



Arkivsak-dok. 25/00090-2
Saksbehandler Kristin Furuløkken

Saksgang	Møtedato
Utvalg for landbruk	31.01.2025

Saksframlegg

Søknad om fradeling av gårdstun - 11/4, Stokke

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune, utvalg for landbruk, gir med hjemmel i jordloven § 12 tillatelse til fradeling av ca. 1,1 dekar fra landbrukseiendommen 11/4 som omsøkt. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/ kan bli beitet
- Fradelt tomt må ha tinglyst veirett fram til eiendommen.

Saken sendes til enhet for teknisk forvaltning for videre behandling etter Plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Søknad om fradeling av gårdstun - 11/4, Stokke
Oversiktskart 11 4

Saken kort fortalt

Eier av landbrukseiendommen 11/4 søker om fradeling av 1,1 dekar bebygd gårdstun. Formålet med fradelinga er at søkers sønn skal erverve tomte og bosette seg på den, mens søker skal fortsette å drive med jordbruksproduksjon på landbrukseiendommen.

Det er ingen momenter etter jordloven som er til hinder for å tillate fradeling som omsøkt.

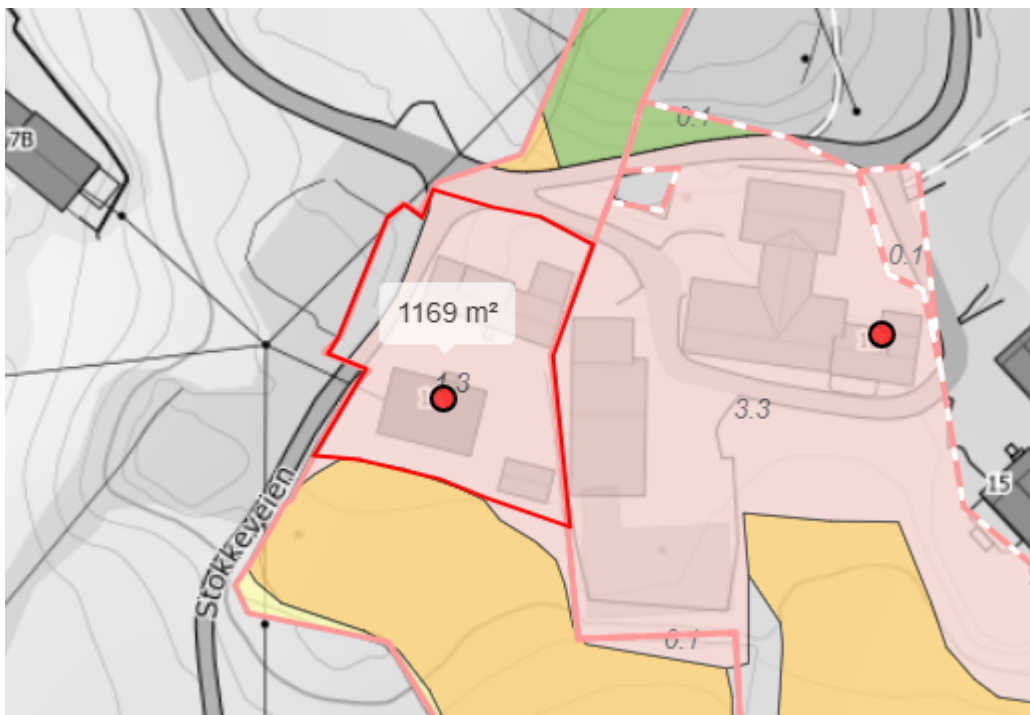
Bakgrunn

Eier av landbrukseiendommen 11/4, Stokke, søker om fradeling av ca. 1,1 dekar bebygd gårdstun. Gårdstunet består av bolighus, løe og redskapsskjul/hønsehus. Formålet med fradelinga er at søkers sønn skal erverve tomte og renovere bygningen og bosette seg på eiendommen.

Landbrukseiendommen er en del av driftsenhet 11/6 der søker driver med økologisk ammekuproduksjon, og har ifølge gårdskart følgende arealstatistikk:

- 54,2 dekar fulldyrket jord
- 0,1 dekar overflatedyrket jord
- 46,9 dekar innmarksbeite
- 122,5 dekar produktiv skog
- 20 dekar annet markslag
- 7,5 dekar bebygd, vei, vann etc.

Totalt 251,2



Figur 1. Oversikt over omsøkt fradelt areal markert i rødt.

Det er to tun på bruket. Søker bor og driver jordbruksproduksjon på 11/6. Eiendommen 11/4,12 ble ervervet av søker i 2024 som tilleggsjord til bruket.

Arealet som søkes fradelt består i hovedsak av «bebygd, vei, etc», og noe «annet markslag».

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 ivareta 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 skal i denne saken fortsette og drive jordbruksarealene til eget bruk, men overdra omsøkt tomt til sønn som skal bosette seg der. Fradeling som omsøkte vil ha marginal innvirkning på bruksstrukturen.

Vern av arealressursene

Fradeling av bolig med tilhørende bygninger vurderes i dette tilfellet ikke å være i konflikt med hensynet til vern av arealressursene på landbrukseiendommen.

Driftsmessig løsning

Fradeling som omsøkt innebærer at fradelt areal blir en fritt omsettelig boligtomt. Driftsmessig løsning påvirkes i liten grad av at påstående bolig med tomt fradeles.

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

Formålet med fradeling er at boligen skal ha bosetting. Fradeling endrer således ikke bosettingshensynet. Hensynet til bosetting har en marginal betydning for 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

Det vurderes ikke å være momenter til hinder for å tillate fradeling som omsøkt, på vilkår:

- Eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites kan bli beitet
- Fradelt tomt må ha tinglyst veirett fram til eiendommen.

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 25/00090.

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:

Clifford Jølle, Stokkeveien 13, 4550 Farsund