



# Tønsberg kommune

JournalpostID

19/52979

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

## Tønsberg - Vermeli - Ramnesveien 141 - 0021/0001 og 0022/0004 - Fradeling av jordbruksarealene fra landbrukseiendom

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	30.08.2019	192/19

### Rådmannens innstilling

I medhold av jordlovas § 12 avslår Tønsberg kommune søknad om deling av gbnr 21/1 og 22/4 fordi det vil splitte opp landbruksressursene i stedet for å samle dem.

### 30.08.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

#### Møtebehandling:

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

#### UBA- 192/19 Vedtak:

I medhold av jordlovas § 12 avslår Tønsberg kommune søknad om deling av gbnr 21/1 og 22/4 fordi det vil splitte opp landbruksressursene i stedet for å samle dem.

### Sammendrag:

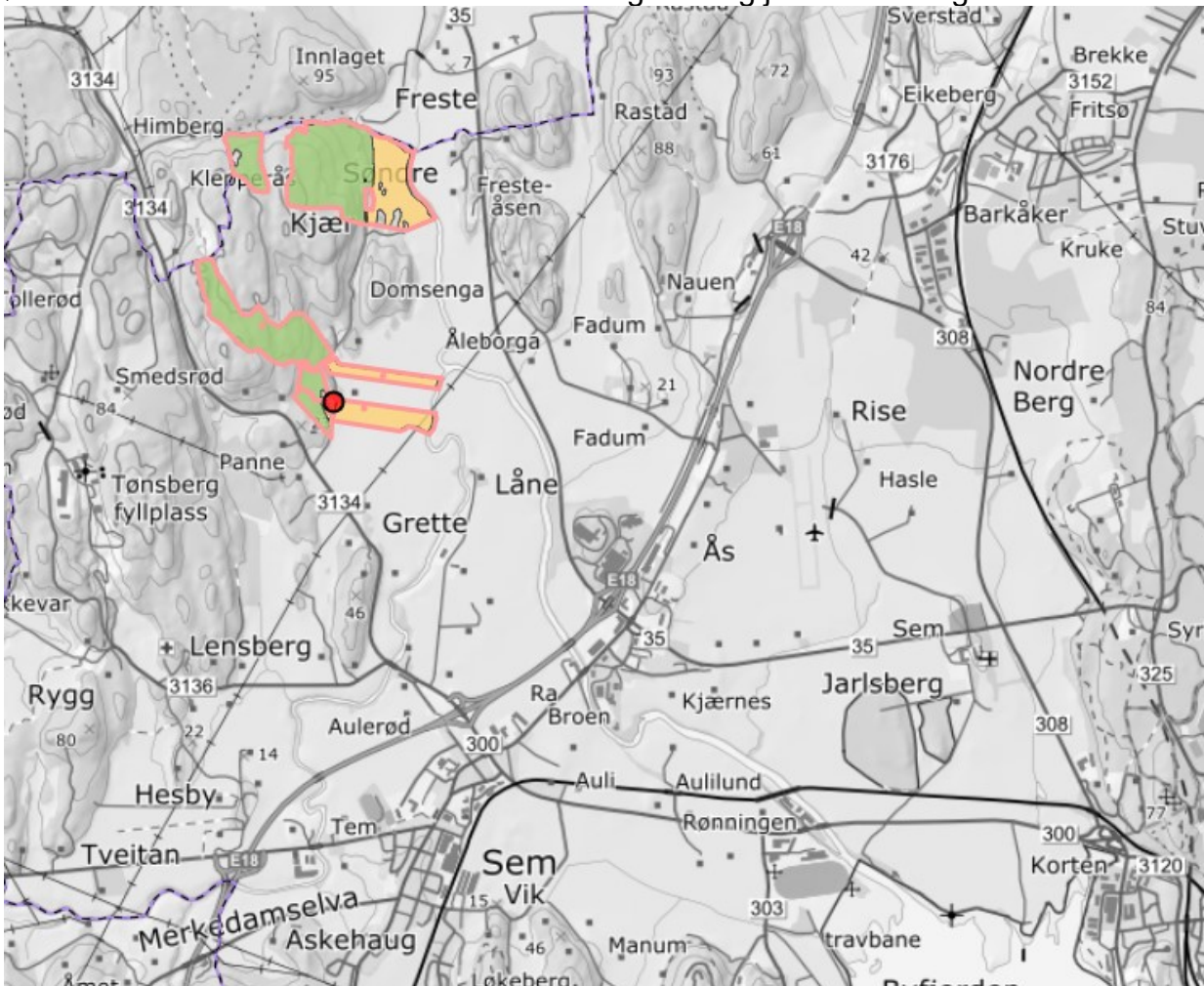
Kommunen har fått en søknad om dispensasjon fra forbudet i kommuneplanens arealdel mot endring og opprettelse av eiendom i LNF-områdene. Det er søkt om å dele jordbruksarealene fra den delen av eiendommen som består av skog. Før avgjørelse fattes i medhold av plan- og bygningsloven, må søknaden behandles etter jordlovas bestemmelse om deling av landbrukseiendom.

Det som skiller denne søknaden fra de fleste andre søknader om deling av landbrukseiendommer, er at det søkes om å dele opp ressursgrunnet. Vanligvis søkes det om å dele fra tunet mens jord og skog blir solgt samlet eller delt til sammenslåing med nærliggende landbrukseiendommer. I denne saken ønskes det at skogen blir en egen landbrukseiendom mens jorda blir solgt til sammenslåing med en annen landbrukseiendom. Rådmannen mener at det ikke er i tråd med delingsbestemmelsen og formålsparagrafen i jordlova og fremmer derfor saken til politisk behandling.

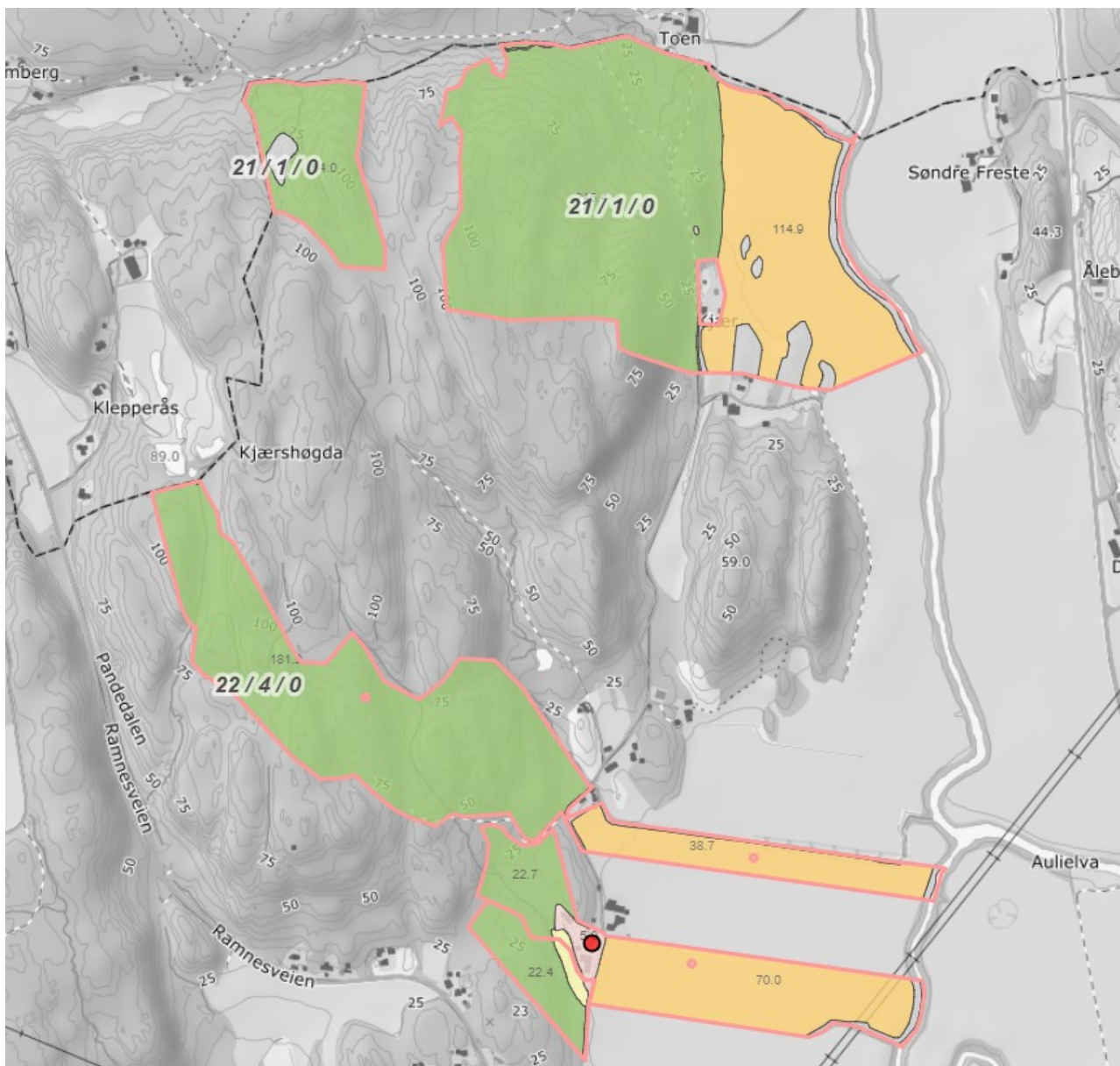
Landbrukseiendommen Vermeli ønskes delt slik at skogen og tunet beholdes av grunneieren, mens jordbruksarealene selges til den som de i dag leies ut til. Deling av landbrukseiendom kan ikke gjennomføres uten godkjenning i medhold av jordlova.

### Faktagrunnlag:

Grunneier Rolf Vermelid har søkt om tillatelse til å dele fra all dyrka jord fra landbrukseiendommen sin, gbnr 21/1 og 22/4 (hovednummer) i Tønsberg kommune. Jorda planlegges solgt til den som i dag driver den gjennom en leiekontrakt. Skogen ønsker Vermelid å beholde for å fortsette skogsdrift og jakt. Han vil også beholde tunet.



Eiendommen består av flere teiger. Tunet er markert med rød prikk. Det ligger omtrent 2,5 km i luftlinje fra Sem sentrum.



Oversikt over eiendommen. Den måler totalt 793 dekar, i følge landbruksregisteret. En gårdbruker i Ramnes leier jorda på denne og på tre naboeiendommer.

Eiendommen har 224 dekar fulldyrka jord hvorav nesten alt er kartlagt som beste kvalitet. 4 dekar er innmarksbeite, 526 dekar er produktiv skog hvorav 44 % har høy bonitet, 13 % har middels bonitet og 43 % har lav bonitet. Uproduktiv skog utgjør 24 dekar. Tun, vei og vann (deler av Merkedamselva) måler til sammen 12 dekar.

### Rettslig grunnlag:

Jordlova, § 12, setter krav om godkjenning før landbrukseiendom kan deles. Det skal legges vekt på om

- delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket
- hensyn til vern av arealressursene

- om delinga fører til en driftsmessig god løsning
- om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Rundskriv M-1-2013 fra regjeringa inneholder utdypende rettleiding for hvordan jordlova skal praktiseres. Der står det blant annet at det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. «*Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.*» Hva en tjenlig bruksstruktur er skal ses i lys av de lokale forholdene og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. Rundskrivet viser til et annet rundskriv, M-35-95, for nærmere omtale av begrepet «tjenlig bruksstruktur».

M-35-95 slår fast at det skal legges vekt på å skape ressurssterke bruk. «*Et bredt sammensatt ressursgrunnlag kan bidra til å skape ressurssterke bruk dersom ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte. Svingninger i markedet får på denne måten mindre virkning for inntektsgrunnlaget på bruket.*»

### **Forholdet til kommuneplanen:**

Eiendommen ligger i arealkategorien LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde). Utdrag fra kommuneplanens bestemmelser, § 2.10: «*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.*» Dette har først og fremst betydning for behandlingen etter plan- og bygningsloven som følger etter en eventuell tillatelse etter jordlova.

### **Vurderinger:**

I jordlova med tilhørende rundskriv er det gjort klart at landbrukseiendommer kan deles dersom det ikke er momenter som taler mot.

Hvilken landbrukseiendom arealene skal legges til er ikke gjenstand for vurdering i denne saken. Det skal vurderes når kommunen mottar søknader om konsesjon.

### Tjenlig og variert bruksstruktur

Et mål for jordlova er at driftsenhetene skal styrkes. Skogen er en del av ressursgrunnlaget på gården og bidrar til å gjøre eiendommen mer robust. Deling som omsøkt fører dermed til en svekkelse av eiendommens ressursgrunnlag. Dersom inntektene fra jordbruket svikter i en periode, kan skogen være et godt tilskudd, eller omvendt.

På den andre sida fører fradeling til at jorda kan selges og legges til en annen landbrukseiendom som kan bli styrket av det. Men styrking av andre landbrukseiendommer oppnås bedre ved å selge hele eiendommen samlet som tilleggsareal, eventuelt dele fra tunet og selge jord og skog til landbrukseiendommer i nærområdet.

### Hensyn til vern av arealressursene

I de fleste tilfeller oppnås det beste vernet av arealressursene gjennom lønnsom landbruksdrift. Skogen blir igjen som en liten enhet som alene ikke har ressurser nok til å

fungere som en sterk landbrukseiendom.

Rådmannens erfaring med reine skogeiendommer i Tønsberg er at ressursene på slike eiendommer ivaretas på en dårlig måte fordi de ikke drives av personer som har en vesentlig del av sin inntekt og sitt arbeid i landbruket. Mange av de reine skogeiendommene i Tønsberg har lavere produksjon av volum og kvalitet enn skog som drives av aktive bønder.

Rådmannen tviler ikke på at søkeren kommer til å drive skogen godt, men er forpliktet av jordloven og tilhørende rundskriv til å vurdere saken i et langt perspektiv.

#### Fører deling til en driftsmessig god løsning?

Det er veier som fører fram til skogteigene slik at man kan unngå å kjøre over jorda for å drive skogen. En mulig ulempe ved deling kan dermed unngås.

Sett ut fra skogbrukets lønnsomhetsnivå over flere år er skogen ikke i nærheten av å være stor nok til å fungere som en rasjonell driftsenhet. Derimot kan den gi et godt tillegg til en landbruksdrift der både jord og skog gir inntekter og arbeid. Rådmannen mener derfor at deling ikke gir en driftsmessig god løsning.

#### Fører deling til ulemper for landbruksdrift eller miljø i området?

Rådmannen kan ikke se at deling som omsøkt gir noen slike ulemper.

#### **Alternative løsninger:**

I medhold av jordlovens § 12 godkjenner Tønsberg kommune søknaden om deling av gbnr 21/1 og 22/4 fordi gevinsten av å styrke en annen landbrukseiendom med tilleggsjord overstiger ulempen ved at det blir opprettet en rein skogeiendom som ikke er stor nok til å kunne drives alene som en økonomisk lønnsom og rasjonell landbrukseiendom.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen for Tønsberg kommune.

#### **Konsekvenser for næringsutvikling:**

Etter rådmannens syn gir ikke deling som omsøkt et godt utgangspunkt for næringsutvikling.

#### **Helse- og miljøkonsekvenser:**

Ikke relevant.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Ikke relevant.

**Konsekvenser for barn og unge:**

Ikke relevant.

**Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:**

Ikke relevant.

**Konklusjon:**

Det er et mål i jordlova å samle ressursene på aktive landbrukseiendommer. Deling som omsøkt splitter opp ressursgrunnet i stedet for å samle det. Søknaden kan derfor ikke godkjennes.

**Videre behandling:**

UBA er første og eneste vedtaksmyndighet i denne saken.

Tønsberg,

Jan R. Eide  
Kommunaldirektør

Anne Hekland  
virksomhetsleder