



37/21, Liagardan 180 - fradeling av gardstun - jordlovsbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune avslår med hjemmel i jordlova § 12 søknad om å dele bygninger og tun på en 4,8 da stor parsell fra gnr 37 bnr 21, fordi delinga forringer arealressursene, ikke gir en tjenlig bruksstruktur og ikke gir en driftsmessig god løsning.

Nesbyen kommune avslår med hjemmel i jordlova § 9 søknad om å omdisponere 1,8 da fulldyrka jord på gnr 37 bnr 21 i forbindelse med omsøkte fradeling, fordi det gir drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, svekker jordvernet og ikke gir vesentlig samfunnsnytte.

Vedlegg

- 1 situasjonskart - omsøkt areal
- 2 søknad om fradeling
- 3 gardskart
- 4 flyfoto mai 2025

Saksopplysninger

Hjemmelshaver av gnr 37 bnr 21 Leif Lie søkte 25.11.25 (og supplert med situasjonskart og korrigert opplysning om formål 26. og 27.) om tillatelse til å dele fra tunet på gnr 37 bnr 21 med bygninger på en parsell på 4,8 da. Formålet er oppgitt til bolig, ved at tunet selges til fastboende som i dag leier dette.

Søknadsskjema og situasjonskart med omsøkt areal er lagt ved. Det samme er utsnitt fra oppdatert gårdskart (nibio.no) og flyfoto fra mai 2025.

Parsellen består av 4,8 da der 1,8 da er fulldyrka jord, flyfoto fra 2025 viser at deler er pløyd opp for å fornye enga og i 2023 er det vist eng i vekst. På parsellen er det våningshus (bolighus) på 125 m² BYA med to etasjer, dvs 255 m² BRA, driftsbygning (låve /fjøs/ gjødselkjeller), stabbur fra ca. 1740 og en annen bygning (garasje og/eller lager). Adkomst via privat veirett, privat vann- og avløpsanlegg.

På landbrukseiendommen gnr 37 bnr 21 «Lid» er det i alt 2 240 da, hvor av 39 da fulldyrka, 36 da innmarksbeite og 545 da produktiv skog. Eiendommen inngår jf. jordlova § 12 sjette ledd i driftsenhet med de andre landbrukseiendommene som hjemmelshaver eier (driftssenter på 41/1). Det er ikke husdyrhold på driftsenheten, men dyrka jord brukes til grovfôrproduksjon for salg.

På driftsenheten gnr 41 bnr 1 m.fl. er det i dag tre (3) bolighus som fungerer som våningshus:

41/1: Blingsmovegen 316 Bygd sist på 1960 tallet. Bebodd i dag. BRA: 188 m²

80/7: Blingsmovegen 300 Ombygd Hallingstue, ikke helårsbolig. BRA: 111 m²

37/21: Liagardan 180 Ukjent tilstand, antatt god tilstand siden det er bebodd. BRA: 255 m²

Viser også til at våningshus på Blingsmovegen 320 i november 2025 ble fradelt gnr 41 bnr 1 på 2 da tomt, jf. politisk vedtak i sak 2025/69 og 68 (der hjemmelshaver er registrert bosatt).

Til orientering har hjemmelshaver /søker i desember 2025 jf. politisk vedtak i sak 2025/1912 fått konsesjon ved erverv av annen landbrukseiendom 36/5 på vilkår av at han overdrar alle øvrige landbrukseiendommer til andre først. Vedtaket er ikke påklaget og dermed endelig.

I søknadsskjemaet er det kryssa av for at omsøkt deling er i samsvar med kommuneplanens arealdel, i og med at det er LNF område der spredt bebyggelse er tillatt. Dette er imidlertid feil, fordi det er et underformål til LNF som gjelder fradeling av ordinære boligtomter, ikke hele tun på en landbrukseiendom. Slik deling krever derfor dispensasjon fra LNF formålet jf. plan- og bygningslova.

Denne saken gjelder bare søknad om fradeling etter jordlova § 12. Dyrka eller dyrkbar jord kan ikke fradeles uten at det først eller samtidig er gitt tillatelse til å omdisponere jf. § 9.

Rettslig grunnlag:

«§ 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 offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

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

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.»

«§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. 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. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

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

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.»

Landbruks- og matdepartementet har gitt ut rundskriv M-2/2021 med veiledning til kommunene for å behandle saker etter jordlova.

Overordnet plan:

Omsøkt areal er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) der det er åpnet for spredt boligbebyggelse (underformål til LNF). Jordlova gjelder i alle typer LNF områder.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Ikke registrert særlige natur- eller miljøverdier

Vurdering:

Dette er ikke fradeling til uendra bruk. Evt. ny grunneiendom blir boligeiendom, mens det i dag er eneste våningshus på landbrukseiendommen 37/21 (dvs bruken er landbruk).

At det er LNF spredd boligbebyggelse har ikke betydning for den slags fradeling, det er jordlova som nasjonal lov som saken skal vurderes etter.

Jordlova § 12:

om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Generelt bør alle drivverdige landbrukseiendommer ha minst ett våningshus, dette selv om andre eiendommer i driftsenheten har egne våningshus. Unntaket er tilleggsjord ved bruksrasjonalisering, men det er det ikke tale om i denne saka.

I delingssakene 2025/68 og 69 ble det lagt til grunn at det var andre våningshus i driftsenheten (som nå også søkes fradelt). Under tvil ble den søknaden innvilga, og det er motstridende at det nå kommer ny søknad om å dele fra enda flere våningshus og i tillegg et helt tun.

Kommunedirektøren finner at delinga ikke legger til rette for en tjenlig bruksstruktur i landbruket, fordi den vil føre til at 37/21 ikke lenger er en fullverdig landbrukseiendom slik den er i dag. Det er arealressurser på nivå med en gjennomsnittlig stor landbrukseiendom i området, og det er godt mulig med drift på mindre eiendommer. Etter fradeling av våningshus på 41/1 vil delinga på 37/21 forringe driftsenheten og gi en dårlig bruksstruktur.

omsynet til vern av arealressursane

Det er 1,8 da fulldyrka jord på tomte. Flyfoto fra 2023 og 2025 viser at det aller meste av jorda er i bruk.

All dyrka jord har egenverdi uavhengig av bruk, kartlegginga stemmer (det er tilstand som er grunnlag for kartlegginga, ikke bruk). Gnr 37 bnr 21 har arealressurser til å være drivverdig i mindre målestokk, og gi noe økonomisk avkastning selv om det ikke kan være et heltidsbruk.

Kommunedirektøren viser til at det er viktig at all dyrka jord vernes om uavhengig av bruk som kan endres over tid. Delinga forringer arealressursene i stor grad ved at fulldyrka jord er søkt fradelt og lagt til ny boligeiendom, fordi dyrka jord da har et svakere vern og lettere går ut av drift enn om den ligger til landbrukseiendom.

om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Det er søkt om å dele fra mye mer enn vanlig tomt, dvs. hele tunet med alle bygninger.

Kommunedirektøren mener at delinga ikke fører til en driftsmessig god løsning sett i forhold til påregnelig drift, fordi den fører til at 37/21 ikke lenger er en fullverdig landbrukseiendom der det ikke finnes våningshus og driftsbygninger. Vurderingen må bygge på et langsiktig perspektiv der også behov i fremtiden kan oppstå.

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Kommunedirektøren finner at delinga vil føre til direkte drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, fordi det opprettes ny boligeiendom inne på en landbrukseiendom med dyrka jord og andre arealressurser og det fører ofte til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket ved at eiere uten tilknytning til landbruksdrifta bruker fradelt areal mv. til andre ting, og det oppstår lettere konflikter knyttet til tråkk, slitasje, ferdsel, støy, støv, lukt mv.

Jordlova § 9:

omsynet til godkjende planar etter plan- og bygningslova

Jordlova § 9 gjelder fullt i LNF områder der det er åpnet for spredt boligbebyggelse, og kommunedirektøren finner derfor at det ikke er planmessige hensyn som tilsier at en kan godkjenne å omdisponere.

drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Kommunedirektøren vurderer at det vil gi vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området å omdisponere fulldyrka jord som kan brukes til jordbruksproduksjon, fordi det forringer /reduserer tilgjengelige arealressurser og gjør både forvaltning og tilkomst til disse vanskeligere.

kulturlandskapet

Selv om kulturlandskapet ikke endres mye i første omgang, vil det på sikt kunne endres i uheldig retning ved at åpen dyrka jord blir brukt til andre formål som endrer det opprinnelige kulturlandskapet.

det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi

Kommunedirektøren finner ikke at det foreligger noen vesentlig samfunnsnytte, fordi å dele fra hele tun i slik sammenheng ikke har noe med hensynet til bosettinga i området slik det kan være på vanlige tomter.

omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon

Kommunedirektøren viser til at deling er irreversibel når den er gjennomført, og det er svært lite sannsynlig at dyrka jord som blir fradelt til boligeiendom igjen brukes til landbruk, særlig når deling er betinget av at det først eller samtidig gis tillatelse til å omdisponere.

Konklusjon:

Grunnlaget for å søke om slik deling er ikke oppgitt, men fra tidligere saker på samme driftsenhet mener kommunedirektøren at det skyldes ønske om å dele fra for å selge videre til høyere pris og for å få ned salgssummen som ny generasjon skal betale.

Kommunedirektøren har forståelse for søkers ønske, men understreker at dette for det aller meste er privatrettslige ønsker /behov som kommunen ikke kan legge vekt på etter jordlova, eller noen annen lov i denne sammenhengen. I tillegg er det fradelt våningshus fra driftsenheten i november 2025 og det foreligger vilkår i konsesjonssak i desember 2025.

Videre må kommunedirektøren vise til at deling er irreversibelt /endelig og derfor må kommunen også vurdere fremtidige behov som kan oppstå, ikke bare dagens situasjon /behov. Formålet med jordlova i § 1 legger opp til dette og fremgår også av vurderingene i § 12. Behovet knyttet til landbruksdrift kan endre seg over tid.

Kommunedirektøren finner ikke at det foreligger noen grunner til å kunne innvilge søknaden om deling, fordi den forringer arealressursene, ikke gir en tjenlig bruksstruktur og ikke gir en driftsmessig god løsning.

Det finnes heller ingen vesentlige argumenter for å gi tillatelse til å omdisponere fulldyrka jord i forbindelse med slik deling, fordi det gir drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, svekker jordvernet og ikke gir vesentlig samfunnsnytte, fordi å dele fra hele tun i slik sammenheng ikke har noe med hensynet til bosettinga i området slik det kan være på vanlige tomter.

Kommunedirektøren finner på grunnlag av det som er omtalt i saksfremleggets konklusjon at det i denne saka ikke er grunnlag for å vektlegge hensynet til bosettinga i området.

Omsøkt deling og omdisponering kan også føre til at det dannes uheldig presedens dersom den godkjennes, fordi det ikke finnes andre saker som er direkte sammenlignbare.