



Arkivsak-dok. 24/02222-4
Saksbehandler Kristin Furuløkken

Saksgang

Møtedato

Utvalg for landbruk

Saksframlegg

Søknad om fradeling av 4,7 dekar tomt med påstående bygninger- 13/8, Kjørrefjord

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune, Utvalg for landbruk, avslår med hjemmel i jordloven §12, søknad om fradeling av 4,7 dekar bebygd gårdstun på eiendommen 13/8, Kjørrefjord.

Bakgrunn for avslag er at det vurderes uheldig at resterende arealer opprettes som en ubebygd landbrukseiendom.

Vedlegg

Søknad om fradeling av parsell fra 13/8, Kjørrefjord

Oversendelsesmail

Oversiktskart - 13 8

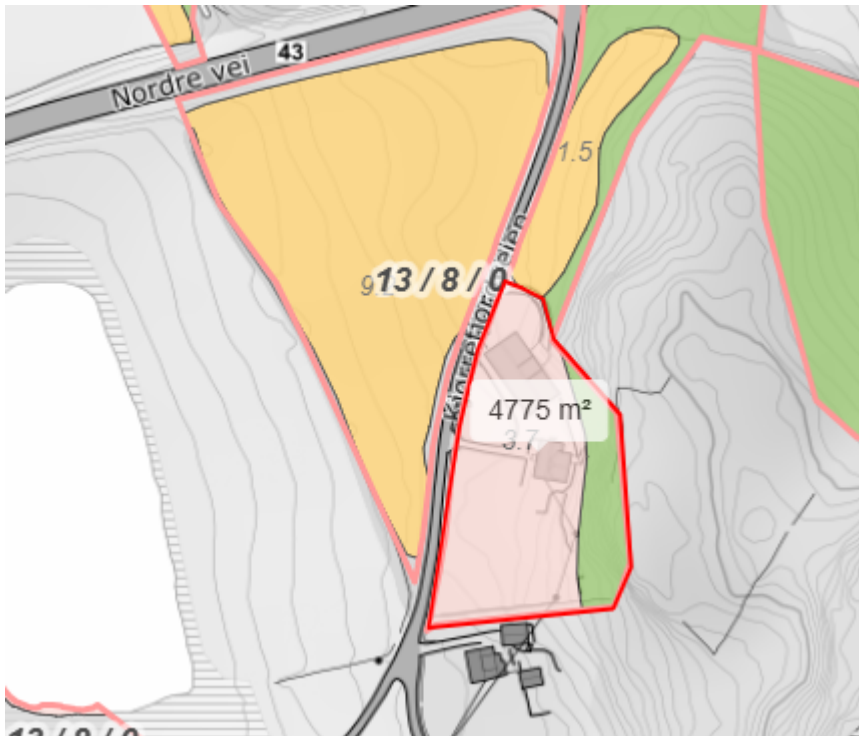
Saken kort fortalt

Eier av landbrukseiendommen 13/8 søker om fradeling av ca. 4,7 dekar bebygd gårdstun. Formålet med fradelingen er at søker ønsker å beholde gårdstun som boligtomt og selv bo der, mens resterende landbruksarealene skal selges til andre interessenter som kan utnytte arealene bedre og langsiktig.

Fradeling som omsøkt innebærer at fradelt areal blir en fritt omsettelig boligtomt, og at det resterende arealet blir en ubebygd landbrukseiendom. Det er ikke ønskelig å opprette en ubebygd landbrukseiendom, med mindre gjenværende areal skal selges som tilleggsjord til nabobruk. Søknaden tilrås avslått.

Bakgrunn

Eier av landbrukseiendommen 13/8, Kjørrefjord, søker om fradeling av ca. 4,7 dekar bebygd gårdstun. Gårdstun består av bolighus og eldre løe. Formålet med fradeling er at søker ønsker å beholde gårdstun som boligtomt og selv bo der, mens resterende landbruksarealene skal selges til andre interessenter som kan utnytte arealene bedre og langsiktig. Det er ikke oppgitt i søknaden hvem resterende areal skal overdras til.



Figur 1. Omsøkt fradeling. ca. 4,7 dekar.

I følge gårdskart har landbrukseiendommen følgende arealstatistikk:

- 19,7 dekar fylldyrket jord
- 0,1 dekar innmarksbeite
- 118,9 dekar produktiv skog
- 27,3 dekar annet markslag
- 6,4 dekar bebygd, vei, vann etc

Totalt 172,4 dekar

Jordbruksarealene blir i dag drevet av aktivt gårdsbruk som er berettiget produksjonstilskudd.

Lovgrunnlag

Fradelingen skal vurderes både etter naturmangfoldloven §7 og etter jordloven §12.

Naturmangfoldloven:

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Jordloven:

§ 12. Deling

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld 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 offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova §3-7.

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

Tjenlig og variert bruksstruktur

Det kan gis tillatelse til deling dersom delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, både nasjonalt og lokalt.

Ved vurderingen av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må trekkes inn samfunnsutviklingen i området hvor eiendommen ligger med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid, driftsmessige gode løsninger og kulturlandskapet i et langsiktig perspektiv. Hva som er tjenlig og variert bruksstruktur er nærmere omtalt i rundskriv M-35/95 Jordlovens formål.

I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Loven legger opp til en helhetsvurdering av alle relevante hensyn hvor kommunen skal avgjøre hvilken løsning som totalt sett gir best resultat.

Bosettingshensynet

Selv om de landbruksmessige hensynene taler for å avslå søknaden, kan tillatelse gis dersom delingen vil ivareta hensynet til bosetting i distriktene.

Bosettingshensynet kan ikke vektlegges i pressområder.

Vurdering

Naturmangfoldloven:

Det er ikke registreringer i Miljødirektoratet sin Naturbase eller andre forhold som påvirkes eller er til hinder for fradeling.

Fradeling medfører ikke konflikt med noen av prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12:

- Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilstrekkelig (§8,9)
- Fradeling øker ikke belastningen på økosystemet (§10)
- Fradeling fører ikke til miljøforringelse (§11)
- Fradeling skader ikke naturmangfold (§12)

Jordloven:

Utdrag av momenter som skal vurderes:

Ved avgjørd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området. (Vår understreking)

Bruksstruktur

Fradeling av gårdstun på en landbrukseiendom er ikke ønskelig med mindre øvrige arealer selges som tilleggsjord til annet, bebygd bruk. Søker ønsker i dette tilfelle å beholde fradelt bebygd areal, og selge resterende areal til andre som ønsker å utnytte arealene bedre og i et langsiktig perspektiv. Det er ikke opplyst hvem resterende areal skal overdras til.

Vern av arealressursene

Omsøkt fradeling av gårdstun berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Det vurderes likevel uheldig å fradele gårdstun til en fritt omsettelig tomt der resterende landbrukseiendom blir ubebygd uten konkret plan på om det skal overdras som tilleggsjord til annet bruk eller om det skal bestå som ubebygd landbrukseiendom.

Driftsmessig løsning

Fradeling som omsøkt innebærer at fradelt areal blir en fritt omsettelig boligtomt, og at det resterende arealet blir en ubebygd landbrukseiendom. Det er ikke ønskelig å opprette en ubebygd landbrukseiendom, med mindre gjenværende areal skal selges som tilleggsjord til nabobruk. Hensynet til en framtidsrettet, driftsmessig løsning taler derfor i dette tilfellet ikke for at fradeling kan tillates.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Fradeling av fritt omsettelige tomter inntil jordbruksareal innebærer alltid en risiko for konflikt som følge av ulike arealbruksinteresser. Deling vurderes i dette tilfelle ikke å medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Bosetting

Søker ønsker å fortsette å bo i huset som søkes fradelt. Fradeling vil således ikke endre hensynet til bosetting i denne saken.

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser kun for søker.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen negative konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen negative konsekvenser

Konsekvenser for folkehelse

Ingen negative konsekvenser

Konklusjon

Fradeling av bebygd gårdstun på en landbrukseiendom vurderes uheldig og er ikke ønskelig. Det er ikke ønskelig å opprette en ubebygd landbrukseiendom, med mindre øvrig arealet skal selges som tilleggsjord til nabobruk.

Søknaden tilrås avslått.

Om klagerett

Vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven du kan klage på.

Klage må leveres innen 3 uker etter at du mottok melding om vedtaket.

Klage må være skriftlig, må begrunnes og sendes Farsund kommune v/enhet for landbruk merket sak 24/02222.

Videre saksgang

Ved tillatelse til deling oversendes landbruksutvalget sitt vedtak automatisk til enhet for teknisk forvaltning som behandler saken etter plan- og bygningsloven.

Saksbehandlingsgebyr

Gebyr for saksbehandling etter jordloven er kr. 2000,-

*Gebyret faktureres av kommunekassen og faktura sendes:
Kari Wiborg Kjørrefjord, Kjørrefjordveien 2, 4550 Farsund*

Melding om vedtak sendes:

Anne Grete Kjørrefjord, Håvardstunvegen 18, 5254 Sandsli

Kopi:

*Kari Wiborg Kjørrefjord, Kjørrefjordveien 2, 4550 Farsund
Teknisk forvaltning, byggesak*