



02820

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Plan- og bygningsloven, Kommuneplanens arealdel.

Jnr. ref:

Arkiv: Gnr. 61

Klageadgang:

Off. dok: Ja

**KLAGE PÅ VEDTAK; AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ 17 DAA TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61 BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1.**

Klager(e): Einar Johan Aga, Kilaveien 311, 8186 Tjongsfjorden.  
Sten Raymond Aga, Skolebakken 133, 8186 Tjongsfjorden.

Avslag på søknad om tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på 17 daa til boligtomt gnr. 61 bnr. 150, under gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy, ble gitt av Plan- og jordstyret i Rødøy i møte den 24.10.2019, under sak 025/2019.

I skriv til kommunen datert 16.11.2019 har Einar Johan Aga klaget på kommunens vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019.

Også kjøper Sten Raymond Aga har i skriv av 15.11.2019 sendt inn klage på kommunens vedtak. Klagen er innsendt av advokat Jarran Dolve i HELP.

Klagene er mottatt innenfor frist for klage, klagerne er å anse som part i saken, og klagene blir således å behandle.

**Innhold av klagene:**

Det vises til vedlagte kopi av skriv fra Einar Johan Aga og Sten Raymond Aga.

**Klage fra Einar Johan Aga:**

Klagen består av et kartutsnitt med påtegninger og skraveringer, samt et skriv.

Aga viser til terrengforholdene på stedet, beliggenheten og beskaffenheten til omsøkte areal, og mener at det aktuelle arealet er av liten betydning for hovedbruket 61/1.

Han mener således at det er forsvarlig å si ja til fradeling av arealet.

Aga ber om at klagen tas til følge og at det gis tillatelse til fradeling som omsøkt.

Jfr. vedlagte skriv med vedlegg av 16.11.2019.

**Klage fra Sten Raymond Aga:**

Klagen består av et skriv vedlagt 2 stk. kartutsnitt med illustrasjoner.

I klagen vises til at deler av arealet er bratt og vanskelig tilgjengelig for drift i regi av hovedbruket 61/1.

Det pekes på at det er høyspent som går over deler av arealet.

Videre mener klager at ved en fradeling vil arealet bli driftet, og ressursen utvunnet, i motsetning til det det blir i dag.

Videre vises til noen tidligere saker som er behandlet i kommunen.

Til slutt fremmer klager et alternativ; dersom kommunen likevel ikke finner å kunne fradele hele arealet, bes det om at det tillatt fradelte arealet oppjusteres fra 1 daa til 6 daa.

Det vises til behov for areal til oppstilling av maskiner og utstyr, garasje, etc.

Se vedlagte skriv med vedlegg av 15.11.2019.

**Vurdering:**

Dersom en skal kunne tilrå at kommunen tar en slik klage til følge, og endrer sitt tidligere vedtak, så er det slik at det skal være fremkommet *nye momenter av vesentlig betydning*.

Saksbehandler var på befaring på stedet sammen med rekvirent Einar Johan Aga den 12.03.2020. Det omsøkte arealet på ca. 17 daa som er søkt fradelt ble befart. Det er på det rene at det dreier seg om helt vanlig utmark, som iht. *Gårdskart på internett* v/Nibio er bestående av:

- ca. 10 daa produktiv skog(lauvskog og en del plantet gran)
- ca. 7 daa «annet» markslag(myrr etc.)

Plan- og jordstyret i Rødøy ga i sitt vedtak i sak 025/2019 avslag på søknaden om fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til eksisterende boligtomt(som i dag har størrelse ca. 4 daa), men innvilget fradeling av tilleggsareal med størrelse ca. 1 daa.

Det vises til kommunens vurderinger i saksfremlegg 17719 i sak 025/2019.

Avslaget ble gitt med hjemmel i Jordlovens §§ 1 og 12.

Delingen anses ikke forsvarlig ut fra jordlovens § 1 om at arealressurser skal nyttes til gagn for samfunnet, og bl.a. disponeres miljøforsvarlig, ta vare på kulturlandskap, hensyn til bosetting og jordbruksdrift.

En kan ikke se at det å gi tillatelse til fradeling av tilleggsarealer med størrelse 17 daa til eksisterende boligtomter, fra landbrukseiendommer, vil være bærekraftig i forhold til de momentene som skal vurderes i forhold til Jordlovens § 12 når det gjelder «...omsynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området».

Og heller ikke i forhold til formålet med Jordloven, jfr. § 1, blant annet: «... Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponeras ut fra framtidige generasjonar sine behov».

Klagerne viser ellers til beliggenheten på det omsøkte areal på gnr. 61 bnr. 1, at arealet ligger i ytterkanten på eiendommen 61/1.

En finner ikke at dette er et forhold som taler for å gi tillatelse til fradeling, i forhold til momentene vurdert over. Utmarksressurser bør generelt ses i sammenheng for flere eiendommer, i forhold til for eksempel mulighet for utnyttelse til beitebruk etc.

På Tjongsfjordhalvøya er det pr. i dag flere livskraftige bruk i drift.

Fra administrasjonens side kan en ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter av vesentlig betydning for saken, og en finner slik sett ikke å kunne tilrå at Plan- og jordstyret endrer sitt tidligere vedtak i saken.

**Vedlegg:**

- Utsnitt av gårdskart for gnr. 61 bnr. 1 datert 12.03.2020.
- Advokat Jarran Dolve; skriv datert 15.11.2019.
- Sten Raymond Aga; skriv/klage datert 15.11.2019 med vedlegg.
- Einar Johan Aga; skriv/klage datert 16.11.2019 med vedlegg.
- Teknisk etat; skriv til Sten Raymond Aga/Einar Johan Aga, med vedlegg, datert 25.10.2019.
- Utskrift av møtebok, Plan- og jordstyre sak 025/2019.
- Plan- og jordstyre sak 025/2019 med alle vedlegg.
- Lov om jord(Jordloven) av 1995, sist endret 01.07.2019.

**Rådmannen fremmer slik innstilling:**

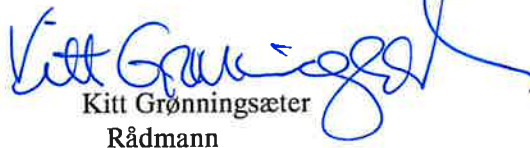
Klage fra Einar Johan Aga datert 16.11.2019 og fra Sten Raymond Aga datert 15.11.2019, over avslag på søknad om tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa til boligtomt, fra gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy kommune, jfr. vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019, tas ikke til følge, da klagen ikke har brakt frem nye momenter av vesentlig betydning for saken.

Jfr. begrunnelse i saksfremlegg.

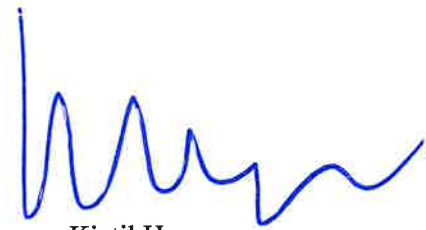
Vedtak i Plan- og jordstyre sak 025/2019 opprettholdes.

Saken oversendes til fylkesmannen for klagebehandling.

Rødøy kommune, den 13. mars 2020.



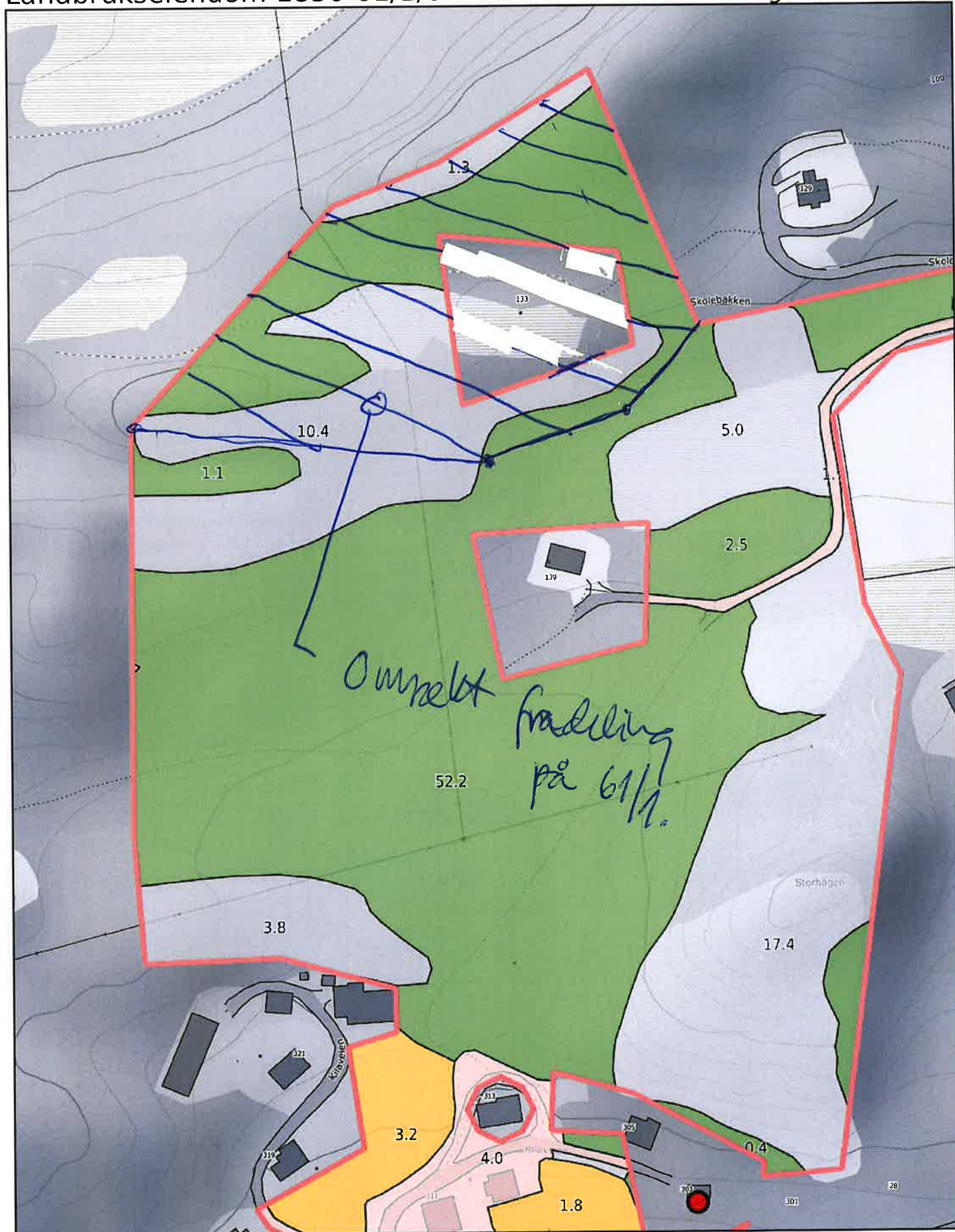
Kitt Grønningsæter  
Rådmann



Kjetil Hansen  
Teknisk sjef

Landbrukseiendom 1836-61/1/0

Markslag AR5 7 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:2000 ved A4 stående utskrift

NIBIO  
NORSK INSTITUTT FOR  
BIOLOGISK LANDBRUK

### Arealstatistikk for landbrukseiendom 1836-61/1/0

#### Gårdskart:

Markslag AR5 7 klasser

#### Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1836-61/1/0

1 tilknyttede grunneiendommer: 61/1/0

#### Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

#### Arealstatistikk (dekar):

| Matrikelnummer                      | Antall teiger | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Produktiv skog | Annet markslag | Bebygd, samf., vann, bre | Ikke klassifisert | Sum grunneiendom |
|-------------------------------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|-------------------|------------------|
| <b>1836-61/1/0 Landbrukseiendom</b> |               |                |                     |               |                |                |                          |                   |                  |
| 61/1/0                              | 7             | 42,8           | 0,0                 | 0,4           | 239,5          | 312,0          | 7,4                      | 0,0               | 602,1            |
| <b>Sum</b>                          | <b>7</b>      | <b>42,8</b>    | <b>0,0</b>          | <b>0,4</b>    | <b>239,5</b>   | <b>312,0</b>   | <b>7,4</b>               | <b>0,0</b>        | <b>602,1</b>     |

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

**Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei**

Rødøy kommune  
Teknisk etat  
8185 Vågaholmen

Oslo, 15. november 2019

Deres ref: J.nr.209/2019KH  
Vår ref: 154462

**OVERSENDELSE AV KLAGE PÅ VEDTAK – SAK 25/2019**

På vegne av Sten-Raymond Aga oversendes herved klage i ovennevnte sak pr. post.

Aga har selv sendt klagen pr. e-post, og videre korrespondanse i saken skal rettes ham.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Dolve".

Jarran Dolve  
Advokat MNA

Rødøy kommune  
Teknisk etat  
8185 Vågaholmen

teknisk.etat@rodoy.kommune.no

Oseberg feltsenter, 15. november 2019

Deres ref: J.nr. 209/2019KH

## **KLAGE PÅ PLAN- OG JORDSTYRETS VEDTAK – AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV AREAL PÅ 17 DAA FRA GNR 61 BNR 1**

Jeg viser til Plan- og jordstyrets vedtak i sak 025/2019 med avslag på søknad om fradeling av et tilleggsareal til min eiendom gnr. 61, bnr 150 (fra bnr. 1).

Jeg påklages herved vedtaket. Melding om vedtaket er datert 25.10.2019 og klagen er dermed sendt innen fristen.

For det første mener jeg det er rettslig og faktisk grunnlag for å fradele arealet på 17 daa. Hvis kommunen fortsatt ikke vil gå med på dette, er det i alle fall grunnlag for å utvide det vedtatte tilleggsarealet fra 1 daa, til inntil 6 daa.

### ***Fradeling etter jordlova § 12***

Det er etter min oppfatning driftsmessig forsvarlig å fradele omsøkt areal, og legge det til min eiendom. Som fremgår av gårdskartet for området er for det første arronderingen hensiktsmessig. Arealet ligger i utkanten av bnr. 1, og store deler av arealet som utgjør produktiv skog ligger allerede "inneklemt" bak min eiendom. Det gjør arealet vanskelig tilgjengelig i driftsøyemed. Til dette kommer at denne delen av arealet har bratt helning slik at det er vanskelig å drive skogen kommersielt.

Det øvrige arealet som er drivbart ligger også innrammet av det som i gårdskart kalles "annet markslag", og bratte helninger og for deler et sikringsområde for av høyspentledning. Denne delen av arealet ligger dermed også lite tilgjengelig i driftsøyemed. Hensyntatt arealets størrelse er det få andre enn nettopp min eiendom, og av nært ideelle årsaker, som vil finne på å drifte skogsarealet.

Beviset på dette ikke er tomme påstander, men en realitet er at skogen og det øvrige arealet innenfor den omsøkte parsellen, ikke drives i dag. Det er heller ikke drevet på mange år, og ressursen ligger dermed brakk, ut over den lille drift jeg har hatt i skogen etter avtale med min bestefar, på hobbybasis. Jeg ønsker å øke aktiviteten i området, men for å ha sikkerhet for egne investeringer, må jeg vite at jeg kan drive langsiktig, i kraft av eierskap. En fradeling til min eiendom blir dermed et premiss for å få ut ressursen.

Jeg har forståelse for at landbrukseiendommer ikke skal smuldres opp i småbiter og forvitte, men det må ikke komme i veien for at man går inn for gode løsninger der man i praksis oppnår merproduksjon på et areal som ellers ville ligget brakk. Det er dette som blir tilfellet i

denne saken dersom arealet legges til min eiendom; det vil bli driftet og ressursen utvunnet, i motsetning til det det blir i dag.

Jeg er orientert om at det også vil sendes en klage fra min bestefar som eier avgivereiendommen. Denne forventes å utdype disse forholdene ytterligere, i tillegg til å kaste lys over skogstyper, boniet m.v. for det omsøkte arealet og resteiendommen.

#### ***Forholdet til andre saker og likebehandling***

Kommunens begrunnelse for avslaget, er slik jeg ser det, først og fremst at min sak må likebehandles med sak 37/2017. Jeg er enig i at likebehandling som prinsipp er viktig, men faktum i disse to sakene er såpass forskjellig at også konklusjonen må bli det.

I sak 37/2017 kunne man ikke fremføre drifts- eller arronderingsmessige fordeler med en fradeling. Eiendommen har heller ikke de samme topografiske utfordringene som min eiendom. Til dette kommer at ble opplyst vurdert benyttet til boligutvikling, noe som ikke ivaretar hensynene i jordlova § 1 og som gjør at saken i sin vesentlighet er forskjellig fra min.

En sak som på en rekke områder likner min er sak 59/2009 hvor det ble gitt tillatelse til fradeling av 16daa fra samme eiendom og under samme regelregime som gjelder i dag. Begrunnelsen da var blant annet at "resteiendommen har nok areal skog og plantefelt av gran og ta vare på. Det er [heller] ikke egen jordbruksdrift på eiendommen mer." Fra min bestefars eiendom bnr. 1 er det siden ikke fradelt vesentlige arealer med produktiv skog, og saken burde dermed både faktisk og rettslig stille seg likt som min, både i begrunnelse og konklusjon.

Også sak 23/2016 har likehetstrekk med min sak, likevel slik at det ble gitt tillatelse til fradeling av et vesentlig større areal. I den saken ble det lagt vekt på at søker hadde en nær tilknytning til eiendommen, og at de hadde rekreasjonsdrift av skogen. Begge disse forholdene gjør seg gjeldende også i min sak, men jeg har større driftsambisjoner for skogen, og større muligheter siden jeg bor fast på plassen.

Etter dette er min vurdering at kommunens likebehandlingspraksis må tilsi at de omgjør sitt vedtak og gir tillatelse til fradeling av hele arealet på 17 daa. Dette fordi likebehandling først og fremst må skje ved de enkelte underliggende vurderinger og hensynsavveininger, og i mindre grad på mer overflatiske vurderinger av arealenes størrelser.

#### ***Alternativ***

Dersom kommunen likevel ikke finner å kunne fradele hele arealet, ber jeg om at det tillatt fradelte arealet oppjusteres fra 1 daa til inntil 6 daa.

Som fremgår av opprinnelige søknad har jeg behov for å kunne bygge en personbilgarasje. Dette behovet har hele tiden vært planlagt løst på østsiden av min eiendom. I tillegg har jeg i hobbyvirksomhet (enkelpersonforetak) behov for parkering/lagring av maskiner, kjøretøy m.v. på sikt, også under tak. Dette behovet må på grunn av eiendommens topografi løses på vestsiden av eiendommen (og ikke på østsiden, slik det ble søkt om opprinnelig). Tilsvarende plassering litt lenger vest er tenkt for oppbevaring av ved og driftsutstyr til avvikning.

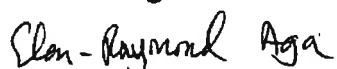
For å vise behovene plassert i kart vedlegges kart som viser eiendommens topografi og hvilken korridor som dermed er tilgjengelig i praksis (markert brattlendt terreng), samt hvilke arealer som vil kunne løse behovene nevnt over (Alternativ tomteutvidelse 11). Som kommunen ser vil dette måtte innebære at eiendommen strekker seg noe ut i areal, men dette

er etter min oppfatning en mye bedre løsning for å bevare naturen, enn å spreng og fylle ut tilsvarende areal nærmere bolighuset.

Fra kommunens fradelingspraksis kan jeg lese at man i de fleste saker uansett hovedkonklusjon, tillater fradeling av mindre arealer som dekker boligens og boligeiers behov. Jeg legger til grunn at kommunen kan finne å likebehandle meg og min eiendom i så måte. Skulle det ut fra det oversendte være uklarheter rundt behovene slik disse er forklart over, eller saken for øvrig, håper jeg i alle fall kommunen vil komme på befaring på eiendommen og se selv i forbindelse med klagebehandlingen.

Jeg imøteser kommunens behandling av min klage, og kan nås via kontaktinformasjonen under dersom det er spørsmål.

Med vennlig hilsen



Sten-Raymond Aga

Skolebakken 133, 8186 Tjongsfjorden

Tlf. 95734371

E-post: [sraga1990@gmail.com](mailto:sraga1990@gmail.com)

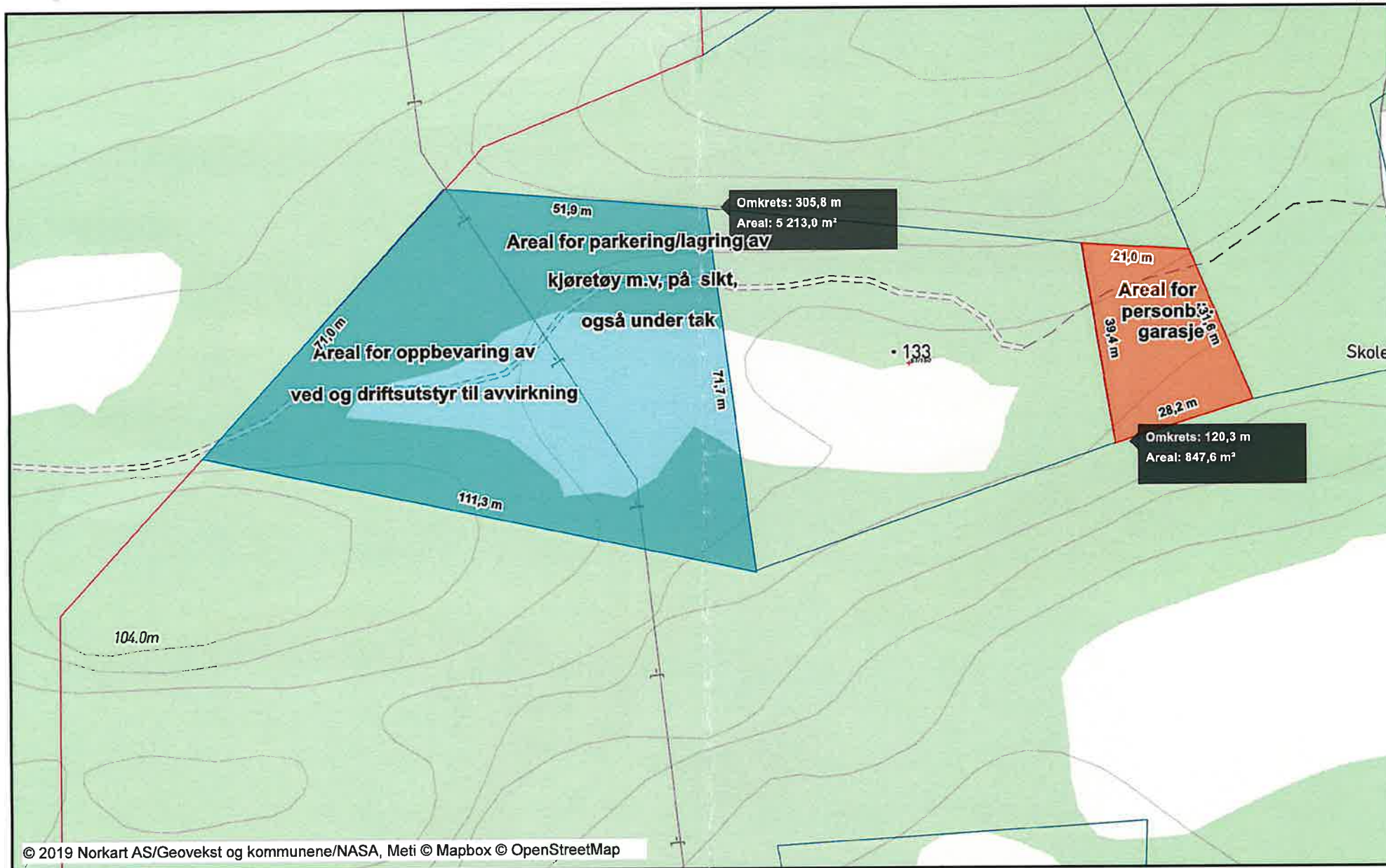


## Alternativ tomteutvidelse 11

Dato: 14.11.2019

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



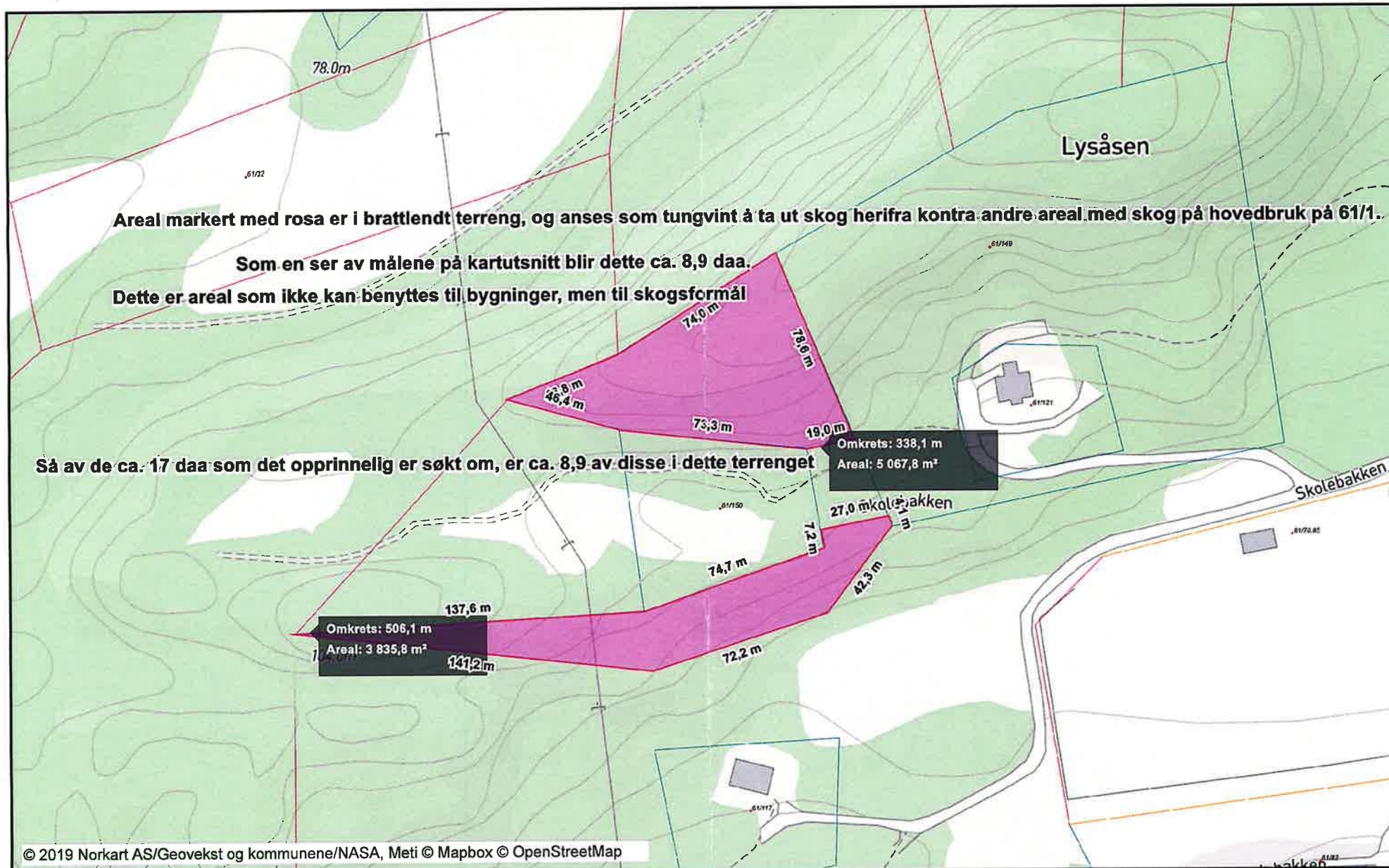


## markert brattlendt terreng

Dato: 13.11.2019

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N





Rødøy kommune

## KLAGE I FORVALTNINGSSAK

Jeg har den <sup>30/10-19</sup> mottatt underretning om Deres vedtak datert <sup>25/10-19</sup> i sak vedrørende  
025 / 2019

Vedtaket påklages.

Vedtaket ønskes endret slik:

Godkjenne opprinnelig Sakenad

Begrunnelse for klagen:

Følger i vedlegg:

Vedlegg 1 Kart

Vedlegg 2 Skriftlig begrunnelse  
Side 1 og 2.

886 Torgst., den 16/11 2019  
Reinar Johan Høy  
Underskrift av part / fullmektig

Fylles ut av forvaltningsorganet:

Klagen innkommet den .....

Sign./stempel



# Søknad om deling av grunneiendom

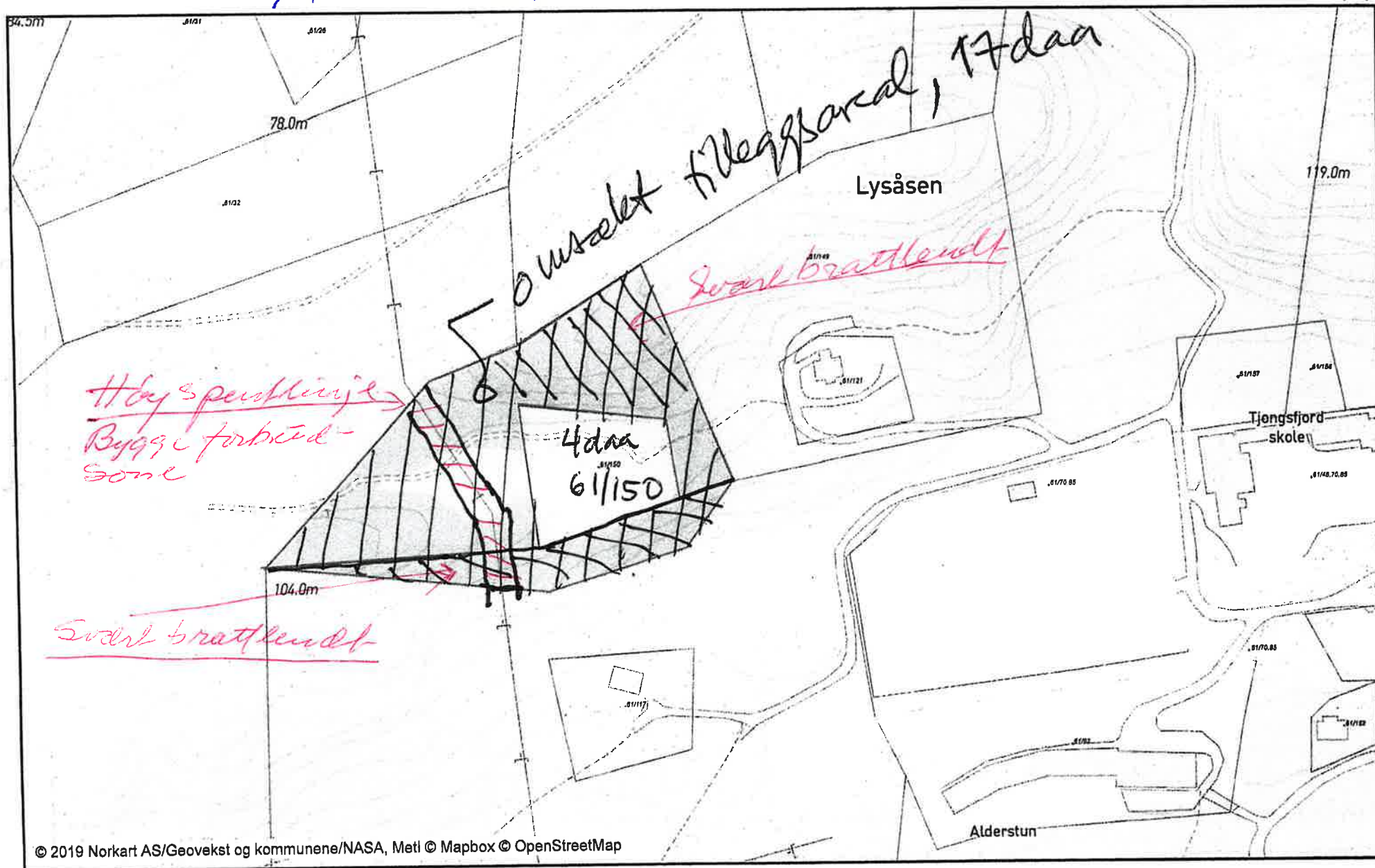
Dato: 12.09.2019

15.11.2019 27A

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N

Vedlegg 1.



Vedlegg 1.

## Vedlegg 2

Einar Johan Aga

Kilaveien 311

8186 Tjongsfjorden

16.11.19

Klage på fradelingssak, Jnf.ref. 014/2019.

### Begrunnelse:

De påberopte §§ i jordloven er ikke til hinder for godkjenning. Jfr Delingsforretning for bruk nr 61 / 149.

Forsvarlighet i forhold til samfunn, kultur, miljø og bosetting, vil i høyeste grad bli ivaretatt av den nye eier. Sten Raymond har fra tidlig vist interesse for å være med i skogen når noe skulle foregå – uttak av brensel, rydding i plantefelt og uttak av tømmer. Jeg er derfor trygg på at han vil ivareta dette på en god måte.

Jordbruksdrift for hovedbruket inne på omsøkte areal må anses som tilnærmet utopi.

Dersom ny eier av hovedbruket skulle ønske å drive jordbruk , ligger det ca 40 da fulldyrket areal fra slutten av 1970 tallet. Arealet ble ikke tatt i bruk de første årene ,men i de senere år brukt til beite for storfe. Det er i dag delvis tilgrodd av bjørk, så her kan det bli både skogsdrift og jordbruk. Dyrkbart areal utover dette er anslagsvis 150 da.

Det omsøkte område ligger på Lysåsen i et hjørne av hovedbruket og vil grense mot 61 /7 og 61 /26 henholdsvis mot nord-vest og nord-nord-vest, i øst mot 61/149 og i sør og vest mot hovedbruket.

Arealet sør og vest for, 61/150 skravert med kryss i vedlegg 1, er svært bratt, med en høydeforskjell opp mot 20 m. For det meste bestående av norsk gran og noe løvskog.

Arealet vest av høyspentlinja består i hovedsak av norsk gran som nærmer seg å bli hogstmoden. Dessuten et lite område med myr, lyng og mose på fjell.

Den nordlige delen består i hovedsak av løvskog, noe stor stein samt mose og lyng på fjell.

All drift av skog innen omsøkte arealer, kan utføres uten å berøre hovedbruket. Det betyr svært kort transportavstand og alt uttak kan lagres på området. Det er med andre ord den mest miljøvennlige og bærekraftige løsning.

De første 15 000 gran plantet jeg som 15 åring i 1959. Etter jeg overtok 61/ 1 i 1966 har jeg nydyrket ca 80 da hvorav 40 da, har vært i drift til beite, men hvor også bjørka stortrives. Og det har blitt plantet ca 65 000 flere gran, i all hovedsak norsk gran og noe sitkagran.

Trevirke til brensel, trematerialer til nybygg og vedlikehold er i all hovedsak hentet fra egen skog av gran og furu.

Om den omsøkte parsell blir fradelt er det tilstrekkelig med løvskog og tømmer av gran og furu til hovedbrukets behov.

Problemet for Rødøy kommune er vel ikke at ungdom som vil slå seg til her, får for store tomter. Det er vel heller et spørsmål om å gjøre det interessant for ungdom å bosette seg her.

Sten Raymond jobber i dag i oljebransjen, tjener godt og er en stor skatteyder til kommunen. Men om de såkalte miljøvernere vinner fram, skal vel ikke arbeid i oljebransjen vare så lenge. Jeg synes derfor det er fornuftig at han forbereder en annerledes hverdag og en annen måte å tjene til livets opphold på ved sitt enmannsforetak.

Jeg mener det er grunn til å ta hensyn til ovenstående og ber om at søknaden innvilges.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Einar Johan Aga', written in a cursive style.

Einar Johan Aga



## RØDØY KOMMUNE

### Teknisk etat

8185 VÅGAHOLMEN

Telefon 750 98000

Telefax 750 98001

E-post: [teknisk.etat@rodoy.kommune.no](mailto:teknisk.etat@rodoy.kommune.no)

[www.rodoy.kommune.no](http://www.rodoy.kommune.no)

Sten-Raymond Aga

8186 Tjongsfjorden

Deres ref.:

Vår ref./

saksbeh.: Kjetil Hansen

J.nr: 209/2019/KH

Dato: 25.10.2019

### VEDR. SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM.

#### Melding om vedtak m.v.

Søknad om fradeling av et tilleggsareal på ca. 17 daa, til boligtomt gnr. 61 bnr. 150, under gnr. 61 bnr. 1 i Rødøy, er behandlet av kommunen.

Vedlagt er utskrift av møtebok.

Som du ser tillater Plan- og jordstyret fradeling av tilleggsareal på inntil 1,0 daa.

Vedlagt er kopi av saksfremlegg og rettledning om klageadgang.

Vedlagt er også faktura for oppmålingsgebyr og tinglysingsgebyr for 1 daa tomteareal.

Dersom dere ønsker å gjennomføre saken med fradeling av 1 daa tilleggsareal, er det bare å betale vedlagte faktura, og så snart fakturaen eventuelt er betalt, kan vi innkalle til kartforretning, og foreta merking og oppmåling av den aktuelle tomteparsell, samt utstede matrikkelbrev/målebrev.

Med vennlig hilsen

Rødøy kommune Teknisk etat

Kjetil Hansen

teknisk sjef

[kh@rodoy.kommune.no](mailto:kh@rodoy.kommune.no)

75098032

Vedlegg : kfr. over.

Kopi: Einar Johan Aga, 8186 Tjongsfjorden.

# Utskrift av møtebok

Plan – og jordstyret

i møte den 24. oktober 2019.

Av 7 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Representanten Kjell Viggo Ovesen erklært inhabil i behandling av sak 025/2019, og fratrådte.

## **Sak 025/2019 SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ CA. 17 DAA, TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61 BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1.**

Jfr. saksfremlegg nr. 17719.

### ***Rådmannen fremmer slik innstilling:***

Med hjemmel i jordlovens §1 og §12 første og tredje ledd, avslås søknad fra Einar Johan Aga datert 11.09.19, om tillatelse til fradeling av et areal på ca 17 daa, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr 61 bnr 150, med den begrunnelse som fremgår av dette saksfremlegg. Delingen anses ikke forsvarlig ut fra jordlovens § 1 om at arealressurser skal nyttes til gagn for samfunnet, og bl.a. disponeres miljøforsvarlig, ta vare på kulturlandskap, hensyn til bosetting og jordbruksdrift.

Med hjemmel i jordlovens § 12 første og tredje ledd, gis det tillatelse til Einar Johan Aga, for fradeling av inntil 1,0 daa fra landbrukseiendom gnr 61 bnr 1, som tilleggsareal til boligtomt gnr. 61 bnr. 150, for utvidelse av tomten mot øst og evt. sør. Arrondering av arealet skal godkjennes av teknisk etat.

Vilkår etter Jordloven §12 femte ledd er at tillegg til boligtomta gis gjerdeplikt mot husdyr ved tinglysing.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fradeling av et areal på inntil 1,0 daa under gnr. 61 bnr. 1, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr. 61 bnr. 150. Arealet skal sammenføres med gnr. 61 bnr. 150.

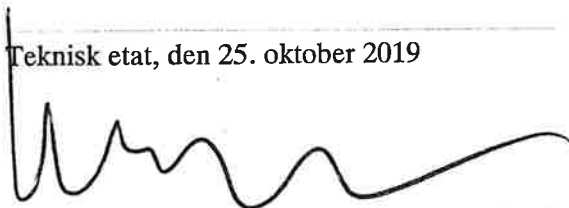
### **Plan- og jordstyrets vedtak:**

*Som innstillingen, enstemmig.*

Rett utskrift

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 25. oktober 2019

Kjetil Hansen



Dette til orientering. Særutskrift av sakens behandling kan fås på anmodning.



17719

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel.

Jnr. ref: 014/2019

Arkiv: Gnr. 61

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

## SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSAREAL PÅ CA. 17 DAA, TIL EKSISTERENDE BOLIGTOMT GNR. 61 BNR. 150, UNDER GNR. 61 BNR. 1.

Rekvirent: Einar Johan Aga, 8186 Tjongsfjorden.

Erververe: Sten-Raymond Aga, 8186 Tjongsfjorden.

Søknaden gjelder fradeling av et areal på ca. 17 daa fra landbrukseiendommen gnr. 61 bnr. 1, som skal være tilleggsareal til boligtomt gnr. 61 bnr. 150.

Omsøkt areal er en blanding av produktiv skog og «annet markslag» i *Gårdskart på internett v/NIBIO*.

### Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommuneplanens arealdel er gitt betegnelsen; LNF-sone B.

### Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseiendommer skal behandles etter jordloven av 1995. Jordlovens formål er gitt i § 1 om å legge til rette for at jord med skog og fjell kan brukes mest gagnlig for samfunnet og de som har yrke i landbruket.

Arealer bør disponeres med tjenlig, variert bruksstruktur og hovedvekt på busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnlig bruk tar hensyn til framtidige generasjoner sine behov. Forvaltinga skal vera miljøforsvarleg, vern av jord, samt ta vare på areal og kulturlandskap

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som er nytta eller kan nyttes til jord- eller skogbruk uten samtykke. Samtykke kan gis dersom delingen er driftsøkonomisk forsvarlig, eller ved samfunnsinteresser av større vekt. Det tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Jordlovens § 9 gjelder omdisponering av dyrka og dyrkbart areal: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon". Omdisponering kan tillates dersom ei samla vurdering finn at jordbruksinteressene bør vika. Det tas omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og samfunnsnytte.

I retningslinjer gitt av Landbruksdepartementet i rundskriv M-4/2003, presiseres at delingssamtykke kan gis dersom en av følgende betingelser er oppfylt:

- 1) Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller
- 2) Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Det kan gis tillatelse til fradelinger som er forsvarlige ut fra hensyn til arbeid, bosetting og driftsmessig gode løsninger.

### Landbruksmessig vurdering.

#### Søknad

Søknaden gjelder fradeling av i alt ca. 17 daa til Sten-Raymond Aga, som eier bolig på tomt gnr 61 bnr. 150.

I skriv vedlagt søknaden har Aga redegjort for formålet med søknaden om fradeling.

Det opplyses at han ønsker å bygge garasje mot øst, og en forstår det slik at dette kommer utenfor dagens tomtegrense. Derfor ønskes tilleggsareal denne vegen.

Videre påpekes at det på sørsiden av eksisterende tomt er opparbeidet noe plen, med en skråning som strekker seg noe sørover som det ønskes tomteutvidelse for.

Til slutt nevnes det at en ønsker å ha litt skog til eget bruk, dette utgjør resterende areal.

Det vises til skriv fra Sten-Raymond Aga, samt inntegning på kartutsnitt vedlagt søknaden.

#### Vurdering

Saken gjelder som nevnt søknad om fradeling av et areal med skogsmark med størrelse ca. 17 daa under landbrukseiendommen gnr. 61 bnr. 1, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr. 61 bnr. 150.

Eiendommen gnr. 61 bnr. 1 er etter *Gårdskart på Internett* med registrerte arealer hos NIBIO:

- 42,8 daa fulldyrket jord
- 239,5 daa produktiv skog
- 319,9 daa «annet markslag»
- 602,6 daa totalt areal

Det er pr. i dag ikke egen jordbruksdrift på eiendommen gnr. 61 bnr. 1, og de dyrkede arealene drives/høstes av annet gårdsbruk.

Boligtomten gnr. 61 bnr. 150 har pr. i dag en størrelse på 4013 m<sup>2</sup>.

Dette er en størrelse som en normalt vil kalle en stor og romslig boligtomt.  
Dette bruker å være nok til bolig, garasje, hage og ekstra areal for behov.

Kommunen hadde en lignende sak til behandling i 2017, Plan- og jordstyre sak 037/2017.

Den omhandlet søknad om fradeling av et tilleggsareal på ca. 10 daa til en boligtomt som fra før hadde størrelse på 4,3 daa.

I den saken fant kommunen det ikke driftsmessig forsvarlig etter jordlovens § 12 å fradele så store arealer fra en landbrukseiendom, som tilleggsareal til en boligtomt som fra før hadde en betydelig størrelse. Søknaden om fradeling av 10 daa ble avslått, men det ble gitt tillatelse til fradeling av det areal som søker hadde dokumentert behov for til utbygging, og det ble gitt tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på inntil 1,3 daa.

Likebehandling er en av de viktigste prinsippene i kommunal saksbehandling og forvaltning, og slik saksbehandler ser det er det svært viktig at kommunen sørger for lik behandling i like saker.

I denne foreliggende saken om fradeling av 17 daa tilleggsareal fra gnr. 61 bnr. 1, kan en heller ikke se at det er samfunnsinteresser av større vekt som taler for å gi tillatelse til fradeling.

En anbefaler at det gis tillatelse til fradeling av det areal som det synes å være behov for som byggegrunn til garasje og maskiner etc., og det tilrås derfor at en gir tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på inntil 1,0 daa, mot øst, og sør. Arealet utformes fornuftig, etter ønske/behov som skisseres av søker.

Boligtomten 61/150 vil etter eventuelt tillegg av et areal på 1,0 daa, få en samlet størrelse på ca. 5 daa, som anses romslig til formålet.

Når det gjelder skog og vedhogst etc., antas det kurant å kunne gjøre avtale om slikt mellom eierne, uten at areal fradeles landbrukseiendommen.

Alternativt kunne eksisterende tomt ellers ha vært grenseregulert mot landbrukseiendommen gnr. 61 bnr. 1, slik at areal kunne omfordeles, slik at en fikk frigjort nødvendig areal til utbygging, innenfor dagens størrelse på 4 daa.

Ved eventuelt samtykke til fradeling etter jordloven, bør det stilles vilkår fra kommunen etter jordloven §12.4.

Her tilrådes en mindre fradeling i forhold til søknad,

Jordloven §§ 1 og 12 sier at eiendommer skal ikke deles, for å sikre jordbruk og skogbruk. Det kan gis fradeling for formål som bosetting og arbeid, og driftsmessig god løsning for jordbruk

#### Vurdering av naturmangfold

Det er gjort oppslag i naturbase.no/miljødirektoratet.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området.

Det er i kommunen ikke kjent forhold som tilsier spesielle hensyn etter naturmangfoldloven av 2008 ved kunnskap § 8, eller førevar-prinsipp § 9, når det gjelder denne tomtesøknaden.

#### Veg, vann og avløp

Søknaden gjelder fradeling av et tilleggsareal som er grensende til eksisterende boligtomt, og medfører slik sett ingen endringer i forhold til adkomstveg, vann og avløp for boligtomten.

#### Samlet vurdering(PBL, Arealplan, dispensasjon m.v.)

Det søkes om fradeling av et tilleggsareal med størrelse ca. 17 daa, til eksisterende boligtomt gnr. 61 bnr. 150, som fra før har en størrelse på ca. 4,0 daa.

Dersom søknaden innvilges, vil samlet tomt få en størrelse på i overkant av 21 daa.

En har ikke praksis i kommunen for å gi tillatelse til fradeling av slike store tomtearealer til boligformål uten at det foreligger et særskilt behov/grunnlag.

Likebehandling er et viktig prinsipp i forvaltningen, samt presedens.

På bakgrunn av dette kan en ikke tilrå at den omsøkte fradelingen innvilges.

Det vises ellers til landbruksmessig vurdering over.

Det anbefales at det gis tillatelse til fradeling av inntil 1,0 daa til de behov som det er konkret og reelt behov for.

Ifølge søk i kulturminnebasen Askeladden, vil tomten ikke berøre kjente kulturminner.

#### Vedleggsliste:

Søknad om deling  
Kart fra søker  
Gårdskart, gnr. 61 bnr. 1.

**Rådmannen fremmer slik innstilling:**

Med hjemmel i jordlovens §1 og §12 første og tredje ledd, avslås søknad fra Einar Johan Aga datert 11.09.19, om tillatelse til fradeling av et areal på ca 17 daa, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr 61 bnr 150, med den begrunnelse som fremgår av dette saksfremlegg.

Delingen anses ikke forsvarlig ut fra jordlovens § 1 om at arealressurser skal nyttes til gagn for samfunnet, og bl.a. disponeres miljøforsvarlig, ta vare på kulturlandskap, hensyn til bosetting og jordbruksdrift.

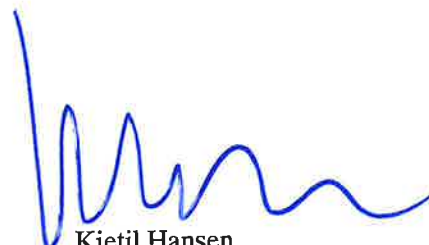
Med hjemmel i jordlovens § 12 første og tredje ledd, gis det tillatelse til Einar Johan Aga, for fradeling av inntil 1,0 daa fra landbrukseiendom gnr 61 bnr 1, som tilleggsareal til boligtomt gnr. 61 bnr. 150, for utvidelse av tomten mot øst og evt. sør. Arrondering av arealet skal godkjennes av teknisk etat.

Vilkår etter Jordloven §12 femte ledd er at tillegg til boligtomta gis gjerdeplikt mot husdyr ved tinglysing.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fradeling av et areal på inntil 1,0 daa under gnr. 61 bnr. 1, som skal være tilleggsareal til eksisterende boligtomt gnr. 61 bnr. 150. Arealet skal sammenføres med gnr. 61 bnr. 150.

Rødøy kommune, den 18.10.2019.

  
Kitt Grønningsæter  
Rådmann

  
Kjetil Hansen  
teknisk sjef

☐ Rekvisisjon av kartforretning

☒ Søknad om deling av grunneiendom

Jfr. § 20-1 m), § 26, § 27-1, § 27-2, § 27-4,  
i Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008.

Til oppmålingsmyndigheten i

**Rødøy kommune**

J.nr.

014/2019

RØDØY KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

16 SEPT. 2019

J.nr.: \_\_\_\_\_ Ark.nr.: \_\_\_\_\_

**Rekvisisjonen/søknaden gjelder**

|                                |                                                                      |      |                                                                                              |                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Eiendom<br>før deling          | Gnr.                                                                 | Bnr. | Festenr.                                                                                     | Seksjonsnr.                                        |
|                                | 61                                                                   | 1    |                                                                                              |                                                    |
|                                | Bruksnavn/adresse                                                    |      |                                                                                              |                                                    |
|                                | KILA                                                                 |      |                                                                                              |                                                    |
| Det<br>rekvireres/<br>søkes om | Kartforretning over:                                                 |      |                                                                                              |                                                    |
|                                | <input type="checkbox"/> A – hele grunneiendommen uten deling        |      | <input type="checkbox"/> D Grensepåvisning etter målebrev                                    |                                                    |
|                                | <input type="checkbox"/> B – festegrunn                              |      | <input checked="" type="checkbox"/> E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell |                                                    |
|                                | <input type="checkbox"/> C – enkelte grenselinjer, grensejusteringer |      |                                                                                              |                                                    |
|                                | Annet:                                                               |      |                                                                                              |                                                    |
|                                |                                                                      |      |                                                                                              |                                                    |
| Deling i h.t.<br>pbl § 26      | <input type="checkbox"/> Reguleringsplan                             |      | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan                                                     | <input type="checkbox"/> Godkjent tomtedelingsplan |
| Søknad om<br>dispensasjon      | <input type="checkbox"/> plan- og bygn.lov                           |      | <input type="checkbox"/> forskrift                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Privat forslag |
|                                |                                                                      |      | <input type="checkbox"/> vedtekt                                                             | <input type="checkbox"/> reguleringsplan           |
|                                |                                                                      |      | <input type="checkbox"/> kommuneplan                                                         | <input type="checkbox"/> bebyggelsesplan           |

Skriv ikke her!

**Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)**

| Eiendommen FØR deling/bortfesting            | 1<br>Fulldyrka areal | 2<br>Overflate-<br>dyrka areal | 3<br>Produktiv barskog | 4<br>Produktiv lauvskog | 5<br>Annet skogareal | 6<br>Myr | 7<br>Annet ubebygget areal | 8<br>Bebygget areal | 9<br>Sum areal | 10<br>Dyrkbart (2 – 7) |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|----------|----------------------------|---------------------|----------------|------------------------|
| Gnr., bnr., festnr.<br>61,1                  |                      |                                |                        |                         |                      |          |                            |                     |                |                        |
|                                              |                      |                                |                        |                         |                      |          |                            |                     |                |                        |
|                                              |                      |                                |                        |                         |                      |          |                            |                     |                |                        |
| Areal som ønskes fradelte/bortfestet (i alt) |                      |                                |                        |                         |                      |          | *                          |                     |                |                        |

\* jfr. 7 – beskriv arealet

**Andre opplysninger og underskrift**

|                                                                         |                 |                                               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|------------------|
| Andre opplysninger<br>(f.eks. andre rettighets-<br>havere av betydning) | X               |                                               |                  |
| Hjemmels-<br>haver(e)                                                   | Navn            | Adresse/telefon                               |                  |
|                                                                         | EINAR JOHAN AGA | KILAVEIEN 61-1, 8186 TJONGSEFJORD<br>48211772 |                  |
| Underskrift                                                             | Sted            | Dato                                          | Underskrift      |
|                                                                         | Tjongsefjord    | 11/9-19                                       | Einari Johan Aga |

Det må legges ved kart/orienterende riss og andre dokumenter som viser grenser og naboforhold. Nabooppgaven nedenfor må fylles ut. Ved søknad om deling må det legges ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

### Parsell(er) det er søkt fradeling for

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gnr./bnr. <b>61/150</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Parsel-<br>len(e)<br>skal<br>benyttes<br>til                                                                                                                                                                                                | Selvtendig<br>bruksenhhet <input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Bolighus<br><input type="checkbox"/> Fritidshus<br><input type="checkbox"/> Industri/bergverk<br><input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant<br><input type="checkbox"/> Off. virksomhet | <input type="checkbox"/> Landbruk/fiske<br><input type="checkbox"/> Naturvern<br><input type="checkbox"/> Off. friluftsområde<br><input type="checkbox"/> Off. veg<br><input type="checkbox"/> Annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg                                                                                                                                                                                                           |
| Atkomst<br>pbl §§ 27-4<br>vegloven<br>§ 40-43                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg<br><input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra off. veg <input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel<br><input type="checkbox"/> Avkjørsels-<br>tillatelse gitt <input type="checkbox"/> Søknad om avkj.-<br>tillatelse vedlegges <input type="checkbox"/> Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument |
| Vann-<br>forsyning<br>pbl § 27-1                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat fellesvannverk<br><input type="checkbox"/> Tilknytningstillatelse vedlegges<br><input type="checkbox"/> Annet: <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                               |
| Avløp<br>pbl § 27-2                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Off. avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg - beskriv<br><input type="checkbox"/> Utslipps-<br>tillatelse gitt <input type="checkbox"/> Søknad om utslipps-<br>tillatelse vedlegges <input type="checkbox"/> Avløp sikret ifølge vedlagte dokument                                                                                                                                                    |

**Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for**[illegible]

J. D. F.

**DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN**

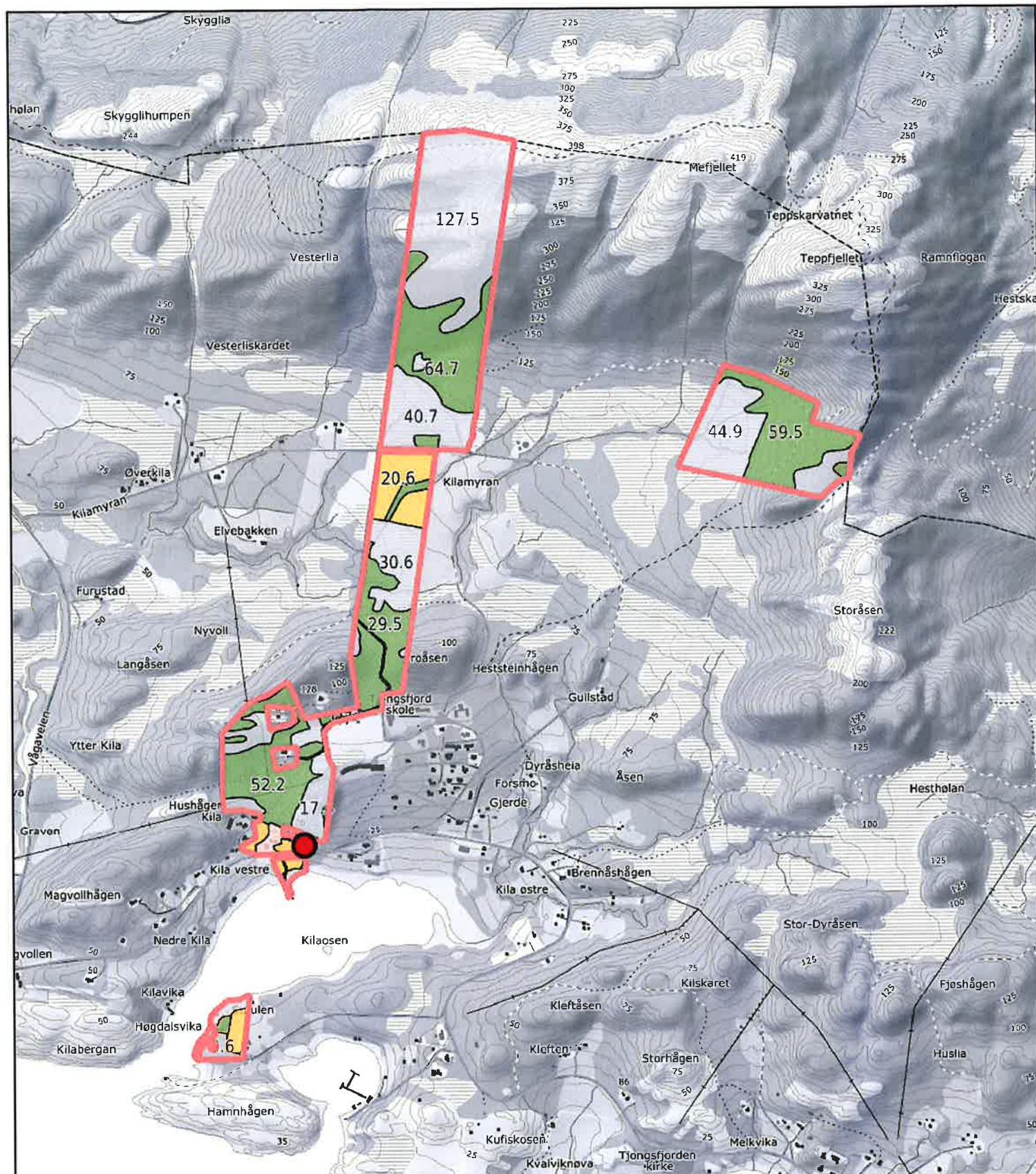
|                                         |                                                                                                            |                                          |                                     |           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| <b>Planstatus</b>                       | <input type="checkbox"/> Fylkesplan                                                                        | <input type="checkbox"/> Reguleringsplan |                                     |           |
|                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan                                                            | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan | <input type="checkbox"/> Ingen plan |           |
| <b>Uttalelser</b>                       | Uttalelser fra/vedtak av –                                                                                 | Saken sendt                              | Uttalelse/vedtak datert             | Merknader |
|                                         | <input type="checkbox"/> jordlovsmyndighet                                                                 |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/> vegmyndighet                                                                      |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/> helserådet                                                                        |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/> friluftsmyndighet                                                                 |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/> forurensningsmyndighet                                                            |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/>                                                                                   |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/>                                                                                   |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/>                                                                                   |                                          |                                     |           |
|                                         | <input type="checkbox"/>                                                                                   |                                          |                                     |           |
| <b>Behandling</b>                       | <input type="checkbox"/> Adm. etter delegasjon <input type="checkbox"/> Av planutvalget/det faste utvalget |                                          | Dato                                | Sak nr.   |
| <b>Notater</b>                          |                                                                                                            |                                          |                                     |           |
| <b>Vedtak</b>                           |                                                                                                            |                                          |                                     |           |
| <b>Oversendes til videre behandling</b> | Sted                                                                                                       | Dato                                     | Underskrift                         |           |

## Søknad om deling av grunneiendom

Jeg, Sten-Raymond Aga søker om tilleggsareal til Gnr: 61/Bnr:150 fra Gnr:61/Bnr:1 på flere grunnlag som listet opp nedenfor.

- Jeg ønsker å bygge garasje på østsiden av min eksisterende eiendom. Denne plassen blir i dag brukt til parkering/lagring av kjøretøy, maskiner og utstyr ifm enkeltmannsforetak som jeg driver. Til dette formålet ønsker jeg da å opparbeide parkering og lagrings plass på østsiden av eksisterende eiendom og på sikt bygge en maskingarasje.
- På fremsiden av huset er det i dag etablert plen med tilhørende skråning som strekker seg nedenfor eksisterende eiendom. Og på grunn av skråningens størrelse/utførelse ønsker jeg at den blir en del av min eiendom for å sikre at skråningen blir liggende urørt/upåvirket.
- Jeg ønsker også å ha litt skog til eget bruk, og eier av eiendom 61/1 ser det som upraktisk og sitte igjen med en «liten ramme» rundt min eiendom. Søker derfor for dette i en helhet som tilleggsareal til min eksisterende eiendom.

Totalt blir det søkte tilleggsarealet på ca. 17 DAA, men består i hovedsak av bratte skråninger/terreng, en del myr og litt skog. Itillegg går det en høyspent linje gjennom det søkte tilleggsarealet som begrenser mulighetene en god del. Og det søkte tillegget er lite hensiktsmessig som landbruksareal.



0 100 200 300m

Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.10.2019 12:14

Eiendomsdata verifisert: 18.10.2019 12:14

GÅRDSKART 1836-61/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
61/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Fulldyrka jord            |
|  | Overflatedyrka jord       |
|  | Innmarksbeite             |
|  | Produktiv skog            |
|  | Annet markslag            |
|  | Bebyggd, samf., vann, bre |
|  | Ikke klassifisert         |
|  | Sum                       |

AREALTALL (DEKAR)

|       |       |
|-------|-------|
| 42.8  |       |
| 0.0   |       |
| 0.4   | 43.2  |
| 239.5 | 239.5 |
| 312.0 |       |
| 7.9   | 319.9 |
| 0.0   | 0.0   |
| 602.6 | 602.6 |

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

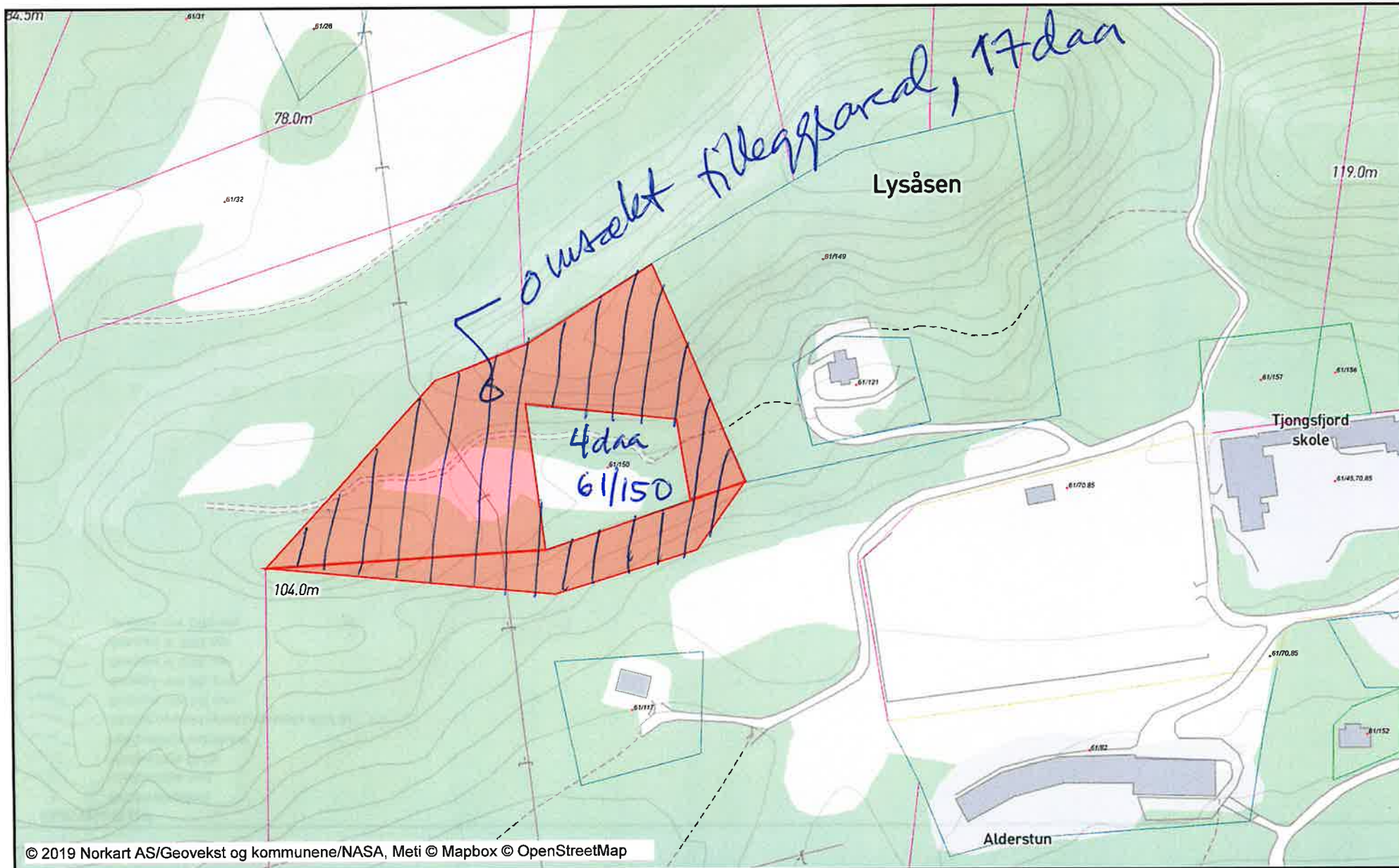


# Søknad om deling av grunneiendom

Dato: 12.09.2019

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N



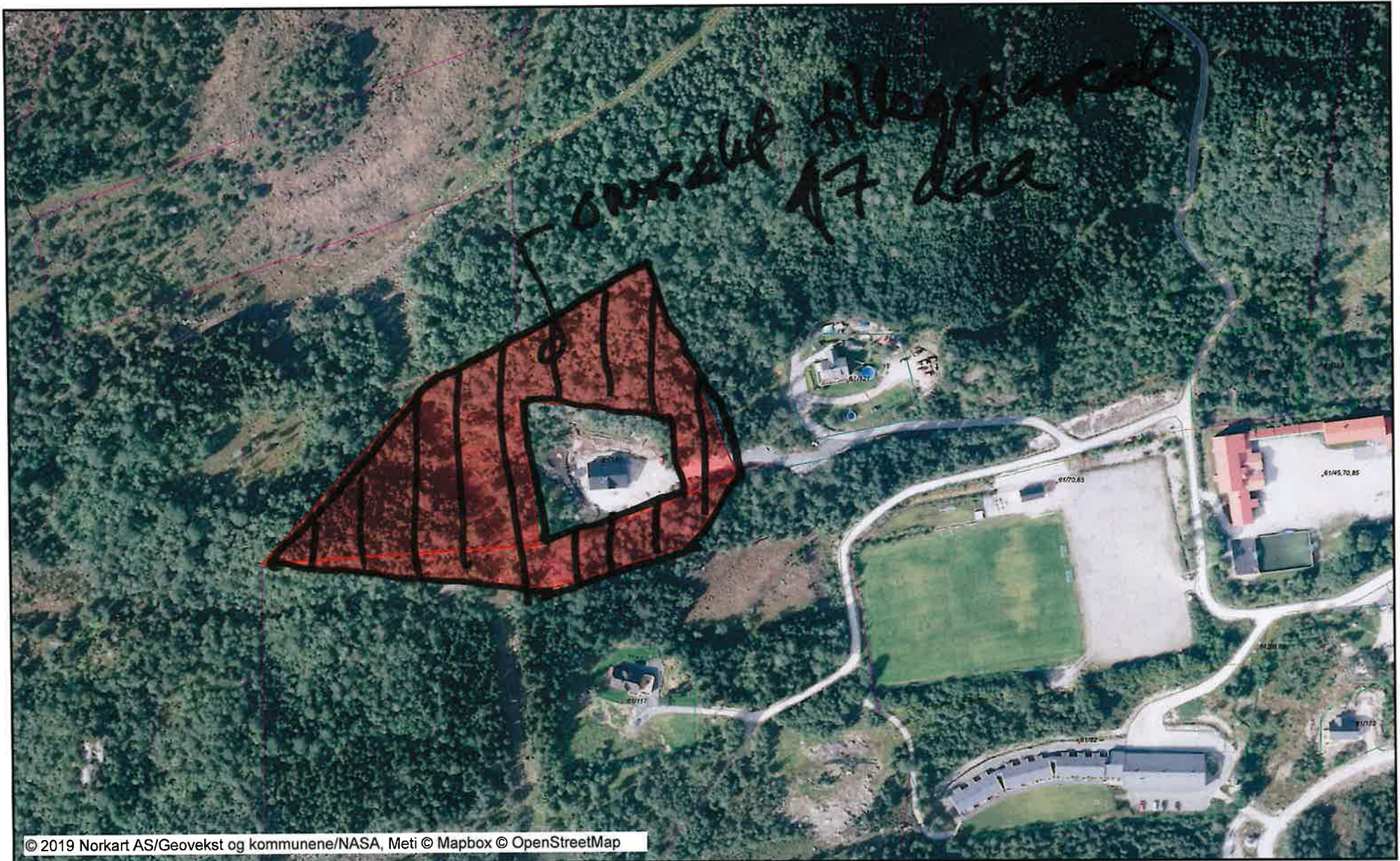


# Søknad om deling av grunneiendom

Dato: 12.09.2019

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N





## Lov om jord (jordlova)

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Dato           | LOV-1995-05-12-23                |
| Departement    | Landbruks- og matdepartementet   |
| Sist endret    | LOV-2019-05-24-18 fra 01.07.2019 |
| Publisert      | Avd I 1995 Nr. 8                 |
| Ikrafttredelse | 01.07.1995                       |
| Korttittel     | Jordlova – jl                    |

---

### Kapitteloversikt:

- Kap. I. Føremålet med lova (§1)
- Kap. II. Virkeområdet for lova (§2)
- Kap. III. Landbruksmyndighet i kommune og fylke (§§ 3 - 7)
- Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v. (§§ 8 - 11)
- Kap. V. Deling av landbrukseigedom (§12)
- Kap. VI. Oreigning og skjønn
- Kap. VII. Ymse føresegner (§§ 18 - 21)
- II.
- III.

---

Jf. lov 21 des 1979 nr. 77 § 2. Jf. *tidlegare* lover 2 apr 1917 nr. 6, 23 mars 1918 nr. 1 og 2, 19 nov 1920 nr. 1 med tilleggslov 29 juni 1922 nr. 1 og lov 14 des 1917 nr. 2 og lover 23 juli 1920 nr. 1, 30 sep 1921 nr. 1, 23 mars 1923 nr. 2, 15 feb 1924, 17 juli 1925 nr. 4 og 25 juni 1926 nr. 8, 22 juni 1928 nr. 25 (med tilleggslover 15 feb 1929, 22 juni 1934 nr. 6, 10 mars 1938 nr. 1, forordning 15 sep 1941, lover 7 mai 1942 nr. 4, 27 juni 1947 nr. 5, 28 juli 1949 nr. 11), 18 mars 1955 nr. 2.

### Kap. I. Føremålet med lova

#### § 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

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. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

## Kap. II. Virkeområdet for lova

### § 2. Virkeområde

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

- a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
  1. bebyggelse og anlegg, eller
  2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld ikkje for tiltak med konsesjon etter energiloven § 3-1, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

- 0 Endra med lover 24 nov 2000 nr. 82 (ikr. 1 jan 2001 iflg. res. 24 nov 2000 nr. 1169), 27 juni 2008 nr. 71 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 12 juni 2009 nr. 638), 14 juni 2013 nr. 46 (ikr. 1 juli 2013 iflg. res. 14 juni 2013 nr. 642), 16 juni 2017 nr. 74 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 16 juni 2017 nr. 753, se lovens del III).

## Kap. III. Landbruksmyndigheit i kommune og fylke

### § 3. Handsaming av landbrukssaker

Kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen skal ha ansvaret for handsaminga av landbrukssaker. Departementet kan gi nærare føresegner om handsaminga av statlege landbrukssaker. Departementet kan gi kommunen og fylkeskommunen myndigheit til å gi fråsegner og ta avgjerd i landbrukssaker. Fylkesmannen kan med verknad for ein bestemt tidsperiode påleggje kommunar å sende inn fortløpande utskrift av alle avgjerder i ein eller fleire sakstypar etter denne lova eller lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

- 0 Endra med lov 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 og 1 jan 2010, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 4. (Oppheva med lov 28 nov 2003 nr. 98.)

§ 5. (Oppheva med lov 19 juni 2009 nr. 98.)

§ 6. *Arbeidsoppgåver*

På vegne av staten skal fylkesmannen og kommunen ta opp arbeidet med dei føremåla som er nemnde i § 1. Dei skal mellom anna arbeide ut planar for korleis jorda skal nyttast, hjelpa til med førebuing av grunnutnyttingsplanar som vedkjem landbruket etter plan- og bygningslova og gjera det arbeidet som dei vert pålagde ved lov eller ved vedtak av departementet.

0 Endra med lover 4 mai 2001 nr. 17 (sjå dens V), 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361), 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 7. (Oppheva med lov 22 des 1999 nr. 103.)

## Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v.

### § 8. *Driveplikt*

Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtale er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

0 Endra med lover 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361), 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848), 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 sep 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

### § 8 a. *Fritak frå driveplikt*

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

0 Føyd til med lov 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

### § 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 først 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.

## **§ 10. Uttak av myr**

Når nokon tek ut myr til torvprodukt eller anna teknisk føremål, skal det alltid liggja att eit forsvarleg torv- eller jordlag. Myrareala skal setjast i stand att ut frå omsynet til etterbruken av arealet til landbruksføremål og naturvern. Dersom ein bruksrettshavar til torvuttak meiner føresegnene fører med seg at retten hans vert minka urimeleg mykje, kan han leggje spørsmålet om endring i brukstilhøva fram for jordskifteretten, jf. jordskiftelova § 3-8.

0 Endra med lov 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

## **§ 11. Drift av jordbruksareal, nydyrking og driftsvegar**

For å sikra miljøforsvarleg drift av jordbruksareal, jf. § 1 tredje ledd, kan departementet gi føresegner om drifta. Føresegnene kan mellom anna ta sikte på å hindra erosjon og regulera bruk og lagring av gjødsel og andre innsatsvarer i produksjon, samt å ta omsyn til særlege naturverdiar.

For å unngå skade på natur- og kulturlandskap eller for å redusere utslepp av klimagassar kan departementet gi føresegner for nydyrking. I føresegnene kan det fastsetjast forbod mot nydyrking og at nydyrking berre kan skje i samsvar med ein plan godkjend av departementet.

Departementet kan gi føresegner om planlegging, godkjenning og bygging av vegar for landbruksføremål.

0 Endra med lover 19 juni 2009 nr. 100 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 19 juni 2009 nr. 704), 24 mai 2019 nr. 18 (ikr. 1 juli 2019 iflg. res. 24 mai 2019 nr. 673).

# **Kap. V. Deling av landbrukseigedom**

## **§ 12. Deling**

Deling av eigedom 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 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.

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

- 0 Endra med lover 14 juni 2013 nr. 46 (ikr. 1 juli 2013 iflg. res. 14 juni 2013 nr. 642), 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

## Kap. VI. Oreigning og skjønn

- 0 Oppheva med lov 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361).

## Kap. VII. Ymse føresegner

### § 18. Føresegner om tilskot

Etter retningslinjer fastsett av Stortinget, kan departementet fastsetja føresegner om fordeling og vilkår for utbetaling og formidling av tilskot etter jordbruksavtalen eller liknande tilskot, herunder atterhald og avkorting av tilskot, utestenging frå ei ordning, og rente ved krav om tilbakebetaling.

Er det gitt tilskot med heimel i føresegn etter første ledd, og det er fatta endeleg vedtak om å betale tilskotet tilbake, er vedtaket tvangsgrunnlag for utlegg.

- 0 Endra med lover 8 des 2006 nr. 68 (ikr. 1 jan 2007 iflg. res. 8 des 2006 nr. 1361), 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

### § 19. Tilsyn

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8 til 12 vert haldne.

- 0 Endra med lover 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848), 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 sep 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

### § 20. Tvangsgebyr

For å sikre at føresegnene i §§ 8 til 12 vert haldne, eller vedtak etter desse paragrafane

vert gjennomført, kan departementet pålegge den ansvarlege tvangsgebyr.

Tvangsgebyr kan fastsetjast når brot mot lova sjølv eller vedtak etter lova er oppdaga. Tvangsgebyret kan innkrevjast frå den frist departementet har sett for retting av tilhøvet. Tvangsgebyr kan og fastsetjast på førehand. Det kan fastsetjast at tvangsgebyr aukar så lenge det ulovlege tilhøvet varer ved, eller at det forfell for kvart brot.

Tvangsgebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

0 Endra med lov 21 juni 2017 nr. 99 (ikr. 1 sep 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 829).

## § 21. *Straff*

Med bøter straffast den som forsettleg bryt forbodet mot omdisponering i § 9, eller påbodet om å setje i stand areala i § 10. Medverknad blir ikkje straffa.

0 Endra med lov 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015)

## II.

Frå den tida<sup>1</sup> Kongen fastset, skal følgjande føresegner i andre lover endrast slik: — —

1 Frå 1 juli 1995 iflg. res. 12 mai 1995 nr. 412.

## III.

Lovendringane gjeld frå den tid<sup>1</sup> Kongen fastset.

Frå same tid held lov av 18. mars 1955 nr. 2 om tilskiping av jordbruk (jordlova), lov av 18. mars 1949 nr. 5 om vern mot jorddøylegging og lov av 11. mai 1984 nr. 26 om endringar i jordlova, opp å gjelda.

Forskrifter fastsett med heimel i lov av 18. mars 1955 nr. 2 står ved lag til dei vert endra eller oppheva.

Lovendringane får verknad for søknader som ikkje er avgjort før lova tar til å gjelde.

Lovendringane gjeld òg brot på reglar etter lov av 18. mars 1949 nr. 5 og lov av 18. mars 1955 nr. 2 eller vedtak fastsett med heimel i desse lovene dersom brotet fortsetter eller oppstår etter at lova tar til å gjelde.

Dispensasjon gitt — —

Odelslova § 27 nytt tredje ledd og konsesjonslova § 6 nytt fyrste ledd nr. 1 får verknad for overdragingar som skjer etter at endringane tar til å gjelde.

— — —

0 Endra med lov 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736).

1 Frå 1 juli 1995 iflg. res. 12 mai 1995 nr. 412.