



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/2225-3
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	13.11.2024
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	07.11.2024

Vedtak om deling etter jordlova § 12 - landbrukseiendom gnr 63 bnr 2 og bnr 4 "Nævestad"

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Alternativ 1:

Kommunestyret gir delingstillatelse som omsøkt, dvs. at ca. 1,5 dekar fradeles gnr 63 bnr 2 og bnr 4.

Det knyttes følgende vilkår til delingssamtykket:

- Delingsarealet skal slås sammen med gnr 63 bnr 21

Begrunnelsen for delingssamtykket er at dyrka marka ikke anses å være en sentral arealressurs på landbrukseiendommen, siden dyrka marka ikke er i drift. De private interessene for eier av fritidseiendom gnr 63 bnr 21 tillegges større vekt enn vernet om arealressursene på driftsenheten «Nævestad».

Vedtaket gjøres med hjemmel i jordlova § 12, tredje ledd og på delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet. Vilkår fastsettes med hjemmel i jordlova § 12, femte ledd.

Alternativ 2:

Kommunestyret gir ikke delingstillatelse som omsøkt.

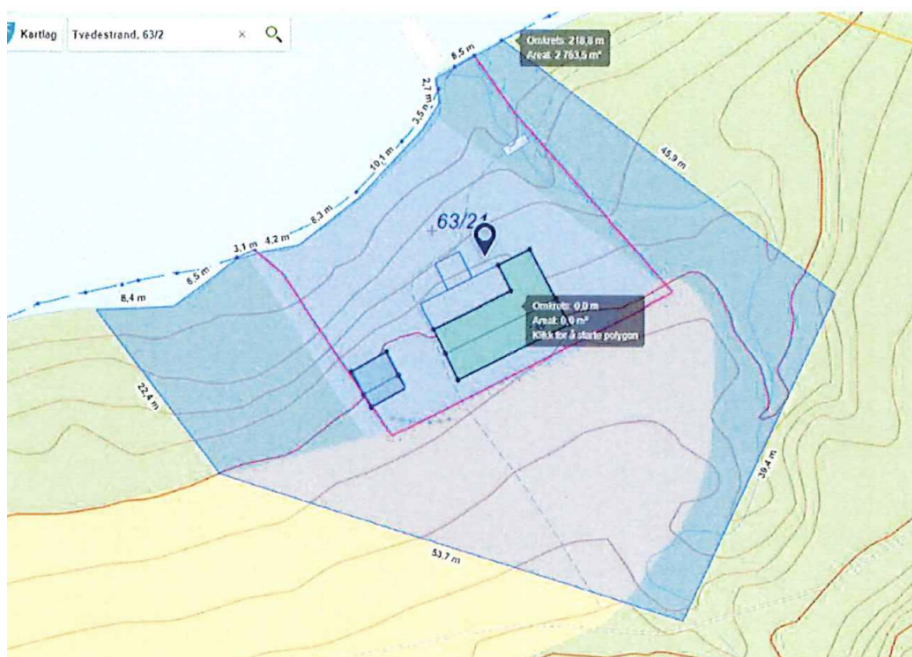
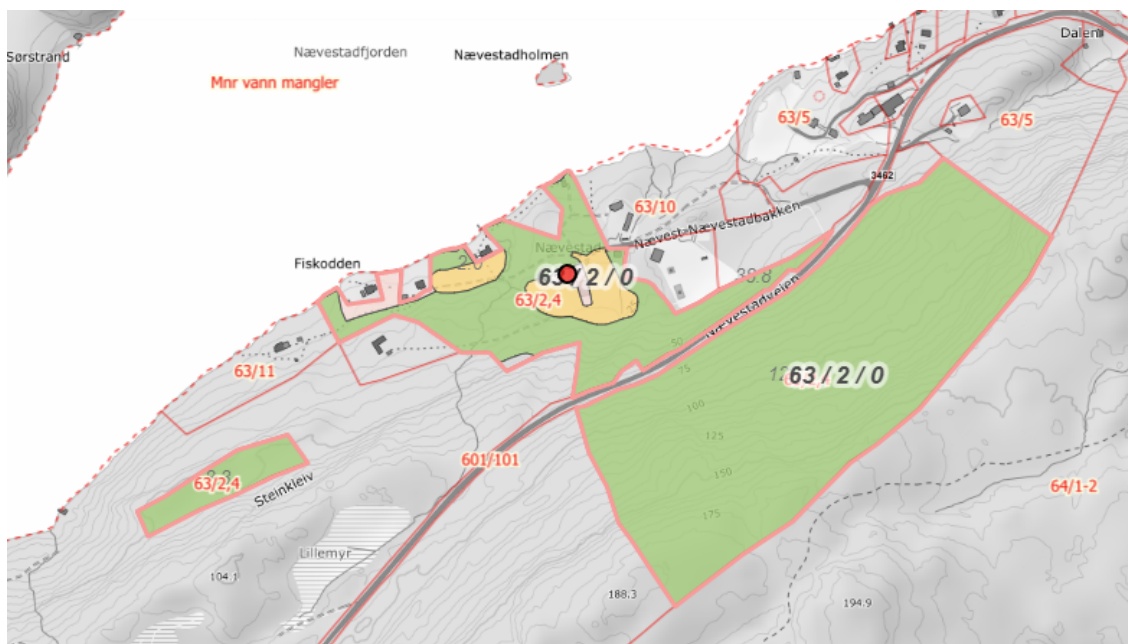
Begrunnelsen for å si nei til deling er at det er viktig å beholde dyrka marka som en del av det langsiktige ressursgrunnlaget på landbrukseiendommen «Nævestad». Det er påregnelig at dyrka marka på lang sikt blir omdisponert og går ut av varig jordbruksdrift, dersom det blir gitt delingssamtykke. Videre foreligger det en påregnelig fare for at delingen vil skape presedens i form av et økt delingspress ved at andre eiere av fritidsboliger kan ønske akkurat det samme. Gnr 63 bnr 21 har atkomstrett til sin fritidseiendom og de andre privatrettslige interessene kan ikke tillegges vekt.

Vedtaket gjøres med hjemmel i jordlova § 12, tredje ledd og på delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet.

Vedlegg

Bilder mottatt 02.09.24

Anne-Marit Bergendal eier landbrukseiendom gnr 63 bnr 2 og bnr 4 «Nævestad» i Tvedestrand kommune. Søknaden om deling kom til kommune i januar 2024, landbruksrådgiver sendte foreløpig svar i juni 2024 og i september ble det sendt inn bilder av området (se vedlegg). Det søkes om fradeling av et areal på 1,5 dekar, hvorav 0,8 dekar er fulldyrka mark. Delingsarealet ønskes tillagt fritidseiendom gnr 63 bnr 21 for å få eiendomsgrensen bort fra hytteveggen, for å få atkomststi til hytta på egen eiendom, for å få hage og for å hindre tilgroing.



Skråfoto 2021 av fritidsboligen og området sett fra sør:



Eier av fritidseiendommen gnr 63 bnr 21 opplyst om følgende i en SMS 29. oktober 2024 til landbruksrådgiver:

«Dette arealet har ikke vært i bruk de siste 50 årene. Dette gjelder jo bare en liten jordflekk så jeg skjønner ikke noe av det med politisk vedtak. Og alt på hver side av hytta er jo skråning, fjell og buskas»

Noen flyfoto fra området:



1969



1993



1993



2014



2023

Det aktuelle fradelingsarealet er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet og 100-metersregelen til sjø. Landbruksrådgiver kan ikke se at det er søkt om dispensasjon fra byggegrensen til dyrka mark. Det foreligger ikke opplysninger om at delingen vil medføre omdisponering av dyrka eller dyrka mark og jordloven § 9 kommer ikke til anvendelse i saken.

Driftsenheten består av gnr 63 bnr 2 og bnr 4. Driftssenteret ligger på Nævestad. Det er våningshus fra slutten av 1600-tallet på landbrukseiendommen, uthus og naust på eiendommen. Landbrukseiendommen er på totalt 190 dekar og er en mindre driftsenhet i landbruket i Tvedestrand. Ut fra opplysninger i Gårdskart fra NIBIO er det 9 dekar fulldyrka mark som ligger rundt bebyggelsen på Nævestad. Det er 177 dekar med produktive skogarealer på eiendommen, hovedsakelig på sørsiden av Nævestadveien, men også noe ved bebyggelsen og en teig ved Steinkleiv. Hele landbrukseiendommen er uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål.

Det er nødvendig med delingssamtykke etter både jordloven og etter plan- og bygningsloven. Ut fra gebyrhensyn behandles søknaden først etter det regelverket som blir mest utfordret av søknaden. I denne saken vurderes det å være jordlovens

delingsregler. Dersom det blir gitt delingssamtykke etter jordloven § 12, blir saken så saksbehandlet etter plan- og bygningsloven.

Fradelingssøknaden innebærer at fulldyrka mark fradeles en landbrukseiendom og tillegges en fritidseiendom. Delingen må betraktes som ikke-kurant, fordi delingsarealet delvis består av fulldyrka jord som ønskes lagt til en fritidseiendom. Avgjørelse i saken fattes av kommunestyret, jf. delegasjonsreglementet i kommunen.

Problemstilling

Kommunestyret skal gi delingssamtykke eller delingsavslag etter jordlova § 12.

Faglige merknader/historikk

Landbrukseiendommen og forholdet til jordloven

Spørsmålet er om kommunen samtykker til deling av et areal på ca. 1,5 dekar som omfatter 0,8 dekar fulldyrka jord og legge dette til fritidseiendom gnr 63 bnr 21. Søknaden skal vurderes ut fra relevante momenter i jordlova § 12, tredje ledd og om det eventuelt skal settes vilkår.

Legger delingssøknaden til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket?

Dersom det gis samtykke til deling, vil driftsenheten miste et mindre areal (1,5 dekar) med 0,8 dekar fulldyrka jord. Dyrka mark er en begrenset ressurs etter kommunedirektørens vurdering er det størst sjanse for å få på plass aktiv drift, dersom dyrka marka blir på landbrukseiendommen. At marka nå er ute av drift er ikke et argument som taler for deling. Det er en opplysning som tilkjennegir at driveplikten brytes. Kommunedirektøren er ikke kjent med om eier har forsøkt å få jordbruksforetak til å komme å drive jorda og det er ikke søkt om fritak for driveplikten.

«Nævestad» har begrenset med arealressurser og en fradeling vil svekke landbrukseiendommen. Delingen legger ikke opp til et mindre tjenlig bruk i landbruket og dette taler for å avslå søknaden. Etter kommunedirektørens vurdering er det viktig å beholde jordgrunnet på landbrukseiendommen.

På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren det dit hen at delingen strider mot momentet om å legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur, jf. jordlova § 12, tredje ledd og første setning.

Vil delingen verne om arealressursene?

Et sentralt spørsmål er om det omsøkte arealet er viktig å beholde som en del av ressursgrunnet på landbrukseiendommen? Det er ikke mer enn 9 dekar fulldyrka mark på «Nævestad». En fradeling av nesten 1 dekar fulldyrka mark vil bidra til en direkte reduksjon av ressurser, men også gjøre det aktuelle jordstykket enda mindre lett å bruke i jordbruksdrift. Delingssøknaden verner ikke om dyrka marka som en arealressurs på landbrukseiendommen.

Fører deling til en driftsmessig god løsning?

Delingen medfører ikke en god driftsmessig løsning, fordi jordstykket som i dag er på 2,6 dekar vil bli enda mindre, dersom det blir gitt delingssamtykke. Dette fordi landbruksmaskiner vil få enda mindre areal å snu på.

Fører delingen til driftsmessige ulemper for landbruket i området?

Det foreligger ikke opplysninger i saken som direkte sier dyrka marka vil bli ute av drift ved et delingssamtykke. Men eier av fritidseiendommen ønsker å ha hage, de ønsker egen atkomstvei, så det er en viss sjanse for at eier av fritidseiendommen ikke vil ønske jordbruksdrift på arealet. Ved at dyrka mark blir lagt til fritidseiendommen anser kommunedirektøren det slik at det er påregnelig med driftsmessige ulemper for de som vil drive jordbruk i dette området.

Fører delingen til miljømessige ulemper for landbruket i området?

Generelt oppstår det av og til konflikter mellom boligeiere og fritidsboligeiere og landbruksinteressene. Dette kan være som følge av støy, støv, lukt etc. i forbindelse med eksempelvis landbruksdrift. Fritidseiendommene i området oppsto på 1960-1970-tallet. Nå ønskes det mer. Etter kommunedirektørens vurdering vil det ikke bli lett å drive jordbruk i området, dersom eier av fritidseiendommen skal sette premissene for når det kan gjennomføres arbeids i jordbruket, er dette en miljømessig ulempe for landbruket i området. Kommunedirektøren anser det som påregnelig at den miljømessige ulempen vil øke i området, dersom det blir gitt delingssamtykke.

Tidligere vedtak

Gjeldende regelverk på området

Jordlova § 12, første, tredje ledd er som følger:

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.

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.

Formålet med delingsregelene i jordlova er å sikre at arealressursene blir brukt på en måte som gir en funksjonell og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og hovedvekten skal legges på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Delingsregelen skal bidra til å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel – delingsområdet er avsatt til LNF-formål

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Folkehelse

Alternative løsninger og konsekvenser

Dersom kommunestyret vurderer det dit hen at det ikke er viktig å beholde dyrka marka på landbrukseiendommen, at det er rimelig at eier av fritidseiendommen bør få atkomst på egen grunn og at andre privatretslige argumenter skal tillegges avgjørende vekt, bør kommunestyret innvilge søknaden – vedtaksalternativ 1.

Konklusjon

Jordlova § 1 sier blant annet at arealressursene skal bli brukt på den måten som er mest gagnlige for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Delingsbestemmelsen i § 12 skal i utgangspunktet hindre at eiendommer stykkes opp og får redusert ressursgrunnlaget. Samtidig skal en også ta hensyn til hva som gir en tjenlig bruksstruktur. Kommunen skal som førsteinstans vurdere om delingen er forenlig med de hensyn som skal ivaretas etter jordloven § 12, tredje ledd.

Kommunedirektøren vurderer det dit hen at delingssøknaden legger opp til en uheldig oppstyking av jordgrunnlaget på landbrukseiendommen, delingen verner ikke om arealressursene på landbrukseiendommen og det er påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det aktuelle delingsarealet er ikke i veldig god stand, der er behov for dreneringstiltak. Det kan gjennomføres med tanke på å få på plass en jordbruksdrift igjen. Kommunedirektøren anser delingen for å være i strid med de mest relevante momentene i jordloven § 12, tredje ledd. Vider foreligger det en viss presedensfare i saken. De private argumentene fra eier av fritidseiendom gnr 63 bnr 21 kan ikke tillegges avgjørende vekt i saken. Etter en helhetsvurdering anbefaler kommunedirektøren med at delingssøknaden bør avslås – vedtaksalternativ 2.

Tvedestrand, 29.10.2024

Kommunedirektøren