



Raymond Eik
Nordbygdveien 20
4560 Vanse

Vår ref.:
2019/403- 9659/2019 /NIHA

Deres ref.:

Dato:
15.05.2019

Melding om vedtak - Søknad om fradeling av to boligtomter fra gnr/bnr 40/25 - Stave

Landbruksutvalget behandlet i møtene 27.3.2019 og 8.5.2019 som hhv sak 19/12 og 19/14 ovennevnte sak. Det ble fattet følgende vedtak:

«Farsund kommune, landbruksutvalget, gir med hjemmel i jordloven §12 tillatelse til fradeling av bebygd tomt på gnr/bnr 40/25 på Stave, kalt parsell 2 i søknad, på inntil 1,2 daa.

Det settes vilkår om at eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/kan bli beitet.

Farsund kommune, landbruksutvalget, gir med hjemmel i jordloven § 12 tillatelse til fradeling av ubebygd tomt på gnr/bnr 40/25 på Stave, kalt parsell 1, i søknaden.

Det settes vilkår om at udyrka areal sør på eiendommen, jfr søkers kart A, må dyrkes og matjord fra tomte flyttes hit før fradeling kan skje.

Det settes vilkår om at eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/kan bli beitet.»

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.

Videre saksgang

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

Kopi av saksprotokollen følger vedlagt til orientering.

Ved skriftlig henvendelse vennligst referer til saksnr 2019/403.

Med vennlig hilsen

Nina Hansen
sekretær

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Arkivsaknr:	2019/403
Arkivkode:	40/25
Saksbehandler:	Aud Irene Vatland

Saksgang

Landbruksutvalget

Landbruksutvalget

Saksnr

19/12

19/14

Møtedato

27.03.2019

08.05.2019

Søknad om fradeling av to boligtomter fra gnr/bnr 40/25 - Stave

Administrasjonens forslag til vedtak:

Farsund kommune, landbruksutvalget, gir med hjemmel i jordloven §12 tillatelse til fradeling av bebygd tomt på gnr/bnr 40/25 på Stave, kalt parsell 2 i søknad, på inntil 1,2 daa.

Det settes vilkår om at eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/kan bli beitet.

Det gis ikke tillatelse til fradeling av ubebygd tomt, kalt parsell 1 i søknad. Det vises til vurderingen for begrunnelse.

Behandling i Landbruksutvalget - 27.03.2019:

Odd Harald Reve (Sp) foreslo:

«Behandling av andre avsnitt i administrasjonens forslag, kalt parsell 1, utsettes for befarig i neste møte.»

Alf Konradsen (Frp) fremmet følgende forslag:

«Behandling av andre avsnitt i administrasjonens forslag, kalt parsell 1, behandles.»

Alf Konradsen trakk senere sitt forslag.

Administrasjonens forslag første avsnitt, kalt parsell 2:

Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

Administrasjonens forslag andre avsnitt, kalt parsell 1:

Utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

Behandling i Landbruksutvalget - 08.05.2019:

Utvalget foretok befaring før behandling av saken.

Administrasjonens forslag første avsnitt ble behandlet og enstemmig vedtatt i møte 27.3.2019, sak 19/12.

Hilde Marie Sandaker (Sp) fremmet følgende forslag til administrasjonens forslag andre avsnitt, kalt parsell 1:

«Farsund kommune, landbruksutvalget, gir med hjemmel i jordloven § 12 tillatelse til fradeling av ubebygd tomt på gnr/bnr 40/25 på Stave, kalt parsell 1, i søknaden.

Det settes vilkår om at udyrka areal sør på eiendommen, jfr søkers kart A, må dyrkes og matjord fra tomte flyttes hit før fradeling kan skje.

Det settes vilkår om at eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/kan bli beitet.»

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag og Hilde Marie Sandakers forslag ble Hilde Marie Sandakers forslag enstemmig vedtatt.

Landbruksutvalgets vedtak – 08.05.2019:

Farsund kommune, landbruksutvalget, gir med hjemmel i jordloven § 12 tillatelse til fradeling av ubebygd tomt på gnr/bnr 40/25 på Stave, kalt parsell 1, i søknaden.

Det settes vilkår om at udyrka areal sør på eiendommen, jfr søkers kart A, må dyrkes og matjord fra tomte flyttes hit før fradeling kan skje.

Det settes vilkår om at eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/kan bli beitet.

Vedlegg:

- 1 Gardskart - hele driftsenheten
- 2 Gardskart 40/25 - detaljkart
- 3 Søknad om fradeling av 2 stk parseller - gnr/bnr 4/25
- 4 Dispensasjonssøknad
- 5 Situasjonsplan
- 6 Veirett

Saksutredning:

Det er søkt om tillatelse til fradeling av to boligtomter fra gnr/bnr 40/25 på Stave. Den ene tomte, tunet på 40/25, er bebygd med bolig og garasje – parsell 2. Areal som søkes fradelt er ca. 1200m².

Den andre tomta grenser inntil tunet i øst og er ubebygd – parsell1. Areal som søkes fradelt er ca. 1000m². Av dette er ca. 630 m² fulldyrka mark.

Eiendommen ble kjøpt i 2018 og inngår som en del av søkers driftsenhet på gnr/bnr 39/3 på Langåker. Driftsenheten er totalt 513 daa.

Markslagsfordeling i henhold til gardskart:

- 265,9 daa fulldyrka mark
- 56,2 daa innmarksbeite
- 107,9 daa produktiv skogsmark
- 7,8 daa uproduktiv skogsmark
- 57,9 daa jorddekt fastmark
- 17,3 daa bebygd areal/tun/annet

Bruket drives med melk- og kjøttproduksjon. Søker er heltidsbonde.

Begge tomtene ligger i LNF-område i kommunedelplan for Lista fly- og næringspark.

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 offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert 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 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

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogt. 7
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38 38 20 00
Internettadresse
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

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:

Søker kjøpte landbrukseiendommer både på Stave og Velle i 2018 med formål tilleggsjord. Fradeling av et begrenset areal på eiendommen på Stave vurderes ikke å ha negative konsekvenser for bruksstrukturen.

Vern av arealressursene:

Den ubebygde tomta (parsell 1) som søkes fradelt består av $\frac{3}{4}$ fulldyrka mark. Søker foreslår å ta vare på matjorda og å dyrke et område sør på eiendommen. Se situasjonsplan i vedlegg 5.

Det er ikke ønskelig å fradele fulldyrka mark av hensyn til jordvern og nasjonal målsetting om å redusere omdisponeringen av fulldyrka mark.

I dette tilfellet foreslår søker å ta vare på matjorda ved å flytte den til annet sted på eiendommen som han ønsker å dyrke.

Nydyrking/flytting av matjorda vurderes ikke å være en tilstrekkelig kompensasjon.

Området som ønskes dyrket inngår ikke i NIBIO arealressurskart som dyrkbar jord.

Fulldyrka mark kan ikke skapes, selv om dette forsøkes gjort med tilkjøring av matjord.

Det er ikke faglig grunnlag for å godkjenne søkers forslag som et fullverdig alternativ til å ta vare på matjorda der den ligger i dag.

Søker viser til annen sak på gnr/bnr 89/1 på Vinnem der landbruksutvalget i møte 30.01.19 godkjente fradeling av boligtomt på vilkår av at det først ble fulldyrket et tilsvarende areal et annet sted på eiendommen.

Denne saken er ikke sammenlignbar. Arealet som ble tillatt fradelt i denne saken var produktiv skogsmark, ikke fulldyrka mark.

Det kan skape uheldig for presedens dersom kommunen godkjenner nedbygging av matjord med vilkår om flytting eller nydyrking annet sted på bruket.

Dette ut fra at flytting av matjord og/eller nydyrking ikke kan kompensere kvaliteten matjorda har der den opprinnelig ligger.

Omdisponering av fulldyrka mark (jordloven §9).

Dersom fradeling av ubebygd parsell hadde blitt anbefalt måtte det først vært gitt tillatelse til omdisponering av den fulldyrka marka fra jordbruksproduksjon/landbruksformål til boligformål.

Ut fra at fradeling tilrås avslått har ikke søknad om omdisponering først blitt behandlet slik jordloven §12 foreskriver. Se lovgrunnlag, andre avsnitt om jordloven §12.

Dersom landbruksutvalget ønsker å tillate fradeling av parsell 1, mot administrasjonen sin tilråding, må det først gis tillatelse til omdisponering av fulldyrka mark på parsellen.

Driftsmessig løsning:

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogt. 7
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38 38 20 00
Internettadresse
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Tunet/arealet som søkes fradelt ligger i utkanten av eiendommen. Fradeling vurderes ikke å ha negativ betydning for brukets driftsmessige løsning.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Stave er et klyngetun med mange fradelte, bebygde tomter. Bebyggelsen omkranses av jordbruksareal i drift.

Området for spredt boligbygging på Stave, område SB41-5, ble utvidet i ny kommuneplan. Det er ikke ønskelig å øke andelen spredt bebyggelse ut over det kommuneplanen gir rom for. Et stadig økende antall fradelte tomter i og nær jordbruksareal i aktiv drift kan gi konflikter på grunn av ulike arealbruksinteresser.

Tomtene som søkes fradelt ligger begge utenfor området avsatt til spredt boligbygging på Stave.

Bosetting:

Det er ikke bosettingshensyn i området som kan tale for tillatelse til fradeling, jfr. også avsnittet over.

Oppsummering.

Det vurderes grunnlag for tillatelse til fradeling av bebygd tomt (parsell 2) med vilkår om gjerdeplikt.

Det vurderes ikke grunnlag for tillatelse til fradeling av ubebygd tomt (parsell 1). Søkers begrunnelse om behov for tomt i forbindelse med framtidig generasjonsskifte kan ikke tillegges vekt når søker kan velge å beholde bebygd tun/tomt som tilrås fradelt.

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.

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. 3000,-

Gebyret faktureres av kommunekassen og faktura sendes:

Raymond Eik, Nordbygdveien 20, 4560 VANSE

Vedtaket sendes til:

Raymond Eik, Nordbygdveien 20, 4560 VANSE

Kopi:

Enhet for teknisk forvaltning, her – sak 19/402