



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Helge Hustoft
Arkivsaksnr.: 19/6412

Arkiv: GNR 109/1

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

03.12.2019

109/1 OG 109/29 - FOSEN - DELING AV DRIFTSENHET ETTER JORDLOVEN

Forslag til vedtak:

I medhold av § 12 i Jordloven avslår HTM deling av driftsenheten mellom gnr./bnr. 109/1 og 109/29 - slik det vises på markslagskartet.

Vedtaket sendes fylkesmannen i Rogaland til orientering.

SAKSFREMSTILLING

I henhold til delegasjonsreglementet skal behandling første gang av delingssaker med avslag etter jordloven behandles av HTM.

BAKGRUNN:

1. Fylkesmannen i Vestland (settefylkesmann: FMV) har opphevet HTM-vedtak i saksnr. 18/19. I denne klagesaken gav HTM dispensasjon fra LNF (jf. pbl. § 11-6ⁱ) for fradeling av bolighus nr. 2 på landbrukseiendom.
2. FMV skriver at saken må behandles som en deling av driftsenhet etter jl.ⁱⁱ § 12 tredje ledd.
3. Klagebehandlingen etter pbl. settes etter opphevingen på vent inntil behandling etter jl. er fullført.

Kommunalsjef teknisk legger med dette frem sak for behandling etter jl. angående deling av driftsenhet mellom gnr./bnr. 109/1 og 109/29. Fradelingen vises på markslagskartet (vedl. 4). HTM gjøres oppmerksom på at søker og fylkesmannen i Rogaland har klagerett på hovedutvalgets vedtak.

Kommuneplan

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, (LNF).

Reguleringsplan

Ikke regulert.

Søkers landbrukseiendom (driftsenhet)

Driftsenhetenⁱⁱⁱ består av gnr./bnr. 109/1 og gnr./bnr. 109/29. Rolf Terje Hansen fikk den 19. nov.-19 konsesjon som ny eier av driftsenheten. Ny eier ønsker til å begynne med å leie ut jordbruksareal og omsøkte bolighus på bnr. 29. Det har siden høsten 2019 ikke vært selvstendig drift på eiendommen. Eiendommen har et arealgrunnlag som bare kan regnes til å kunne gi begrensede inntektsmuligheter.

Gnr/bnr 109/1

Har en størrelse på 161,7 dekar og inkluderer 27 dekar fulldyrket, 108 da innmarksbeite, 9,6 produktiv skog, 12,3 annet markslag og 4,8 dekar bebygd areal. Det er registret våningshus, driftsbygning, redskapshus, garasje og naust på eiendommen.

Gnr/bnr 109/29

Er samlet 1,5 dekar og består av 0,8 dekar bebygd areal og 0,7 dekar innmarksbeite. Det står bolighus og uthus på eiendommen.

Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GIS-Line-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra Skog og Landskap.

VURDERING:

ⁱ § 11-6 – rettsvirkningen av kommuneplanen.

ⁱⁱ JL – Jordloven.

ⁱⁱⁱ Driftsenhet: Definisjonen av en driftsenhet; se vedl. 2 side 2 under «Vår vurdering».

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold

Delingen ble i delegert sak nr. 27/18 etter pbl. vurdert som uten konsekvenser for naturmangfoldet. Ytterligere vurdering anses derfor som unødvendig.

Vurdering etter jordloven (jl.)

Kommunalsjef teknisk viser til fylkesmannens vedtak hvor det utvetydig fremgår at fradeling er innenfor virkeområdet til jordloven (jf. jl. § 2a). Se vedlegg 2.

Dersom hensikten med delingen er at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet for jordbruksproduksjon i fremtiden, er det i jl. § 12 annet ledd et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før delingstillatelse kan gis. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at omsøkte deling medfører omdisponering av jordbruksareal til bolig. Derfor er det ikke nødvendig med eget vedtak angående omdisponering (jf. M-1/2013 – pkt. 8.2).

Samfunnshensyn knyttet til bosetting

Fosen - hvor berørt landbrukseiendom ligger, har ingen «fraflyttingsproblemer». Fradelingen vil medføre at omsøkte bolighus og driftsbygning blir en selvstendig boligeiendom. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se at fradelingen får noen negative konsekvenser for samfunnshensyn knyttet til bosetting.

Bosetting på landbrukseiendommen

Driftsenhetens dyrkede arealgrunnlag er 7,2 da under grensen for at ny eier får personlig boplikt. Boplikten reguleres av annet lovverk enn jl. (konesjonsloven). Derfor kan fravær av boplikt ikke tillegges avgjørende vekt i totalvurderingen.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur

I «praktiseringsrundskrivet»^{iv} fremheves det blant annet at kommunen ved behandling av deling av landbrukseiendom må ta hensyn til nasjonale føringer knyttet til en tjenlig og variert bruksstruktur (se pkt. 3.1., 7.1. m.fl. i rundskrivet). Fosenområdet har i dag bruk med varierende størrelse, og således en variert bruksstruktur. Kommunalsjef teknisk vurderer at omsøkte deling ikke har noen konsekvenser for bruksstrukturen.

Vern av arealressursene

Begrepet «arealressurser» omfatter i jordlovens forstand driftsenhetens ulike ressurser som består av jord, skog, bygninger eller rettigheter (jf. jl. § 1). Dette gjelder også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk; eksempelvis turisme eller annen tilleggsnæring (jf. M-1/2013, pkt. 8.3.2.). I dette tilfellet utleieinntekter.

Omsøkte bolighus - oppført i 1953, er en viktig del av brukets ressursgrunnlag. Dette begrunnes med at bolighuset nå leies ut til forrige eier. Bnr. 1. tilføres ca. 430 m² innmarksbeite og får slik en mindre styrking av ressursgrunnlaget (se vedl. 4). Dette står imidlertid ikke i forhold til reduksjonen i driftsenhetens ressursgrunnlag. Dermed vurderes avgivelsen av bolighus og uthus som uheldig fordi dette betydelig reduserer grunnlaget som skal bidra til utvikling av inntektpotensialet.

^{iv} Rundskriv M-1/2013 pr. 15. sept.-13.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket

«Praktiseringsrundskrivet» fremhever at dersom hensynet til; vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper, ikke taler mot deling – så skal tillatelse gis (jfr. pkt. 8.3.2 i rundskrivet).

Bnr. 29 grenser i nord til både fulldyrket mark og innmarksbeite – se markslagskart (vedl. 5). Dersom omsøkte eiendom etableres som selvstendig boligeiendom, må det over tid påregnes at ny eier ikke har den forståelsen for landbruk som nåværende eier har. Dette kan øke potensialet for driftsmessige bindinger og interessekonflikter. Særlig er dette knyttet til lukt fra spredning av husdyrgjødsel og støy fra beitende husdyr. Kommunalsjef teknisk mener derfor at dette må gis stor vekt i helhetsvurderingen.

KONKLUSJON

Kommunalsjef teknisk vektlegger totaliteten i langsiktig potensial for driftsulemper og reduksjonen i driftsenhetens ressursgrunnlag. Derfor fremmes det forslag om at HTM ut fra landbrukshensynet avslår omsøkte deling av driftsenheten.