



Tønsberg kommune

JournalpostID

19/41749

Saksbehandler:
Hans Ivar Nesse, telefon: 33 06 15 60
Kommuneutvikling

Akerveien 136 - 0046/0001 med flere - Søknad om fradeling av gårdstun

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	30.08.2019	168/19

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av Akerveien 136 med 3,6 dekar tomt som vist på kart i søknaden.

Fradeling vil ikke redusere gårdens ressurser i betydelig grad, vil ikke medføre hindringer for drifta eller redusere kulturlandskapets kvaliteter.

30.08.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak

UBA- 168/19 Vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av Akerveien 136 med 3,6 dekar tomt som vist på kart i søknaden.

Fradeling vil ikke redusere gårdens ressurser i betydelig grad, vil ikke medføre hindringer for drifta eller redusere kulturlandskapets kvaliteter.

Sammendrag:

Kommunen har fått en søknad om tillatelse til fradeling av et hus med 3,6 dekar tomt fra landbrukseiendommen Aker gård. Rådmannen er positiv til søknaden fordi huset ligger slik til at fradeling ikke gir betydelige begrensninger for landbruket.

Innledning – hva saken gjelder:

Carsten Andreas Foyn-Bruun søker tillatelse til å dele fra en bolig med omtrent 3,6 dekar tomt fra sin landbrukseiendom, gbnr 46/1, 28, 29 og 78 i Tønsberg kommune (hovednummer 46/1). Delinga omfatter et bolighus og omtrent 3,6 dekar tomt. Huset med tomt var tidligere tun på gården Søndre Eldre som for mange år siden ble lagt til Aker gård.

Faktagrunnlag:

Carsten Andreas Foyn-Bruun søker tillatelse til å dele fra en bolig med tomt fra sin landbrukseiendom, gbnr 46/1, 28, 29 og 78 i Tønsberg kommune (hovednummer 46/1).

Delinga omfatter et bolighus og omtrent 3,6 dekar tomt. Huset med tomt var tidligere tun på gården Søndre Eldre som for mange år siden ble lagt til Aker gård. Det er planlagt at søkers bror skal kjøpe tunet.

Aker gård er i følge landbruksregisteret på 1733 dekar hvorav fulldyrka jord utgjør 550 dekar, innmarksbeite 60 dekar, produktiv skog 828 dekar og ikke produktive arealer 294 dekar. Mesteparten av den dyrka jorda er av beste kvalitet.

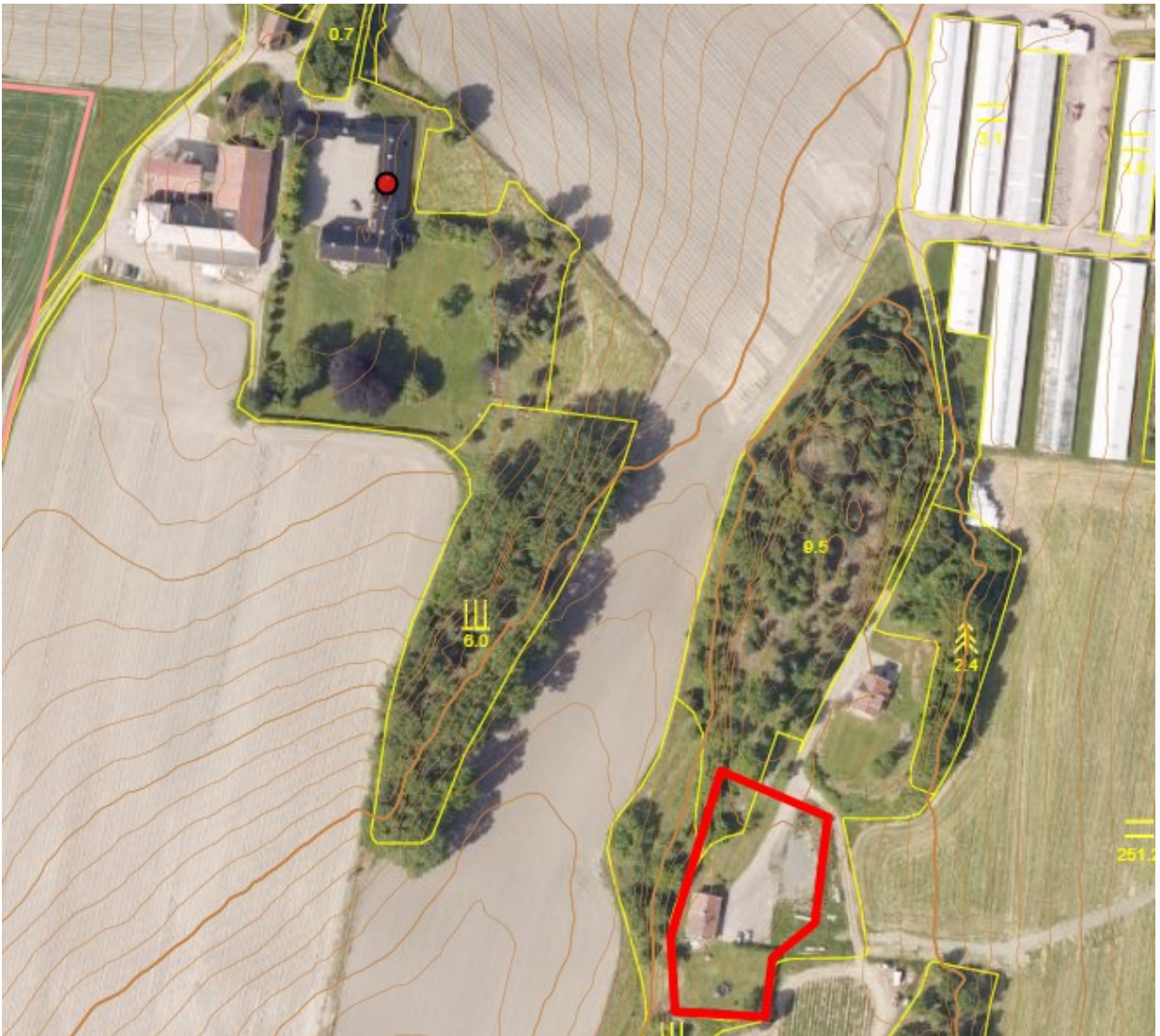
I arealet som søkes fradelt er mesteparten karakterisert som bebygd areal i temakartet AR5. En mindre del er karakterisert som uproduktiv skog.

Eldre var i 1667 husmannsplass under Aker. I 1835 var Eldre delt i to selveierbruk og 2 husmannsplasser. I 1905 var Eldre delt i 5 selvstendige bruk. Skipsreder Svend Foyn Bruun kjøpte to av brukene i 1920 og la arealet til Aker. I dag finnes ingen av disse gårdsbrukene. (Kilder: Sem og Slagen bygdebok og «Aker, Hogsnes, Manum, historisk vandring på kulturstier» - Sem Grunneierlag, Jarlsberg historielag med flere.)

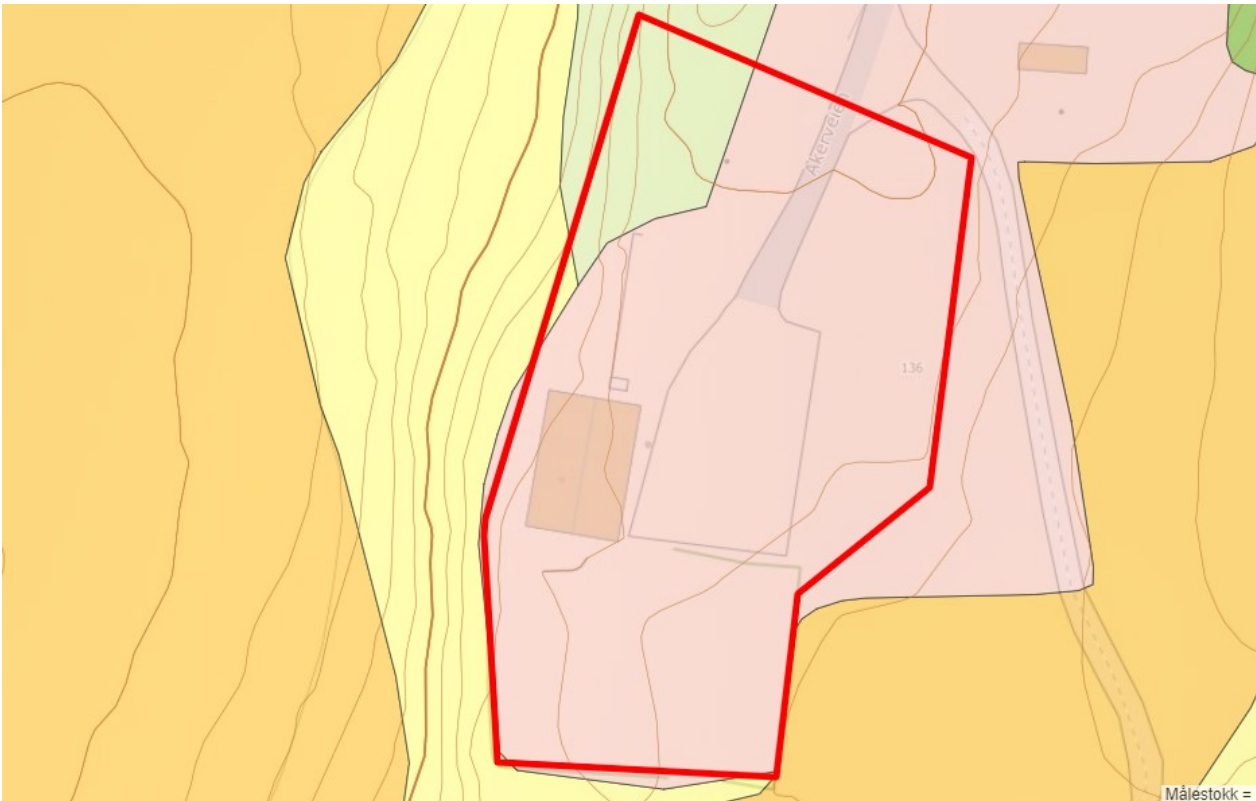
En bolig med tun (Akerveien 130) ble fradelt i 1957. Søker har i telefonsamtale den 6. juli opplyst at det er to leiligheter i hovedhuset (Akerveien 135) i tillegg til hoveddelen (altså 3 boenheter i hovedhuset). I tillegg finnes følgende boenheter på gården: Akerveien 132, 133, 134 og 136 (det omsøkte huset). Nr. 133 er i følge søker aktuell som kårbolig.



Oversikt over boligene på Aker. Nr. 130 er delt fra tidligere (1957). Det omsøkte tunet er vist med rød strek.



Det omsøkte tunet (markert med rød strek) ligger sørøst for hovedtunet (markert med rød prikk).



I arealet som søkes fradelt er mesteparten karakterisert som bebygd areal i temakartet AR5. En mindre del er karakterisert som uproduktiv skog.

Vurderingene i denne saken er basert opplysninger fra søker, opplysninger fra gårdskart (gardskart.nibio.no) og kilden (kilden.nibio.no). Grunnlaget for vurderinger av forholdet til lov er basert på paragrafene i jordloven og lovkommentarene i Rettsdata.

Rettslig grunnlag:

Jordloven, §§ 9 og 12 (sammendrag)

§ 9: Dyrka jord skal ikke brukes til noe annet enn jordbruksproduksjon.

§ 12: Deling av landbruksareal trenger tillatelse. Det skal legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. En delingstillatelse krever en vurdering av hensynet til arealressursene, driftsmessig god løsning og drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Tillatelsen faller bort dersom deling av eiendommen ikke er iverksatt innen 3 år etter at det er gitt tillatelse.

Forholdet til kommuneplanen:

Kommuneplanens arealdel

§ 2.9.1 (sitat): «I landbruks-, natur- og friluftsområdene tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1-6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Med tiltak menes oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentlig terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom jf. § 20-1.

Kårbolig skal ligge i tilknytning til gårdsbebyggelsen og tillates ikke fradelt.»

Vurderinger:

Det er ikke søkt om tillatelse til omdisponering av noe areal. Saken skal dermed ikke vurderes etter jordlovens § 9. Søknaden blir derfor bare vurdert etter jordlovens § 12, sett i lys av formålsparagrafen (§ 1).

I § 12 er det slått fast hva kommunen skal legge vekt på ved søknad om deling: Om delinga fører til en nyttig og variert bruksstruktur, om arealressursene ivaretas, om delinga gir en driftsmessig god løsning eller fører til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Kommunen kan også legge vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i loven.

Kommunen legger vekt på følgende momenter:

1. Fradeling må ikke øke sannsynligheten for at det oppstår konflikt knyttet til landbruksproduksjon på tilgrensende arealer.
 2. Fradeling må ikke redusere landbrukets atkomstmuligheter.
 3. Arealressursene skal brukes til landbruksproduksjon
 4. Om fradeling reduserer landbrukseiendommens ressurser. I dette tilfellet er det spørsmål om fradeling av et hus er ugunstig med tanke på mulighetene for bosetting av kårfolk eller ansatte.
 5. Om fradeling fører til ulemper for kulturlandskapet og kulturminner.
-
1. Sannsynlighet for konflikt: Minste avstand mellom det omsøkte bolighuset og åpen åker er 22 meter. Det største konfliktpotensialet er trolig knyttet til støy, støv og avdrift av sprøytemidler og lukt fra husdyr og gjødsel. Konfliktpotensialet er trolig mindre knyttet til drift av innmarksbeitet som ligger inntil de foreslåtte grensene. Kommunen vurderer konfliktpotensialet ved fradeling som lite med dagens produksjon (planteproduksjon uten husdyr). Ved eventuell overgang til husdyrbruk kan konfliktpotensialet øke, men boligen ligger så langt fra driftssenteret at sannsynligheten for stor konflikt fortsatt vurderes som liten.
 2. Atkomst for landbruket: I mange tilfeller kan fradeling føre til at landbruket får redusert mulighet til atkomst til jord og skog med maskiner. I dette tilfellet ligger boligtomta i enden av en vei, og fradeling reduserer derfor ikke landbrukets atkomstmuligheter.
 3. Arealressursene på den foreslåtte tomta er svært begrensede og består i følge temakartet AR 5 av et lite felt (ca. 300 m²) uproduktiv skog.
 4. En bolig kan være en ressurs på en landbrukseiendom fordi den kan brukes som kårbolig eller bolig for folk som arbeider på gården. Det er bakgrunnen for kommuneplanens bestemmelse om at kårboliger ikke tillates fradelt. Behovet for arbeidskraft kan variere avhengig av hva som produseres. I en tid hvor arbeidskraftbehovet er lite vil det gjerne være fristende å dele fra en kårbolig. I og med at kommuneplanens arealdel inneholder forbud mot bygging av boliger i LNF fordi spredt bebyggelse ikke er ønskelig, kan det derfor på sikt være uheldig at kårboliger blir delt fra.

På Aker gård er det fire frittliggende boliger. Det er etter rådmannens oppfatning lite sannsynlig at det vil bli behov så mye arbeidskraft på gården at det er behov for alle fire boligene. Fradeling som omsøkt medfører ikke at muligheten til bosetting av kårfolk forsvinner.

5. Boligene på Aker er kulturminner om frittstående gårder og husmannsplasser som er lagt til gården. Så lenge boligene er en del av landbrukseiendommen, gjelder strenge regler om bevaring av kulturlandskapet. Dersom det gjennomføres tiltak som forringer kulturlandskapet, kan det ikke utbetales produksjonstilskudd. Men dette regelverket er først og fremst innrettet mot tiltak i landskapet, ikke mot bygninger. Etter rådmannens oppfatning er reglene i plan- og bygningsloven vel så godt egnet til å ivareta de historiske minnene i bygningenes fasader. Fradeling medfører derfor etter rådmannens syn ikke større fare for at bygningene som gamle kulturminner skal miste sitt særpreg eller bli revet.

Alternative løsninger:

Alternativet til å tillate fradeling er å nekte fradeling. I så fall må det begrunnes med at fradeling gir redusert mulighet til bosetting av ansatte og økt konfliktpotensial knyttet til drift av landbruket.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering kommer kommunen til følgende:

Fradeling som omsøkt medfører liten fare for konflikt med landbruket, omfatter ikke viktige arealressurser og reduserer ikke muligheten til å bevare de gamle bygningene. Med et tidligere tiders stort behov for manuell arbeidskraft ville behovet for boliger vært større, men med et moderne landbruk er behovet for arbeidskraft sterkt redusert. Mulighet til bosetting av kårfolk og ansatte er fortsatt til stede i og med at det finnes flere boliger på gården.

Etter en samlet vurdering kommer kommunen fram til at bolighuset med omtrent 3,6 dekar tomt kan tillates fradelt etter jordloven.

Videre behandling:

Saken er ferdig behandlet med vedtak i UBA.

Tønsberg,

rådmann

virksomhetsleder

