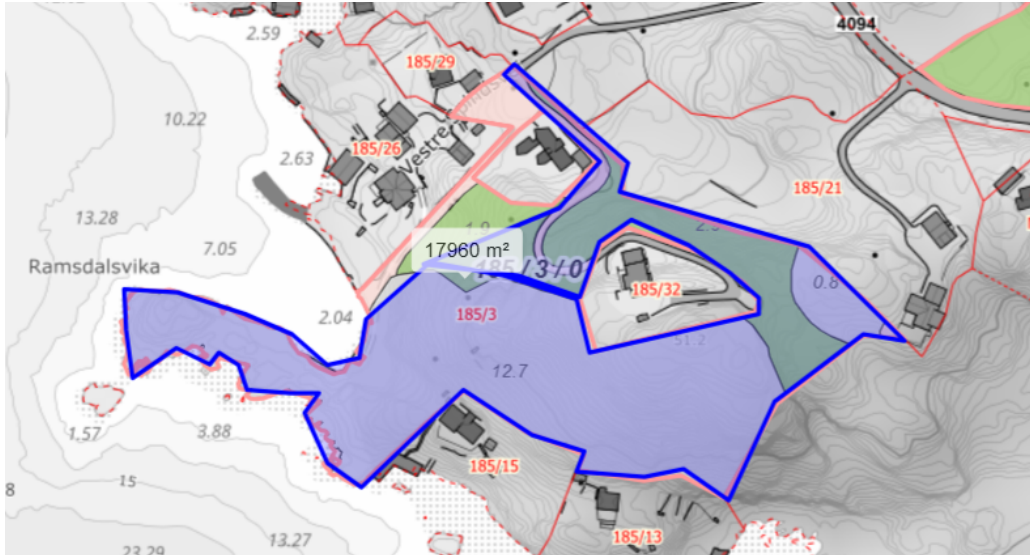
#### Saken kort fortalt

Det søkes om fradeling av ca. 18 dekar fra landbrukseiendommen 185/3 som tilleggsareal til boligtomt 185/32. Tiltaket vurderes å være i strid med jordlova § 12, da tiltaket svekker bruksstrukturen og reduserer eiendommens ressursgrunnlag. Arealet har verdi som

utmarksbeite og gir tilgang til sjø, og fradeling til boligformål anses derfor som uheldig ut fra hensynet til framtidig landbruksdrift og vern av arealressursene.

### Bakgrunn

Det søkes om fradeling av ca. 18 dekar fra landbrukseiendommen 185/3 som tilleggsareal til boligtomt 185/32.



Figur 1. Omsøkt fradeling fra 185/3 markert i blått som skal legges til 185/32.

I følge gårdskart har landbrukseiendommen 185/3 følgende arealstatistikk:

- 17,9 dekar fulldyrket jord
- 3,6 dekar innmarksbeite
- 177,1 dekar produktiv skog
- 180,8 dekar annet markslag
- 7,5 dekar bebygd, vei, vann etc.

**Totalt 386,9**

Omsøkt fradelt areal består av produktiv skog og annet markslag.

### Lovgrunnlag

Det omsøkte arealet 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 forpaktning, 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 offentleg 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

### Naturmangfoldloven

Fradeling som omsøkt medfører ikke konsekvenser i forhold til prinsippene som skal vurderes etter 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.

### Bruksstruktur:

Landbrukseiendommen består av om lag fire storteiger som ligger relativt samlet geografisk. Den omsøkte fradelingen gjelder en hel teig på ca. 18 dekar, som ønskes fradelt og lagt til som tilleggsareal til en boligeiendom. En slik fradeling vil føre til at en hel teig tas ut av landbrukseiendommen, noe som vurderes å svekke eiendommens samlede bruksstruktur. Det er uheldig å splitte opp en eiendom som i dag fremstår som funksjonell og helhetlig.

### Vern av arealressursene:

Det omsøkte arealet vurderes å ha verdi som utmarksbeite og inngår som en del av ressursgrunnlaget for landbrukseiendommen. Fradeling til boligformål vurderes ikke tilrådelig ut fra hensynet til vern av arealressursen. Arealene bør forvaltes samlet som del av bruket, og bevares som videre grunnlag for framtidig landbruksdrift.

### Driftsmessig løsnig:

Fradeling av ca. 18 dekar som tilleggsareal til 185/32 vurderes uheldig for driftsmessig løsnig på landbrukseiendommen. Atkomst til sjø på egen grunn representerer en verdi for landbrukseiendommen.

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

Det vurderes at fradelingen i seg selv ikke vil medføre direkte drifts- eller miljømessige ulemper for øvrig landbruksdrift i området.

### Bosetting:

Bosettingshensynet er ikke relevant i denne saken, da fradelingen gjelder tilleggsareal til eksisterende bolig.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kun for søker selv.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Ingen konsekvens.

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Ingen konsekvens.

### **Konsekvenser for folkehelse**

Ingen konsekvens.

### **Konklusjon**

Etter en samlet vurdering vil den omsøkte fradeling av ca. 18 dekar som tilleggsareal til boligtomt, ikke være i tråd med jordlovens § 12. Fradelingen vil føre til at eiendommens bruksstruktur svekkes, og reduserer ressursgrunnlaget for framtidig landbruksdrift. Arealet har verdi som utmarksbeite og gir tilgang til sjø, noe som representerer en potensiell driftsmessig ressurs. Fradeling vurderes som uheldig både ut fra hensynet til vern av arealressursene og eiendommens driftsmessige løsning.

Fradeling som omsøkt tilrås avslått.

### 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 25/01643

### 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:

Randi Theisen, Vestre Spindsvei 217, 4550 Farsund

### Melding om vedtak sendes:

Randi Theisen, Vestre Spindsvei 217, 4550 Farsund

### Kopi:

Teknisk forvaltning sak 25/01642

Haldis Helene Theisen, Vestre Spindsvei 114, 4550 Farsund