



Gnr 96 Bnr 1 Pung i Vestby kommune – søknad om deling - behandling etter jordloven

Saksbehandler: Cecilie Svarød	Saksnr.: 17/04322-21
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
Formannskapet	25.03.2019
Kommunestyret	08.04.2019

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 finner Vestby kommune å kunne gi tillatelse til fradeling av tunet og kårboligen med tilhørende areal som omsøkt på eiendommen Pung gnr 96 bnr 1 i Vestby kommune. Grensene til tomtearealene fastsettes i samråd med Follo landbrukskontor.

Det forutsettes at det øvrige arealet under gnr 96 bnr 1 (jorda og skogen), overdras som tilleggsareal til landbrukseiendommen Nummestad, gnr 91 bnr 1 i Hobøl kommune.

Dersom oppmålingsforretning ikke er rekvirert innen tre år etter tillatelse til deling etter jordloven er gitt, faller tillatelsen bort jfr. jordlovens § 12, 8. ledd.

Vestby kommune

SAKSUTREDNING

Hjemmel

Etter jordlovens § 12, 3. ledd kan det gis samtykke til deling av landbrukseiendom når delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Det skal legges vekt på hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålene med jordloven.

Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2013 (sist endret januar 2018) omhandler omdisponering og deling etter jordloven. Her er det åpnet for fradeling av tilleggsjord. Fra pkt. 8.3.2 siteres:

«Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.» Videre: «Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.»

Søknad om deling

Søknad om deling av eiendommen, gnr 96 bnr 1, Pung, er registrert innkommet 18.12.2017. Vedlagt søknaden er kjøpekontrakt datert 24.11.2017, mellom selger av gnr 96 bnr 1, Vidar Pung, og kjøper Olav Breivik. Det er inngått avtale om at jord og skog tilhørende eiendommen selges til Olav Breivik. Dyrka mark og skog skal være tilleggsareal til Olav Breiviks landbrukseiendom, gnr 91 bnr 1, Nummestad, i Hobøl kommune. Kart følger som vedlegg 1.

Dagens tun med påstående bygninger samt kårboligen inngår ikke i avtalen. Det søkes derfor om fradeling av tunet og kårboligen, som to selvstendige eiendommer, med tomteareal på henholdsvis ca. 12 dekar og ca. 3 dekar. I avtalen er det tatt forbehold om at delingstillatelse gis.

Saken gjelder deling av landbrukseiendom og søknaden skal derfor behandles både etter plan- og bygningsloven og jordloven. For at tiltaket skal kunne gjennomføres må det foreligge et positivt vedtak etter begge lovene.

Søknaden er den 15.08.2018 sendt til Follo landbrukskontor for behandling etter jordloven.

Kommunen, representert ved Follo landbrukskontor og Geodatavdelingen, var på befaring på eiendommen Pung den 12.11.2018. Vidar Pung og hans sønn Elias Pung var med på befaringen.

Vestby kommune

Saken er vurdert å ikke være kurant og er derfor sendt tilbake til Vestby kommune for politisk behandling.

Tilbudsregelen i odelslovens § 20

Elias Pung er odelsberettiget og har opplyst til saken at han vil bruke sin rett som odelsberettiget til å gå til odelsløsning dersom kommunen fatter vedtak om deling med salg av jord og skog. I brev av 08.10.2018, er Vidar Pung og kjøpers advokat, Kåre Fjetland, orientert om tilbudsregelen i odelslovens § 20. Se vedlegg 2.

Advokat Kåre Fjetland opplyser i brev av 25.10.2018 at partene har inngått en bindende avtale, og at selger på kontraktstidspunktet også signerte på skjøte. Etter advokat Fjetlands oppfatning er ikke tilbudsregelen aktuell i dette tilfellet. Vidar Pung svarer i brev av 30.11.2018 at han forholder seg til inngått kontrakt med kjøper, men at han vil støtte sin sønn dersom saken ender som odelsløsningssak. Elias Pung svarer i brev av 29.11.2018 at han ønsker å overta og drive eiendommen og at han vil kreve odelsløsning om det blir et salg av jord og skog.

Partene har således opplyst at de ikke vil benytte tilbudsregelen i odelslovens § 20. Delingssøknaden kan ferdigbehandles etter jordloven. En eventuell odelsløsning er ikke relevant å ta med i vurderingen, da delingssaken skal vurderes i lys av landbruksmessige forhold, jf. formålsparagrafen i jordloven, § 1. Etter rådmannens oppfatning vil en eventuell odelsløsning bli en sak mellom partene, som kommunen ikke skal behandle.

Nærmere beskrivelse av berørte eiendommer

Eiendommen Pung har ifølge gårdskart fra Norsk Institutt for Bioøkonomi et areal på totalt ca. 608 dekar, fordelt på ca. 330 dekar fulldyrka jord, ca. tre dekar innmarksbeite, ca. 246 dekar produktiv skog og ca. 29 dekar annet markslag og bebygd areal. Bebyggelsen på tunet består av to boliger, to eldre driftsbygninger, eldre potetkjeller og stabbur. Kårbolig med tilhørende garasje ligger adskilt fra tunet og om lag 200 m øst for tunet. Den dyrka jorda leies bort til kornproduksjon.

Godkjenning av omsøkt deling innebærer at eiendommen Pung opphører som landbrukseiendom og at dagens jord og skogarealer blir solgt som tilleggsarealer til driftsenheten til Olav Breivik. Olav Breivik er fra før eier av to landbrukseiendommer i Vestby kommune. Disse er gnr 97 bnr 6 og gnr 8 bnr 1. Del av gnr 97 bnr 6 grenser til eiendommen Pung, kun adskilt av Loskabekken, samt til eiendommen Nummestad gnr 91 bnr 1 i Hobøl kommune. Eiendommen Nummestad er driftssenteret samt bostedet til Olav Breivik og ligger under en km fra Pung. Gnr 8, bnr 1 er eiendommen Randem, rett nord for Vestby sentrum, ca. ti km fra driftssenteret på Nummestad. Samlet har Olav Breivik sine eiendommer et dyrka areal på ca. 662 dekar og ca. 557 dekar produktiv skog. Driftsformen er korndrift. I søknaden opplyses at den dyrka jorda på Pung er bortleid til tredjemann med ti års avtale. Denne brukeren har også driftssenter i nabokommunen Hobøl, ca. tre km fra Pung. Det gjenstår åtte år av leieperioden, men det opplyses at kjøper vil ta initiativ for å overta den dyrka marka tidligere.

Andre forhold

I forbindelse med at Vestby kommune også skal behandle delingssøknaden etter plan- og bygningsloven er det sendt nabovarsel til ti naboer. Det er innkommet

Vestby kommune

merknader fra to av naboene. Merknadene er fra eierne av de to eiendommene som eiendommen Pung har veiforbindelse via i dag, henholdsvis til Nummestadveien på Vestbysiden, via eiendommen Tom, og til Gamle Sånervei på Hobølsiden, via eiendommen Li.

På befaringen opplyste Vidar Pung at det er tinglyst veirett over eiendommen Tom, men at det hovedsakelig er veien over eiendommen Li som benyttes. Denne retten er ikke tinglyst. Adkomsten over eiendommen Li går utenom tunet på eiendommen. Eier av eiendommen Tom er opptatt av at adkomstvei i både jordbruksdrifta og husholdningene fortsatt skal benytte Gamle Sånervei, da adkomsten via hans eiendom går gjennom tunet. Vestby kommune vil avklare spørsmålet om adkomst i forbindelse med behandling av søknaden etter plan og bygningsloven.

Begge merknadene går ut på at en fradeling ikke skal medføre mere trafikk enn i dag. Både landbruksarealene, tunet og kårboligen vil fortsette å være disponert til LNF-formål i kommuneplanens arealdel ved en eventuell fradeling, med de begrensninger dette medfører med hensyn til eventuelle ønsker om flere boliger enn i dag og endret bruk av bygningsmasse. Slike tiltak vil kreve dispensasjon fra kommuneplanen og økt trafikk vil være blant momentene som må vurderes i en slik sak.

Vurdering

Rådmannens vurdering etter jordloven

Etter jordloven er det adgang til å gi tillatelse til deling av landbrukseiendom der formålet med delingen er å oppnå bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ofte er det en bruker som får kjøpe jorda som leies, ved at den deles fra opprinnelig eiendom. Å skaffe tilleggsjord til eie for en aktiv næringsutøver vil ofte gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda, spesielt i de tilfellene der eiendommene grenser inntil hverandre eller det er kort avstand mellom dem, samt i tilfeller der kjøp av tilleggsjord fører til at bygningsmassen og driftsapparatet på bruket blir bedre utnyttet. I dette tilfellet er ikke kjøper i dag leietaker av jorda på eiendommen Pung, men han er nabo med drift på tiliggende eiendom. Ved å innvilge søker deling som omsøkt vil han kunne få en god driftsmessig løsning. I så måte vil godkjenning av deling være i overensstemmelse med intensjonen i jordloven.

Eiendommen Pung kan ut fra størrelsen anses som en normalt ressurssterk landbrukseiendom med et dyrka areal på ca. 330 dekar. Arealets størrelse kan tale mot å bruke denne eiendommen som tilleggsareal. Ved egen drift med mer intensiv produksjon enn korn er det mange landbrukseiendommer av denne størrelsen som gir grunnlag for en familieinntekt. Arealgrunnlaget svarer imidlertid til om lag 0,4 årsverk ved korndyrking, som er den vanlige driften i området. Siden det ikke er egen drift av jorda på Pung i dag kan dette igjen svekke interessen for å gjøre investeringer for å holde jorda i god hevd. Det må antas at en aktiv næringsutøver har større egeninteresse i å gjøre dette.

Etter jordlovens § 12 skal det videre legges vekt på om en deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. En deling som har er omsøkt, vil medføre at eiendommen med tunet og eiendommen med kårboligen på Pung bli fritt omsettelige boligeiendommer. Tunet, med tjo boliger og driftsbygninger, vil være

Vestby kommune

omgitt av dyrka jord på flere kanter. Miljømessige plager som lukt, støv og støy i forbindelse med landbruksdrift kan skape konflikter i forhold til de som skal bebo boligeiendommene. Det er ikke utelukket at slike plager fra tid til annen kan forekomme. Imidlertid er det ikke uvanlig at det i landbruksområder for øvrig også er boligeiendommer som ligger inntil jordbruksarealer uten at det har medført konflikter av betydning.

Miljømessige konsekvenser

Forholdet til naturmangfold

Alle saker som berører arealbruk eller som potensielt påvirker naturmangfoldet skal vurderes opp mot naturmangfoldloven. Naturmangfoldloven (NML) § 7 sier at vurderinger i henhold til §§ 8-12 skal fremgå av beslutningen ved utøving av offentlig myndighet. Søk i kommunens naturtype- og viltkart, Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart viser to registrerte naturtyper på eiendommen. Disse er Loskabekken, som går i grensen til naboeiendommen i vest, samt en dam som ligger inntil sørsiden av adkomsten til kårboligen. Både den delen av Loskabekken som tilhører eiendommen Pung og dammen ligger innenfor de arealene som søkes fradelt som tilleggsareal til eiendommen Nummestad. Omsøkt deling endrer derfor ikke arealbruken for området der disse to naturtypene ligger. De øvrige parsellene som søkes fradelt er eksisterende bebyggelse med naturlig opparbeidet uteareal. Etter rådmannens vurdering kommer derfor ikke omsøkte deling i konflikt med bestemmelsene i Naturmangfoldloven.

Konklusjon

Det er forhold som taler både for og imot å godkjenne fradelingen som her er omsøkt.

Jordloven legger opp til at deling etter jordloven kan tillates for å bidra til større og mer rasjonelle driftsenheter i landbruket. Kjøpers landbrukseiendom grenser inntil omsøkt eiendom og driftssenteret ligger i nærheten. Ved å legge landbruksarealene på eiendommen Pung som tilleggsareal til kjøpers landbrukseiendommer vil en oppnå en robust og rasjonell enhet godt egnet for moderne, rasjonell kornproduksjon. Det er ikke opplagt at det kan påregnes betydelige miljømessige eller driftsmessige ulemper ved å tillate delingen. Avtalen mellom selger og kjøper er klar og selger har bekreftet at han står ved avtalen.

På den annen side er kjøpers driftsenhet allerede av et betydelig omfang. Eiendommen Pung er ikke en del av kjøpers driftsenhet i dag. Deling som omsøkt vil ikke medføre bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen som anført i rundskriv M-1/2013 siden det er en annen leietaker de nærmeste 8 årene. Eiendommen Pung er en godt arrondert landbrukseiendom med en over gjennomsnittlig bruksstørrelse. Dagens drift med kornproduksjon tilsvarer bare ca. 0,4 årsverk, men eiendommen vil kunne ha potensiale til å bli et familiebruk ved en mer intensiv drift. I dette tilfellet er det en odelsberettiget som opplyser om at han ønsker å overta. Ved å tillate deling som omsøkt vil eiendommen miste både bolighus og driftsbygninger selv om en eventuell odelsløsningssak skulle føre fram. Da vil en eventuell ny eier risikere å måtte bygge opp et nytt driftssenter med bolighus, og en ville i tillegg få to store fritt omsettelige boligeiendommer midt inne i landbrukseiendommen. Dette ville være svært uheldig.

Vestby kommune

Ut fra en samlet vurdering har rådmannen under tvil kommet til at deling etter jordloven i dette tilfellet kan tillates. Et vesentlig moment er signalene i landbrukspolitikken ved nevnte rundskriv fra Landbruks- og Matdepartementet om ønsket om å bidra til mer rasjonelle og robuste driftsenheter i landbruket.

Under kommunens befaring på eiendommen Pung ble det sett på de forslåtte tomtegrenser for tun og kårbolig. Det anses som hensiktsmessig at de blir noe justert enkelte steder, men at dette vil gi lite utslag på omsøkt størrelse. Ved eventuell oppmåling må de endelige grenser fastsette i samråd med Follo landbrukskontor.