



11/16/0/0 Søknad om å dele driftsenhet, Øvre Holsvegen 46, Hol

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Hol kommune gir med heimel i jordlova § 12 sjette ledd løyve til å dele gnr 11 bnr 16 frå driftseininga gnr 19 bnr 15 m.fl., slik at dagens heimelshavarar kan halde attende gnr 11 bnr 16 når dei overdreg driftseininga gnr 19 bnr 15 m.fl. til ny eigar medio 2027.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 utsnitt gardskart gnr 11 bnr 16
- 2 utsnitt heimteig gnr 11 bnr 16
- 3 ortofoto mai 2025
- 4 oversyn gnr 19 bnr 15 og gnr 11 bnr 16
- 5 11/16/0/0 Søknad om å dele driftsenhet, Øvre Holsvegen 46, Hol
- 6 Vedtak 11/16/0/0 Søknad om konsesjon ved erverv av landbrukseigedom som tilleggsjord

Saksopplysninger

Reidar og Kjersti H Stenberg søker 01.06.26 om å dele driftseining i landbruket jf. vedtak 80/21 i formannskapsmøte 09.06.21, då dei fekk konsesjon ved erverv av landbrukseigedommen gnr 11 bnr 16 «Jordheim» som tilleggsjord til driftseininga gnr 19 bnr 15 m.fl «Rudningen»:

Hol kommune gir med heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9, konsesjon til Reidar og Kjersti Stenberg for erverv av landbrukseigedommen gnr 11 bnr 16 som tilleggsjord til gnr 19 bnr 15. Heimel skal delast likt mellom dei to, som for sine øvrige eigedomar i Hol. Kommunen har ikkje merknadar til kjøpesummen.

Det er eit vilkår at gnr 11 bnr 16 vert drive saman med Reidar og Kjersti Stenberg sine øvrige landbrukseigedomar på ein driftsmessig akseptabel måte, og vil no inngå i same driftseining i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd.

Det vert sett vilkår om buplikt jf. konsesjonslova § 11, som kan oppfyllast ved at Reidar og Kjersti Stenberg sjølve held fram å bu på gnr 19 bnr 15 i minst 5 år.

Dagens grunneigarar av gnr 11 bnr 16 Reidar og Kjersti H Stenberg overtok saman heimel på gnr 11 bnr 16 den 20.10.2022.

I epost 01.06.26 skriv dei følgjande:

Ønsker å skille fra 11/16 Jordheim fra 19/15 m.fl. Rudningen. Småbruket gnr/bnr. 11/16 som vi kjøpte 20.10.2022 ble lagt inn som tilleggsjord gnr/bnr 19/15 m.fl. ved kjøpet.

Vi ønsker å skille ut 11/16 for å ha en plass å bu når garden gnr/bnr 19/15, 19/21 Prestholt og 12/6 Leirgrøv blir overtatt av neste generasjon.

Allerede dyrka mark vil bli holdt vedlike, og drive av eier av Rudningen som det har blitt gjort dei siste åra.

Fordelene med å skille det ut i sin helhet er at når 11/16 en gang i fremtiden blir solgt kan det drives som ett småbruk. Ulempene ved å ha det til gården er at det blir flere hus tilknyttet gården 19/15 som må holdes ved like og leies ut.

Reidar Stenberg Kjersti Stenberg.

Dei søker altså om å dele driftseininga som oppsto i 2022 då dei kjøpte gnr 11 bnr 16 «Jordheim» som tilleggsjord til gnr 19 bnr 15 «Rudningen», slik at dei held attende og buset seg på gnr 11 bnr 16 når dei medio 2027 overdreg driftseininga gnr 19 bnr 15 m.fl. til neste generasjon for vidare drift.

Driftseininga gnr 19 bnr 15 består av fleire landbrukseigedomar inkludert støl på Prestholt med ysteri der, ysteri på gardstunet /driftsbygning. Det er stor mjølkeproduksjon på 200 geiter og lokal foredling av brun og kvit geitost (Prestholt geitost) samt ysting for andre (Hol ysteri).

Rettslig grunnlag:
§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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.

Forhold til overordnet plan

Heimteigen er i arealdelen til kommuneplanen synt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) der spreidd bustadbygging er tillate. Skog og utmark er synt som ordinært LNF område. Eit lite område ved Holsfjorden ligg innanfor planområdet av reguleringsplan Grønlie bustadfelt, og omfattar areal regulert til friareal.

Miljøkonsekvenser

Ingen registrerte natur- og miljøverdier i Naturbase.

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen

Vurdering

I konsesjonsvedtaket i formannskapet sak 80/21 sto det spesifikt at ervervet av tilleggsjord på gnr 11 bnr 16 fører til at eigedomen etter det inngår i driftseining med øvrig eigedom, men det følgjer eigentleg utan vidare etter jordlova § 12 sjetle ledd heller enn at det er eit konkret vilkår jf. konsesjonslova § 11.

Formannskapet har t.o. fått søknad om å lempe på konsesjonsvilkår jf. konsesjonslova i høve til buplikt, denne saka gjeld deling av driftsenhet som har oppstått jf. jordlova § 12 sjetteddeledd.

Saka vert lagt fram for politisk handsaming, fordi den vert aktuell pga tidlegare politisk sak i 2021 og fordi det kan vere prinsipielle spørsmål i og med at dette ikkje er vanlege (sjeldne) saker.

Reidar og Kjersti H Stenberg planlegg generasjonsskifte ved at driftseininga gnr 19 bnr 15 «Rudningen» vert overdrege til eit av borna deira som skal drive vidare med om lag 200 mjølkegeiter og ysteri som i dag. Overdraginga til neste generasjon er planlagt i midten av 2027.

Søknaden skal vurderast jf. jordlova § 12 sjetteddeledd:

om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Gnr 11 bnr 16 har lite jordbruksareal (4 da fulldyrka, 6 da overflatedyrka, 2 da innmarksbeite) og ein del skog /utmark (95 da produktiv skog, 16 da tun /utmark). Det er lenge sidan det var eige husdyrhald og eigedomene har vore tilleggsjord til gnr 19 bnr 15 sidan 2022 (og utleigd til denne eller andre før det i mange år).

Gnr 19 bnr 15 m.fl. har elles 45 da fulldyrka jord, 35 da innmarksbeite, 404 da produktiv skog, 509 da eiga utmark og del i utmarkssameige på 7360 da (Prestholt). Det er aktiv drift med 200 mjølkegeiter og lokal foredling (ysteri, kjøtprodukt av geit /kje). Det trengst mindre dyrka jord pr. mjølkegeit enn for mjølkekyr, men dei må leige ein del dyrka jord frå andre (stort sett større samanhengande jorde som er godt arrondert).

Dagens heimelshavarar har eigd gnr 19 bnr 15 m.fl. sidan 1989 (desse eigedomane har også vore òi driftseining før den tid) og i 2022 kjøpte dei gnr 11 bnr 16 som vart lagt til driftseininga som tilleggsjord. Det er 2,5 km mellom driftssentra på eigedomane, målt etter offentleg veg.

Deling av driftseininga fører til same situasjon som før 2022, det vil seie eit gardsbruk på gnr 19 bnr 15 som i lokal målestokk er middels stort i høve til arealressursar (men av dei aller største på husdyrproduksjon) samt eit lite småbruk på gnr 11 bnr 16 som potensielt berre kan ha eit svært lite husdyrhald.

Ein kan diskutere kva som er tenleg bruksstruktur, om så små landbrukseigedomar berre bør vere tilleggsjord til større gardsbruk eller om det er like tenleg at dei framleis er eigne eigedomar som er eigna til bustad og utleige av jordbruksarealet (det er helst ei fagleg vurdering når det er tale om større landbrukseigedomar). Dersom ein også vurderer kva som er variert bruksstruktur bør ein kanskje godta at det også finst små landbrukseigedomar.

omsynet til vern av arealressursane

Arealressursane har best vern når dei er del av landbrukseigedom er i aktiv drift der grunneigarane sjølv bur og driv det. På gnr 11 bnr 16 er det lite jordbruksareal, litt til slått og beite. Det er likevel vanskeleg å konkludere med at arealressursane har vesentleg betre vern

som tilleggsjord til anna gardsbruk enn at eigarane driv det sjølv, eller leiger det ut til same gardsbruk.

om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Rådmannen understrekar at det er eit mål i jordlova å sikre at driftseiningar i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd i størst mogeleg grad vert overdrege samla, også når det er generasjonsskifte innan familie /nær slekt. Grunnen til det er å sikre at driftsgrunnlaget for gardsbruk er best mogeleg ut frå arealressursane som finst samla sett, den beste driftsmessige løysinga er derfor normalt sett at driftseiningar vert halde samla ved overdraging vidare.

Rådmannen vurderer at denne saka er spesiell sidan det er tale om dele tilleggsjord kjøpt i 2022 frå driftseininga medan ein held alle øvrige landbrukseigedomar samla i opphavleg driftseining. Bakgrunnen for delinga er også å gjere det mogeleg å overdra gardsbruk med stort geitehald og lokal foredling til neste generasjon, men kommunen kan etter jordlova ikkje leggje vekt på privat økonomi eller driftsøkonomiske tilhøve.

Grunneigarane ønskjer å gå attende til situasjonen før 2022, og i rundskriv M-2/2021 frå Landbruks- og matdepartementet går det fram at kommunane har adgang til å godkjenne deling av driftseining etter ei heilskapleg vurdering jf. jordlova § 12 sjette ledd. At gnr 11 bnr 16 er kjøpt som tilleggsjord talar for at det er driftsmessig ønskeleg å ha den med i driftseininga, samstundes går det fram av søknaden at det ikkje lenger er så stor trong for eigedomen som tilleggsjord, gitt det er så lite jordbruksareal som i liten grad bidreg til driftsgrunnlaget for mjølkegeitene. Dagens eigarar vil derfor drive jordbruksarealet sjølv eller leige det ut slik at drifta vert som i dag. Det finst også heimel for å godkjenne slik deling, når det kan gi ei god driftsmessig løysing.

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Deling av driftseininga fører ikkje til endra arealbruk og kan ikkje føre til vesentlege drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Konklusjon:

I jordlova § 12 står det m.a:

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

I LMD rundskriv M-2/2021 står det i punkt 5.6:

Samtykke til deling kan gis på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. jordloven § 12 femte ledd.

Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende eller urimelig sammenliknet med det som skal oppnås. Vurderingen av hvilke vilkår som er aktuelle må ta utgangspunkt i de opplysningene søker har gitt om sine planer for eiendommen. Vurderingen må også ta utgangspunkt i at vilkåret skal kunne håndheves. I tilfeller hvor samtykke til deling gis fordi landbruksarealene skal overdras som tilleggsjord, vil det være aktuelt å sette vilkår om at arealene skal overdras til en annen eiendom til landbruksformål.

Rådmannen finn ikkje at det er argument som i stor grad talar mot å innvilge søknaden om å dele gnr 11 bnr 16 frå driftseininga gnr 19 bnr 15 ved generasjonsskifte /overdraging innan familien, og innstiller derfor på å innvilge søknaden. Fastsett vilkår om 5 år personleg buplikt jf. konsesjonslova er langt på veg allereie oppfylt, og for siste månadane handsamar formannskapet no søknad om å lempe på vilkåret om personleg buplikt (buplikt er heimla i konsesjonslova og ikkje i jordlova).

Dersom politisk utvalg ikkje ønskjer å dele driftseininga som omsøkt, ser rådmannen at det er to alternative løysingar, sjølv om søkjarar /grunneigarar ut frå søknaden er klar på at dei ikkje ønskjer ei slik løysing:

Alternativ A:

Hol kommune avslår med heimel i jordlova § 12 sjette ledd søknad om å dele gnr 11 bnr 16 frå driftseininga gnr 19 bnr 15 m.fl., fordi jordbruksarealet på denne eigedomen utgjer ein vesentleg del av dyrka jord i driftseininga og dermed er viktig for å sikre driftsgrunnlaget vidare.

Det er mogeleg å søkje om å dele frå våningshus på vanleg tomtestorleik (men ikkje med dyrka jord), medan øvrig areal følgjer driftseininga gnr 19 bnr 15. Bustadtomt med hus har deretter upersonleg buplikt i eigartid, jf. lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense (under 100 da med heilårsbustad).

Alternativ B:

Hol kommune gir med heimel i jordlova § 12 sjette ledd løyve til å dele gnr 11 bnr 16 frå driftseininga gnr 19 bnr 15 m.fl., slik at dagens heimelshavarar kan halde attende gnr 11 bnr 16 når dei overdreg driftseininga gnr 19 bnr 15 m.fl. til ny eigar medio 2027.

Det er eit vilkår jf. § 12 femte ledd at tre teigar med skog /utmark som ligg vest for Holsfjorden innan 1 år frå dato for vedtaket vert delt frå gnr 11 bnr 16 og overdrege saman med driftseininga gnr 19 bnr 15. Resterande landbrukseigedom på 26 da har deretter upersonleg buplikt i eigartid, jf. lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense (under 100 da med heilårsbustad).