



Grenland Landbrukskontor Skien Porsgrunn Siljan

Andreas Finsrud
Gamle Kikutveg 161
3719 Skien

Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: H. Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Deres ref.

Vår ref.
25/28629-2

Dato
02.12.2025

Fradeling av tomt i LNF området Gbnr. 121/80 og 121/20 Skien kommune

Kommunens vedtak

Skien kommune/Grenland landbrukskontor gir tillatelse til fradeling av ca. 1 dekar fra landbrukseiendom med gbnr. 121/20, slik det er søkt om.

Vedtaket er fattet med hjemmel i jordloven §12 og etter delegert myndighet, jf. Delegeringsreglement vedtatt av Skien bystyre 11.12.2020.

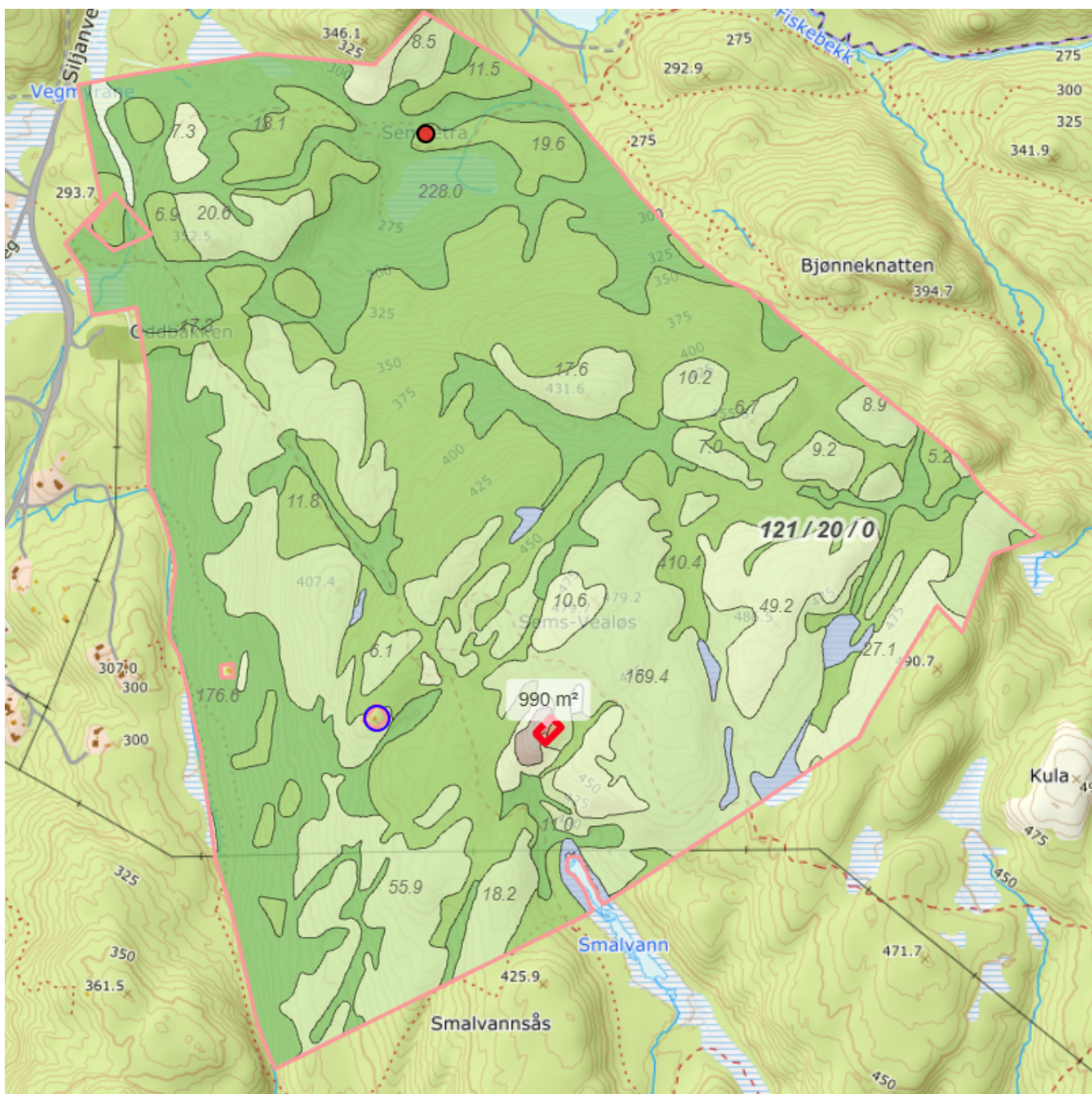
Bakgrunn

Arealet som søkes fradelt til egen frittstående fritidseiendom med egen matrikkelenhet ligger i et LNF-område og er ikke regulert til andre formål enn landbruk, natur og friluftsliv, og heller ikke lagt ut til spredt bebyggelse i kommuneplan. Det søkes også om dispensasjon fra arealformålet.

Tiltaket gjelder flytting av en tidligere godkjent tømmerhytte fra gbnr. 121/80 til ny tomt på gbnr. 121/20 i Skien kommune. Bakgrunnen er en varslet mulig kraftlinjetrase fra NVE som skaper usikkerhet ved den opprinnelige plasseringen. Tiltakshaver ønsker derfor en tryggere og mer langsiktig lokalisering av hytten før den settes opp.

Som del av søknaden foreslås det at eksisterende tomt med gbnr. 121/80 innlemmes i hovedteigen 121/20, og at det fradeles en ny tomt på ca. 990 m² fra gnr. 121/20. Den tidligere godkjente hytten skal oppføres på denne nye tomten.

Eksisterende hyttetomt gnr. 121/80 eies av Sem Seterskog AS, mens hovedteigen gnr. 121/20 eies av Andreas Finsrud. Den gamle tomten skal eies av Andreas Finsrud. Landbrukseiendom med gbnr. 121/20 (11) består av 1614,3 dekar skog, 153,1 dekar annet markslag og 0,3 dekar bebygd. Eiendommen består av to teiger, gbnr. 121/20 og gbnr. 121/27 med hovednummer 121/20. Gammel tomt med gbnr. 121/80 skal innlemmes i eiendom 121/20 og skal ikke være en selvstendig fritidstomt.



Bilde 1: Viser landbrukseiendom gbnr. 121/20 og 27, gammel fritidstomt med gbnr. 121/80 med blå ring rundt og ny tomt, på ønsket plassering, med rød strek på ca. 1 dekar.

Om regelverket

Eiendommer som brukes eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk omfattes av delingsbestemmelsen i jordloven § 12. Bestemmelsen krever at all deling av slik eiendom må godkjennes av departementet, og den gjelder også ved forpakting, tomtefeste eller lignende bruksrett dersom avtalen varer lengre enn ti år eller ikke kan sies opp av eier.

Dyrket jord kan ikke tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon uten særskilt samtykke, og dyrkbar jord kan ikke benyttes på en måte som gjør den uegnet for framtidig jordbruksproduksjon uten omdisponering i henhold til § 9.

Ved vurdering av om deling skal tillates, legges det vekt på om delingen bidrar til en hensiktsmessig og variert bruksstruktur i landbruket, vern av arealressursene, en driftsmessig god løsning for eiendommene og eventuelle miljømessige konsekvenser for landbruket i området. Andre relevante hensyn kan også vurderes, så lenge de faller inn under jordlovens formål.

Vurdering

Deling skal i utgangspunktet tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om. Jordloven § 12, tredje ledd stiller opp de landbrukshensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i:

- Hensynet til vern av arealressursene
- Hensynet til driftsmessig god løsning
- Om delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Hensyn til arealressurser

«I rundskriv M-2/2021 til jordloven presiseres det at «begrepet» arealressurser» omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1». Ved vurderingen av vern av arealressurser skal det tas utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen».

Det omsøkte arealet ligger i et LNF-område og består av skogareal som inngår i landbrukseiendommen med gbnr. 121/20. Eiendommen har et samlet ressursgrunnlag på 1614,3 dekar skog, 153,1 dekar annet markslag og 0,3 dekar bebyggt areal. Fradelingen gjelder en mindre tomt på ca. 1 dekar, og vil ikke føre til at skogarealet går ut av drift eller bli ulønnsomt å drive.

På bakgrunn av eiendommens størrelse og ressursgrunnlag vurderes fradelingen å ikke komme i konflikt med hensynet til arealressursene som jordloven skal verne om. Tiltaket innebærer ingen reduksjon av driftsgrunnlaget i skogen og anses å være forenlig med jordlovens formål.

Hensynet til driftsmessig god løsning

«Delingsbestemmelsen kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendom og bruk. Kjøp av tilleggsareal kan ofte forbedre driften, men hensynet til eiendommen som fradeles må også vurderes».

I denne saken gjelder fradelingen en mindre tomt på ca. 1 dekar fra gbnr. 121/20, hvor den tidligere godkjente hytten skal oppføres. Den eksisterende hyttetomten med gbnr. 121/80 innlemmes samtidig i hovednummer 121/20, slik at den ikke blir stående som en selvstendig fritidseiendom.

Tiltaket vurderes å gi en driftsmessig god løsning ved at landbrukseiendommen med gbnr. 121/20 beholder sitt ressursgrunnlag og får arealoverført tilsvarende eiendom som fradeles. Fradelingen påvirker ikke skogbruksdriften i noen vesentlig grad, og eiendommen har et betydelig skogareal som sikrer fortsatt god driftsmessig utnyttelse.

Drifts- eller miljømessige ulemper

«Delingsbestemmelsen sikrer ressurser for nåværende og fremtidige landbruksdrift. Det kreves en vurdering av påregnelige drifts- og miljøulemper, med hensyn til tomtens plassering og forventet driftsform på landbrukseiendom».

Den omsøkte fradelingen gjelder en mindre fritidstomt og fradelingen vil ikke føre til konkrete eller påregnelige ulemper for skogbruksdriften på eiendommen, og driften vurderes å forbli uendret. Det er heller ikke noen miljømessige ulemper og den nye tomten består av skrinnt fastmark, noe uproduktiv skog, samt litt skog av lav bonitet. Resten av skogarealet vil fortsatt være i aktiv bruk, og tiltaket vil ikke medføre at arealer faller ut av drift i fremtiden.

Fradelingen påvirker heller ikke LNF-området i noen vesentlig grad. Vi legger til grunn at skogen fortsatt vil bli drevet etter skogbruksfaglige prinsipper og gjeldende lovverk, og tiltaket vurderes derfor å ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper.

Konklusjon

Skien kommune/Grenland landbrukskontor gir tillatelse til fradeling av ca. 1 dekar fra eiendom gnr. 121/20 for etablering av ny hyttetomt, samt innlemming av eksisterende hyttetomt gnr. 121/80 i hovedteigen gbnr. 121/20, slik det er søkt om.

Tillatelsen gis under forutsetning av at gnr. 121/80 ikke videreføres som selvstendig fritidseiendom, men innlemmes i landbrukseiendommen gnr. 121/20 og kun benyttes som skogskoie uten mulighet for senere utvidelse eller utvikling.

Med dette anses tiltaket å være i tråd med jordlovens formål og å ivareta hensynet til arealressurser, ha driftsmessig god løsning og har ingen drifts- eller miljømessige ulemper.

Klagerett

Vedtaket kan påklages, jf. forvaltningslovens § 28. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt, jf. forvaltningslovens § 29. Klagen skal begrunnes og sendes til Grenland landbrukskontor.

Med hilsen

Marion Lukkari Arnesen
konstituert enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Morten Hustvedt
Rabb Arkitekter As
Sem Seterskog As

Kompanivegen 3 3733
Gamle Kikutveg 163 3719

Skien
Skien

Mottakere
Andreas Finsrud

Gamle Kikutveg 161 3719

Skien