



Arkivsak-dok. 25/00149-8
Saksbehandler Kristin Furuløkken

Saksgang

Møtedato

Utvalg for landbruk

04.04.2025

15/25

Saksframlegg

Søknad om fradeling av ca. 3 dekar boligtomt - 23/37, Hanangermona

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune avslår med hjemmel i jordloven § 12 søknad om tillatelse til fradeling av ca. 3 dekar boligformål fra 23/37, Hanangermona som omsøkt. Begrunnelse for vedtak er fremstilt i saksutredningen.

Vedlegg

Tilleggsinformasjon til søknad

Søknad om fradeling av landbrukseiendom til boligformål - 23/37

Supplering med flere bilder - fradeling - 23/37

Situasjonsplan fradeling foreslått avgrensning

20250122_123519

Utsnitt gårdskart

20250122_123516

20250122_123018

20250122_123158

Oversiktskart Hanangermona

Saksutskrift - Søknad om omdisponering av fulldyrket jord ifbm fradeling av boligtomt - 23/37, Hanangermona

Saken kort fortalt

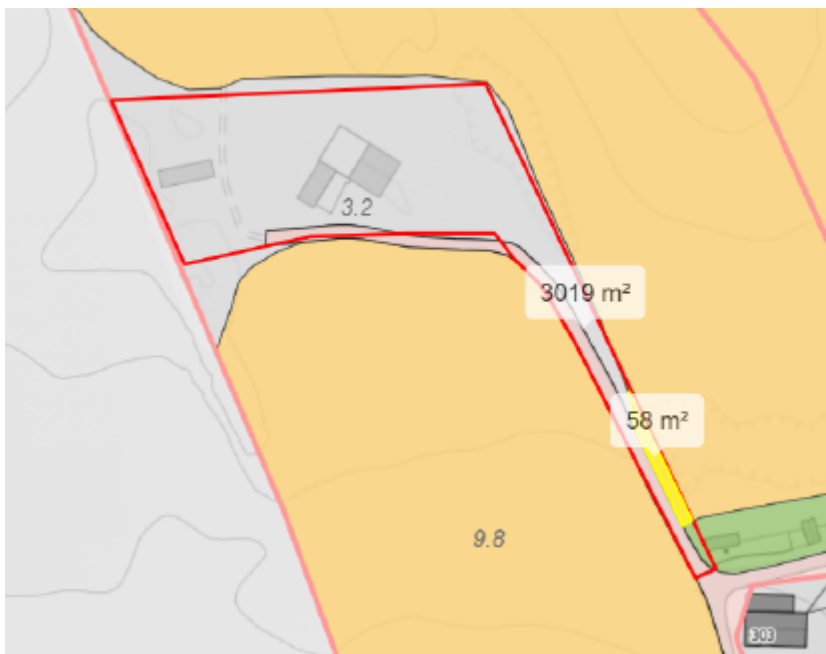
Eier av landbrukseiendommen 23/37, Hanangermona, søker om fradeling av ca. 3 dekar boligtomt. Formålet med fradelinga er at søkers sønn skal overta og bygge hus.

Fradeling av fritt omsettelige boligtomter som omringes av jordbruksarealer innebærer alltid en risiko for konflikt som følge av ulike arealbruksinteresser. Det vurderes at fradeling kan medføre drifts- og miljømessig ulemper for landbruket i området, og ut fra en samlet vurdering tilrås søknaden avslått.

Bakgrunn

Eier av landbrukseiendommen 23/37 søker om fradeling av ca. 3 dekar boligtomt. Formålet med fradelinga er at søkers sønn skal overta og bygge hus og selv bo der.

Deler av omsøkt fradeling berører fulldyrket mark, og det ble i møte for utvalg for landbruk den 15.03.2025 gitt tillatelse til omdisponering av 0,06 dekar fulldyrket jord til vei med vilkår om påfølgende tillatelse til fradeling av boligtomt.



Figur 1. Kart over omsøkt fradeling markert i rød farge. Område markert i gult er arealet som det er gitt tillatelse til omdisponering i forrige møte i utvalg for landbruk.

På omsøkt fradelt areal står det i følge søknaden oppført noen felleferdig driftsbygninger, samt at det tidligere var oppført bolighus. I følge flyfoto ser det ut til at arealet også blir brukt som oppstillings/lagringsplass i forbindelse med jordbruksproduksjon.

Eiendommen er en del av flere landbrukseiendommer på driftsenhet 16/3 og har i følge gårdskart følgende arealstatistikk:

- 317,1 dekar fulldyrket jord
- 7,6 dekar overflatedyrket jord
- 9,2 dekar innmarksbeite

- 25,5 dekar produktiv skog
 - 63 dekar annet markslag
 - 12,6 dekar bebygd, vei, vann etc.
- Totalt 435 dekar**

Jordbruksarealene blir i dag drevet av aktive gårdsbruk som driver med jordbruksproduksjon.

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 eiendom 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 eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom 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 eiendom 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 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. (Vår understreking).

Bruksstruktur

Fradeling som omsøkt vil ha lite/ingen innvirkning på bruksstrukturen. Plassering vurderes i dette tilfellet ikke å ha så negativ innvirkning på bruksstrukturen at fradeling tilrås avslått basert på dette momentet alene.

Vern av arealressursene

Omsøkt fradeling av gårdstun berører ikke dyrket eller dyrkbar mark, med unntak av ca. 0,06 dekar som er tillatt omdisponert til vei i forbindelse med søknad om fradeling. Dagens bruk av arealet er «annet markslag» som er bebygd med falleferdig driftsbygning og som tilsynelatende fungerer som oppstillings/lagringsplass ifbm jordbruksdrift ifølge flyfoto. Området er også avsatt til LNF formål i kommuneplanens arealdel. Fradeling berører ikke arealer som er viktig for drift av landbrukseiendommen.

Driftsmessig løsning

Fradelingen vurderes ikke å forringe driftsmessig løsning på landbrukseiendommen.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Fradeling av fritt omsettelige tomter som omringes av jordbruksarealer innebærer alltid en risiko for konflikt som følge av ulike arealbruksinteresser. I dette tilfellet jordbruksformål VS boligformål. Det kan oppstå konflikt knyttet til ordinær jordbruksdrift på landbrukseiendommen som medfører lukt, støv, støy, ukurante arbeidstider i sesong, beitedyr osv. i tilfeller der tomteeier ikke har tilstrekkelig forståelse for landbruksdrift. Første eier er som regel innforstått med etablert drift i området, men det viser seg at dette ofte endres med nye eiere av fradelte tomter og klager/konflikt kan oppstå. Dersom det tillates fradeling som omsøkt, vil boligtomten være fritt omsettelig. Det vurderes at en fradeling kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Bosetting

Tomta søkes fradelt som boligtomt, eventuell tilflytting og fast bosetting vurderes således positivt. Bosettingshensyn kan danne grunnlag for å tillate fradeling når kommunen har definert områder som bosettingshensyn gjør seg gjeldene i.

Farsund kommune har ikke definert slike områder. Økt bosetting kan derfor ikke vektlegges sterkere enn øvrige momenter selv om dette generelt sett er ønskelig i hele kommunen.

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 som omsøkt vurderes etter en samlet vurdering som uheldig, og basert på vurderingene ovenfor tilrås søknaden avslått.

Dersom utvalg for landbruk likevel tillater fradeling, fremstilles følgende alternativ til vedtak:

Farsund kommune gir med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til fradeling av ca. 3 dekar til boligformål fra 23/37 som omsøkt. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Fradelt tomt har gjerdeplikt rundt eiendommen.
- Det skal tinglyses kjørerett over fradelt vei for avgiverbruket.

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 25/00149.

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 § 12 er kr. 2000,-

Gebyret faktureres av kommunekassen og faktura sendes:

Jan Ove Rosseland, Hanangerveien 49, 4550 Farsund

Melding om vedtak sendes:

G-takk AS, Vollmonaveien 38, 4550 Farsund

Kopi:

Teknisk forvaltning, byggesak