



Vennesla kommune

Arkivsak-dok. 25/02187-2
Arkivkode 88/20/---/V20
Saksbehandler Rune Iveland

Saksgang
Bygg- og miljøutvalget

Møtedato
20.11.2025

Gnr/bnr 88/20, m.fl. - Bjellandsvegen 50 - behandling av søknad om delingssamtykke etter jordloven § 12

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av jordloven § 12 avslås søknaden om samtykke til deling av gnr/bnr 88/20, m.fl. som omsøkt. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca. 1,5 dekar med påstående skogskoie og uthus/anneks som skal nyttes til fritidsformål. Vedtaket fattes med begrunnelse som fremgår av saksframlegget.

Sammendrag

Det søkes om samtykke til deling av landbrukseiendommen gnr/bnr 88/20, m.fl. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca. 1,5 dekar, bebygd med to bygninger. Ifølge eiendomsinnsyn.norkart.no er det en skogskoie (BRA 24 m²) og et uthus/anneks (BRA 15 m²). Ifølge meldingssak sendte grunneieren inn en melding om oppføring av omsøkt skogskoie i 2001. I medhold av Plan- og bygningsloven § 81 ble det gitt tillatelse til tiltaket, der formålet var hvilebu til bruk ved skogsdrift på eiendommen.

Jf. jordloven § 12 tredje ledd, skal det blant annet legges vekt på «*omsynet til vern av arealressursane*» og «*om delinga fører til ei driftsmessig god løysing*». Kommunedirektøren mener omsøkt parsell, et uproduktivt areal på ca. 1,5 dekar, har liten betydning som arealressurs på gården. Derimot inngår skogskoia og annekset også i begrepet «arealressurs». Ved vurderingen av førstnevnte hensyn må forvaltningen også ta utgangspunkt i gjeldende plansituasjon, som er sentral ved vurderingen.

Med bakgrunn i nevnte meldingssak, legger kommunedirektøren til grunn at det har vært, og er et reelt behov for hvilebu knyttet til skogbruket på eiendommen. En fradeling av skogskoie og anneks vil ikke være forenlig med hensynet til vern av arealressursene og heller ikke føre til en driftsmessig god løsning. Vurderingen er gjort både i et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Fradeling til fritidsformål vil samtidig være i strid med gjeldende plansituasjon (LNFR formålet) og planbestemmelser (forbud mot oppretting av ny grunneiendom i 60 meter sona til vann og vassdrag).

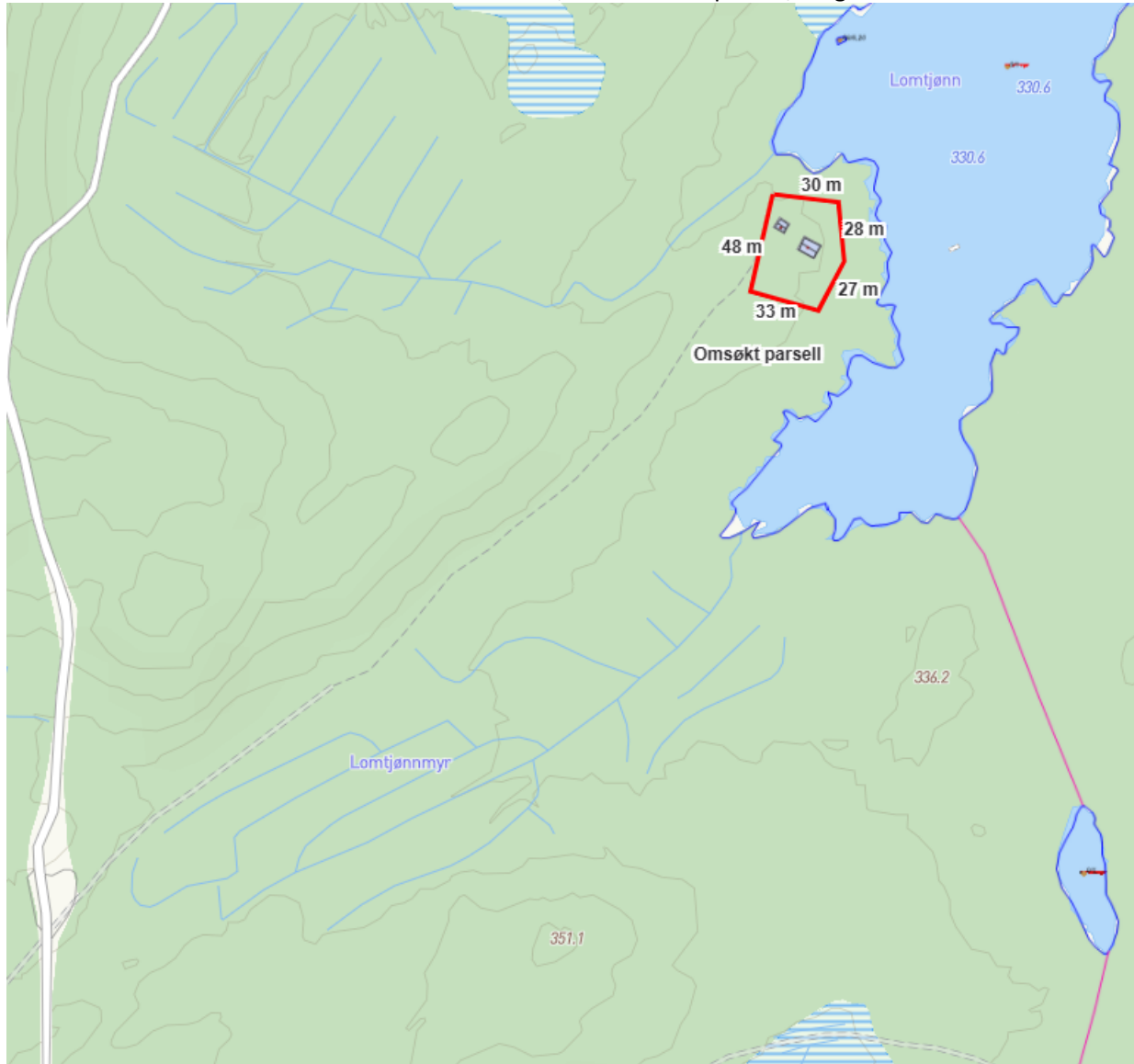
Vedlegg

1. Kopi av søknad om delingssamtykke.
2. Situasjonsplan/kartvedlegg.

Bakgrunn for saken

I søknad datert 02.09. 2025 søker Leif R. Sakariassen på vegne av grunneier Jan Magne Godtfredsen, Bjellandsvegen 50, 4720 Hægeland, om delingssamtykke etter jordloven § 12. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca. 1,5 dekar med to LNFR bygninger. Ifølge eiendomsinnsyn.norkart.no er bygningene en skogskoie med BRA 24 m² og et uthus/anneks med BRA 15 m².

Kommunekart.com: Del av landbrukseiendommen, med omsøkt parsell/skogskoie.

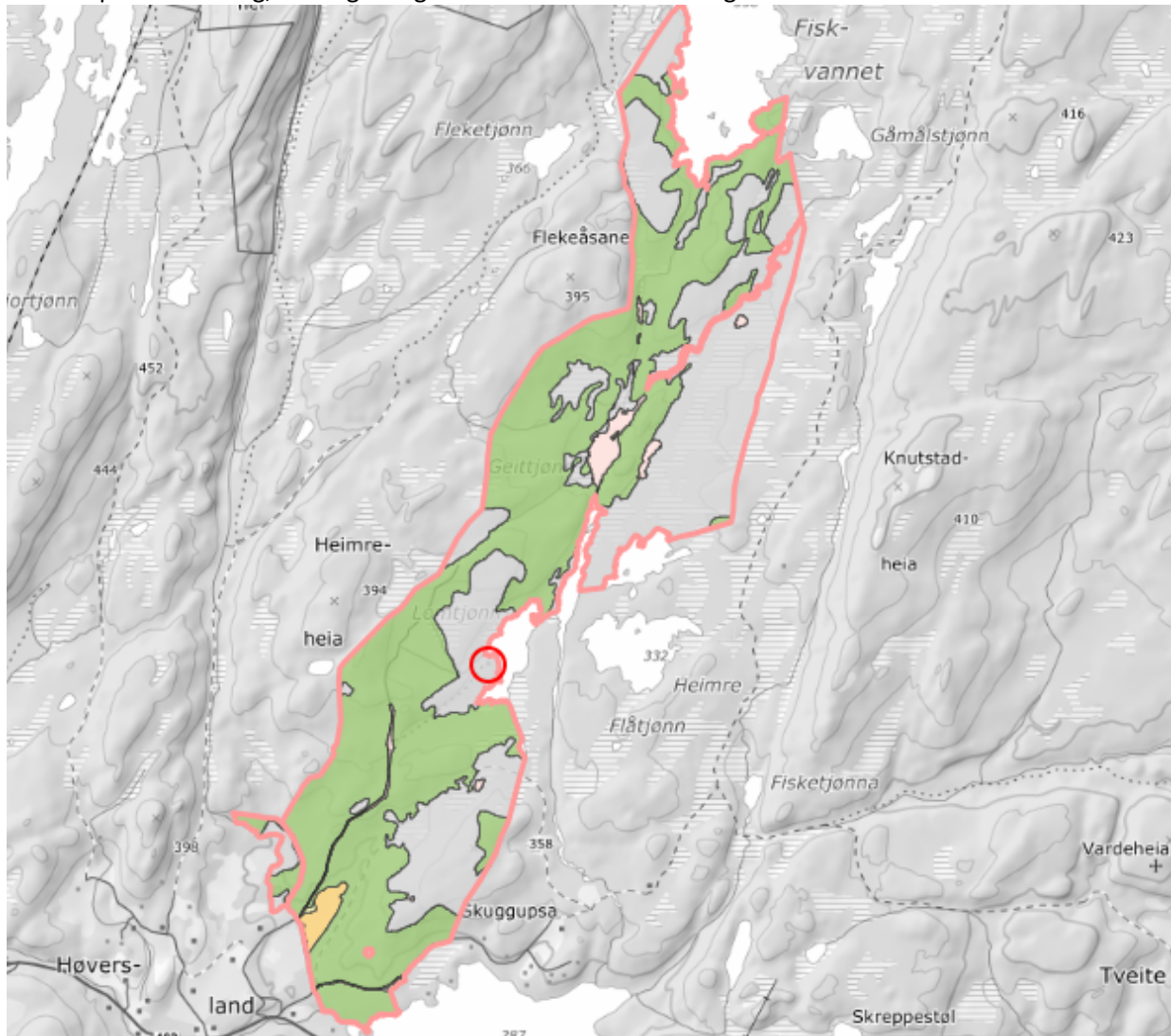


Ifølge AGROS søkes det om eget produksjonstilskudd på eiendommen, med salg av grovfor. Ifølge ØKS, Landbruksdirektoratets økonomisystem for skogordningene, er det registrert avvirkning av ca. 3 800 m³, og tømmerlevering 18 av de siste 25 årene. Landbrukseiendommen drives aktivt. På samme tid er det registrert lite skogkulturarbeid, nyplanting av 5 650 planter og ungskogpleie på 6 dekar.

Ifølge AR5, markslagskartet til Gårdskart, NIBIO, består eiendommen av følgende markslag/arealer:

Fulldyrka jord	19,7 dekar
Innmarksbeite	1,0 dekar
Produktiv skog	1 277,3 dekar
Annet markslag	865,8 dekar
Bebyggd, samf, vann	35,8 dekar
<u>Sum grunneiendom</u>	<u>2 199,6 dekar</u>

Gårdskart, NIBIO: Landbrukseiendommen, rød sirkel markerer omsøkt parsell og skogskoie. Grønnfarget areal er produktiv skog, mens gråfarget areal er «annet markslag».



Ifølge jordlovsøknaden skal omsøkt parsell med skogskoie og uthus/anneks «arealoverføres» til grunneierens søster. Kommunedirektøren bemerker at dette ikke kan utføres som en arealoverføring, kun ved søknad etter Plan- og bygningsloven, og eventuell tillatelse til oppretting av ny grunneiendom, med tilhørende dispensasjon fra planformål (LNFR) og planbestemmelser (tiltak i 60 metersona til vann og vassdrag). Etter en eventuell oppmålingsforretning og tinglyst grunneiendom, kan det eventuelt foretas en konsesjonsfri hjemmelsoverdragelse.

De senere årene er det bygd ny skogsbilveg (Geittjønnvegen) inn i retning Ronåsen (innenfor omsøkt skogskoie). Likevel skriver søker at «i den grad det blir aktuelt med parkering så vil den bli ute ved fylkesvegen». Kommunedirektøren er kjent med at det er parkeringsmuligheter blant annet ved en tidligere militærgarasje ved fylkesvegen. Det antas også at vegutvidelsen som er bygd på skogsbilvegen, der stien ned til skogskoia tar av, ikke er tiltenkt parkering, men møteplass eller tømmeropplagsplass. Gangavstand mellom parkeringsplass og hytte blir ca. 1,80 km (av dette ca. 1,35 km langs veg).

Kommunedirektøren nevner at en skogskoie kan inngå i LNFR formålet dersom den er nødvendig i forbindelse med utøvelse av skogbruk knyttet til gårdens eget ressursgrunnlag. Tiltakets størrelse må tilpasses, og plassering må samsvare med kommuneplan og hensynssoner. Kommunedirektøren stiller seg derfor undrende til et behov for hvilebu (skogskoie) på 24 + 15 m² BRA, plassert mer enn 100 meter unna produktiv skog (se Gårdskartet), og ca. 25 meter fra vannkanten ved Lomtjønn, når formålet er hvilebu ved skogsdrift (jf. meldingssak til kommunen, sak 200101956). Selv om det ikke er relevant for

jordlovsaken, tenker kommunedirektøren at en liten brakke med vedovn, plassert på hjulunderstell slik at den kan flyttes med traktor til skogen det jobbes i, vil være mer hensiktsmessig.

Kommunedirektøren viser også til mulig presedens knyttet til noenlunde tilsvarende saker. Blant annet sak 23/01924, der Statsforvalteren i Agder tok klage til følge og gav delingssamtykke for fradeling av en parsell på ca. 1,5 dekar, men med en «stor» forskjell i og med det var en påstående fritidshytte. I «vår» sak gjelder det en skogskoie/hvilebu med anneks (LNFR bygninger). I tillegg nevnes at Statsforvalteren ikke var enig med kommunen i at den aktuelle fritidshytten var en «arealressurs». Det var en av hovedbegrunnelsene i Statsforvalterens vedtak. Etter skriftlig henvendelse fra kommunen bekreftet Statsforvalteren i brev av 19. 02. 2025 at en fritidshytte som ligger på en landbrukseiendom er å anse som en «arealressurs». Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger avgjørende presedens i forhold til «vår» sak.

Selv om det ikke er relevant for jordlovsaken, ønsker kommunedirektøren også å informere om at det i november 2022 ble utbetalt et statlig tilskudd (LUF midler) på kr. 293 902,- da siste del av skogsbilvegen «Geittjønnvegen» var ferdig bygd og godkjent. I tilskudds vedtaket er en av forutsetningene for tilskudd at vegen skal benyttes til 100 % skogbruk. Dersom det i ettertid oppstår forhold som er i strid med forutsetningene, kan tilskudd kreves helt eller delvis tilbakebetalt. Ved et eventuelt delingssamtykke og eventuell endret bruk av vegen, må kommunens administrasjon vurdere den saken. Tilsvarende gjelder bygging av første del av vegen, noe som pågikk i årene rundt 2001 og i årene rundt 2012.

Jordloven §§ 1 og 12:

Det vises til jordlovens formål, bl.a. at *«arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov»*.

I § 12 tredje ledd er det listet opp flere landbruksmessige hensyn som vurderingen skal ta utgangspunkt i. *«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»*.

Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Vurdering

Jordlovens bestemmelser om deling omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er *«nyttå eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk»*. Bestemmelsen fastsetter ingen arealgrense for hvilke eiendommer som omfattes, men eiendommen må likevel ha en slik størrelse og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom drift, enten alene eller som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. I tillegg må arealet ligge i område avsatt med LNFR formål. Omsøkt deling omfattes av jordlovens bestemmelser.

Innledningsvis gjentas at begrepet *«arealressurser»* omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller bruksretter. Dette fremgår av jordloven § 1 og Rundskriv M-2/2021, punkt 5.5.3.2. Det betyr at omsøkt parsell og bygninger inngår i begrepet.

Vurderingen av om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket er sentral, og utgangspunkt for vurdering av søknaden. Det er også presisert at delingen ikke skal gå ut over de interessene bestemmelsene skal verne om. Ved vurderingen må momentene som er nevnt i jordloven § 1, annet og tredje ledd trekkes med. Hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Det

kan bl.a. være hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosettingen på landbrukseiendommer, samt arbeidsmuligheter. Det er et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må det tas utgangspunkt i ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv.

Eiendommen har ca. 20 dekar fulldyrka jord, 1 dekar innmarksbeite og ca. 1 277 dekar produktiv skog. Jordbruksressursene vurderes som relativt beskjedne, men eiendommen er i drift og det søkes om eget produksjonstilskudd i jordbruket. Kommunedirektøren mener landbrukseiendommen er viktig som bosted, både som landbrukseiendom og også for eiere som har inntekter fra arbeid utenfor landbruket. For å oppnå «*en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket*» mener kommunedirektøren det er viktig å ta vare på ressursene og mulighetene gården har, ikke minst i et langsiktig perspektiv.

Hensynet til «*vern av arealressursene*»:

Begrepet «*arealressurser*» omfatter som nevnt ulike ressurser, også omsøkt parsell, skogskoie og anneks. Vurdering av delingssøknader og hensynet til «*vern av arealressursene*» må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren, heller ikke kortsiktige gevinster i form av kontantoppgjør for den fradelte arealressursen. Det samme gjelder arveoppgjør, eierskifte, o.l.

Videre følger det av Rundskriv M-2/2021, punkt 5.5.3.2, at forvaltningen ved vurderingen av hensynet til «*vern av arealressursene*» må ta utgangspunkt i plansituasjonen som foreligger. Det innebærer at hensynet til godkjente planer fortsatt er sentralt ved vurderingen av om det skal gis samtykke til deling, selv om dette hensynet ikke eksplisitt er nevnt i bestemmelsen.

Omsøkt skogskoie har kanskje ikke samme bruksverdi eller nytte som hvilebu ved skogsdrift, som før Geittjønnevegen ble bygd og ferdigstilt i 2022. Kommunedirektøren mener omsøkt parsell, et uproduktivt areal på ca. 1,5 dekar, har liten betydning som arealressurs på gården. Skogskoia derimot vil fortsatt kunne ha betydning og nytte som hvilebu ved skogsdrift. I et langsiktig perspektiv ser kommunedirektøren ikke bort fra at skogskoia som ligger usjenert til ca. 25 meter fra Lomtjønn, vil kunne brukes til annen gårdsrelatert virksomhet. Ved vurderingen av «omsynet til vern av arealressursene» må forvaltningen også ta utgangspunkt i gjeldende plansituasjon, som er sentral ved vurderingen. En eventuell fradeling, fra LNFR til fritidsformål er i strid med gjeldende plansituasjon. Med bakgrunn i nevnte forhold mener kommunedirektøren at et eventuelt delingssamtykke vil være i strid med hensynet til vern av arealressursene, ikke minst i et langsiktig perspektiv.

Det skal legges vekt på «*om delinga fører til ei driftsmessig god løsning*». Denne vurderingen må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, også i et langsiktig perspektiv. Omsøkt deling vil sannsynlig ha relativt liten driftsmessig betydning. Likevel må kommunedirektøren legge til grunn at det har vært/eller er et reelt behov for hvilebu knyttet til skogbruket på eiendommen. På den bakgrunn vil det ikke føre til en driftsmessig god løsning å fradele skogskoia/hvilebua, heller ikke i et langsiktig perspektiv.

Det skal også legges vekt på «*om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området*». Formuleringen tar sikte på to hoved forhold. Det ene er driftsmessige ulemper, det andre er det en kaller miljømessige ulemper. Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn.

Etter kommunedirektørens vurdering vil omsøkt deling ha liten betydning i forhold til drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket i området. En kan ikke se at eventuelle ulemper vil være konkret påregnelige eller av en slik styrke eller omfang at de kan trekkes inn i vurderingen.

Ifølge nevnte rundskriv, punkt 5.5.3.2 skal samtykke gis dersom landbrukshensynene i § 12 tredje ledd ikke taler mot deling.

Formuleringen «*mellom anna*» i jordloven § 12 tredje ledd, annet punktum, viser at oppramsingen ikke er uttømmende. Ved vurdering av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur kan det legges vekt på «*andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova*». Det innebærer at det ved vurderingen etter tredje ledd ikke kan tas hensyn til andre momenter enn de som faller inn under § 1 i jordloven. Hensynet til kulturlandskapet kan tillegges vekt. Med begrepet «*kulturlandskap*» menes det man tradisjonelt forbinder med uttrykket, jordbruksarealer, beite- og slåttmarker, steingjerder og åkerholmer. I tillegg omfattes det av natur- og kulturelementer som henger sammen med førstnevnte, samt bekker, våtmarker og kantvegetasjon. Dette betyr at det kan tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbildet, økologi og kulturhistoriske verdier. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap eller skade på kulturminner og kulturmark. Kommunedirektøren ser ingen forhold ved ovennevnte som har betydning for vurderingen.

Jordloven § 12 fjerde ledd gjelder hensynet til bosetting, og innebærer at det kan gis samtykke til deling, selv om hensynene i tredje ledd isolert sett tilsier at samtykke ikke kan gis. Det er dermed et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd, at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd. Ifølge rundskriv M-2/2021, punkt 5.5.4 er fjerde ledd ment å gjelde hensynet til bosettingen mer generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det foreligger ikke bosettingshensyn i denne saken.

Naturmangfold og kulturminner:

I alle saker som berører naturmangfold skal Naturmangfoldloven § 7 og prinsippene i §§ 8 - 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Delingssaker etter jordloven vil i seg selv ikke medføre tiltak i marken som kan berøre naturmangfold, og saken er ikke vurdert etter nevnte §§ 7-12. Det samme gjelder i forhold til mulige kulturminner, derfor har saken ikke vært på høring til Agder fylkeskommune.

Klima- og miljøkonsekvenser

Ifølge «kommunedelplan klima 2021-2030» skal alle saker som legges fram for politisk behandling i Bygg- og miljøutvalget ha en kort kommentar fra administrasjonen om hvordan saken stiller seg i forhold til den politisk vedtatte klimaplanen. Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkt deling vil ha nevneverdig betydning i forhold til klimaplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ikke aktuelt.

Konklusjon

I vurderingen skal det blant annet legges vekt på «*omsynet til vern av arealressursane*» og «*om delinga fører til ei driftsmessig god løysing*». Kommunedirektøren mener omsøkt parsell, et uproduktivt areal på ca. 1,5 dekar, har liten betydning som arealressurs på gården. Derimot inngår skogskoia og anneksset også i begrepet «arealressurs». Ved vurderingen av førstnevnte hensyn må forvaltningen også ta utgangspunkt i gjeldende plansituasjon, som er sentral ved vurderingen.

Med bakgrunn i meldingssak fra 2001, legger kommunedirektøren til grunn at det har vært, og er et reelt behov for hvilebu knyttet til skogbruket på eiendommen. En fradeling av skogskoie og anneks vil ikke være forenlig med hensynet til vern av arealressursene og heller ikke føre til en driftsmessig god løsning. Vurderingen er gjort både i et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Fradeling til fritidsformål vil samtidig være i strid med gjeldende plansituasjon (LNFR formålet) og planbestemmelser (forbud mot oppretting av ny grunneiendom i 60 meter sona til vann og vassdrag).