



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

## **0021/0001 og 0022/0004 - Søknad om deling av landbrukseiendom - Klage på avslag**

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnummer</b>
Utvalg for plan og bygg	22.11.2019	012/19

### **Rådmannens innstilling**

1. I medhold av forvaltningsloven § 28 og jordlovas § 12 opprettholdes UBAs vedtak i sak 192/19. Kommunen vurderer skogen som en del av ressursgrunnlaget til landbrukseiendommen. Kommunen finner ikke grunnlag i klagen til å endre denne konklusjonen.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold og Telemark til endelig avgjørelse.

### **22.11.2019 Utvalg for plan og bygg:**

#### **Møtebehandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **UPB- 012/19 Vedtak:**

1. I medhold av forvaltningsloven § 28 og jordlovas § 12 opprettholdes UBAs vedtak i sak 192/19. Kommunen vurderer skogen som en del av ressursgrunnlaget til landbrukseiendommen. Kommunen finner ikke grunnlag i klagen til å endre denne konklusjonen.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Vestfold og Telemark til endelig avgjørelse.

**Sammendrag:**

Rolf Vermelid har klaget på kommunens avslag om deling av landbrukseiendommen hans. Han mener at kommunens argumentasjon om at oppdeling svekker eiendommens ressursgrunnlag ikke stemmer i denne eiendommens tilfelle. De produktive skogarealene på eiendommen hans er små og oppdelt mellom skrinne rygger. Moderne skogsdrift er avhengig av store, sammenhengende arealer og stort volum for å være lønnsomt. Fradeling av skogen vil derfor ikke svekke eiendommens ressursgrunnlag.

Rådmannen deler ikke Vermelids oppfatning og mener at skogen må regnes som en del av landbrukseiendommens ressursgrunnlag. Verken klagen eller befaring i terrenget har gitt rådmannen informasjon som tilsier at denne konklusjonen bør endres.

**Innledning – hva saken gjelder:**

Utvalg for bygge- og arealsaker vedtok i møte 30.08.19 et avslag på søknad om deling av gbnr 21/1 og 22/4.

Søkeren, Rolf Vermelid, har klaget på vedtaket.

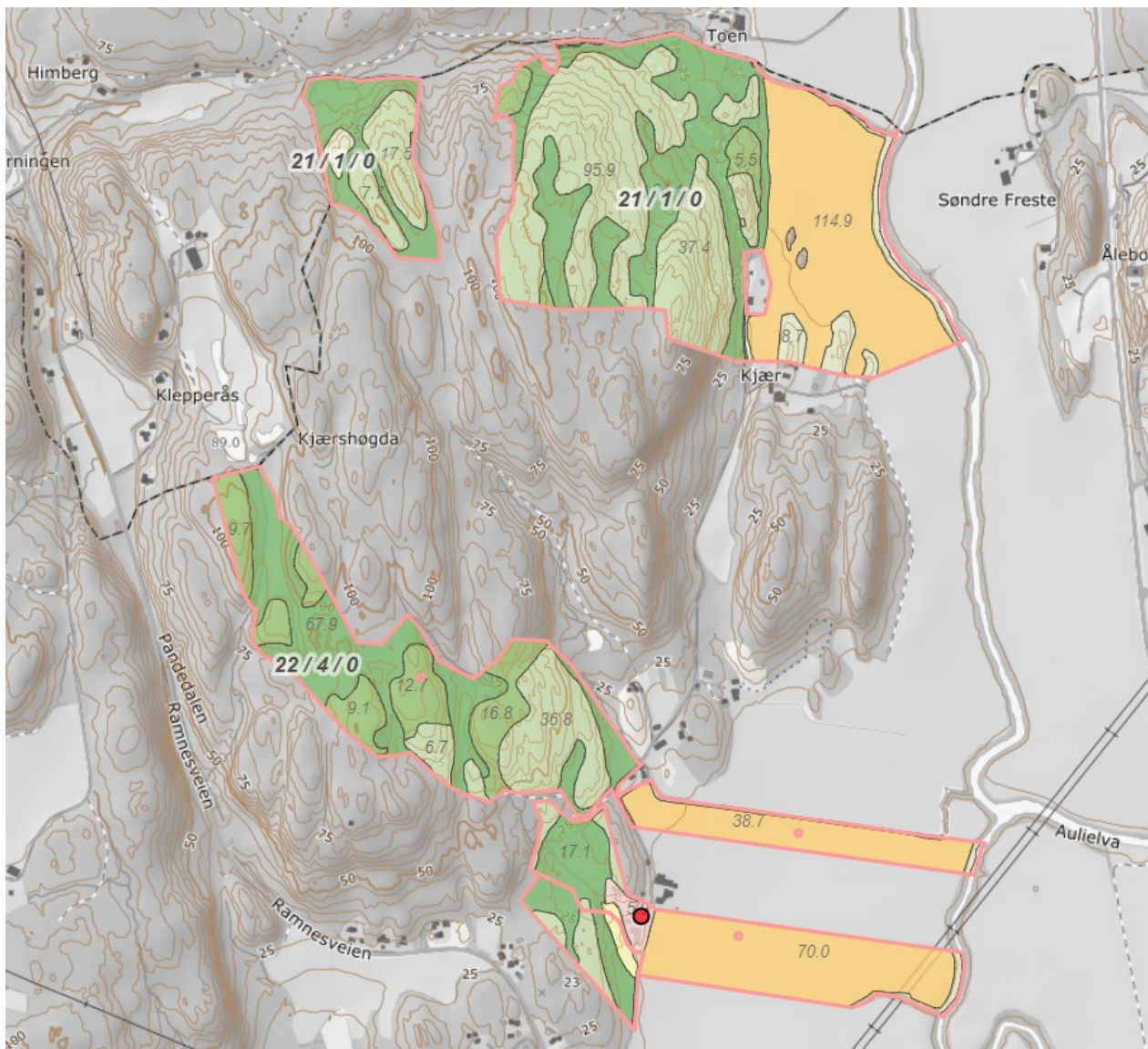
**Faktagrunnlag:**Om søknaden

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. Skogen ønsker Vermelid å beholde for å fortsette skogsdrift og jakt. Han vil også beholde tunet.

Søknaden ble avslått av UBA 30.08.19, (sak 192/19): *«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.»*

Klage på vedtaket ble sendt kommunen innen klagefristen.

Om eiendommen



Oversikt over eiendommen. Den måler totalt 793 dekar, i følge landbruksregisteret.

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.

Det ble ikke laget oppdatert skogbruksplan for eiendommen ved siste skogtakst (2001). Rådmannen gikk gjennom en del av skogen på eiendommen 31. oktober for å få mer detaljert informasjon om terrenget og produksjonsevnen. Slutningen fra befaringa er at storparten av skogen er framkommelig med maskiner og at produksjonsevnen i hovedsak er slik som den er angitt av NIBIO. NIBIOs kart er noe grovmasket, og noen topper synes å ha lavere produksjonsevne enn angitt på bonitetskartet.

### 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.»*

#### **Vurderinger:**

Klagen ligger vedlagt. Her er et sammendrag av klagen (ikke sitat):

Landbruksnæringa utvikler seg mot stadig større enheter. For å få inntekt fra skogen med dagens driftsmetoder og lønnsomhetsnivå, må man ta ut tusenvis av kubikkmeter i året. På denne bakgrunnen er en kupert og lite driftseffektiv skog ikke å anse som en del av ressursgrunnlaget.

Eiendommen inneholder skogarealer som er kupert med mange knauser og skrinne åser med dårlig bonitet. Bare dalene er egnet for barskog. Resten av arealene består av lauvskog og furukoller. For å lage et grunnlag for skogproduksjon på disse arealene, må det legges ned mye manuelt arbeid i ungsogspleie ettersom det er mye lauvoppslag.

Rådmannen bekrefter at terrenget i hele området, også utenfor grensene til denne eiendommen, er kupert og driftsteknisk ikke det enkleste. Likevel er det stort sett framkommelig med maskiner. Selv om skogen er tungdrevet i forhold til flatere områder med store, sammenhengende arealer, inneholder den ressurser som kan gi et tillegg til jordbruket, enten i form av tømmerproduksjon, jaktrettigheter eller bruk til beite. I dag er det ikke store tømmerverdier på eiendommen. Men det meste av den delen av skogen som har middels og høy bonitet er å sikt økonomisk drivverdig hvis det investeres i skogkultivering (planting, ungsogspleie og eventuell tynning).

Kostnadskrevenne skogkultivering på grunn av mye lauvoppslag er ikke spesielt for denne eiendommen, men gjelder i vel så stor grad på det meste av skogarealet i østre del av Vestfold. Kostnader til ungsogspleie kan dekkes med skogfondsmidler. Opptil 40 % av tømmerinntekten kan avsettes til skogfond og blir ikke beskattet. Når pengene brukes til å dekke kostnader til eget eller leid arbeid til ungsogspleie, føres hele 85 % av beløpet som en skattefri investering. Dermed kan selv svært arbeidskrevende ungsogspleie være en lønnsom investering i framtidig tømmerinntekt.

Rådmannen konkluderer med at skogen kan drives på en kostnadseffektiv måte og at den derfor må regnes som en del av ressursgrunlaget.

Jordene på landbrukseiendommen har svært god jordkvalitet. I følge NIBIOs jordressurskart er jorda egnet til godt egnet til en rekke ulike åkerkulturer, blant annet purre, salat og flere typer kålvekster. Sammen med skogen har eiendommen nok ressurser til å fungere som en selvstendig driftsenhet.

### **Alternative løsninger:**

1. Det er mulig å dele fra tunet og selge jord og skog samla til en nærliggende landbrukseiendom. Det vil ivareta jordlovens intensjon om å sikre og samle ressursene i ressurssterke bruk. En slik løsning forutsetter at det søkes om det.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen økonomiske konsekvenser for Tønsberg kommune.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at avslaget på deling av landbrukseiendommen opprettholdes fordi den omsøkte delinga vil føre til at skogen blir stående igjen som en selvstendig eiendom sammen med tunet. Med det vil ressursene splittes opp i stedet for å bli sikret og samlet. Eiendommen har nok ressurser til å bestå som en selvstendig enhet, og skogen på eiendommen er etter rådmannens oppfatning mulig å drive på en kostnadseffektiv måte.

### **Videre behandling:**

Dersom rådmannens innstilling vedtas, skal saken sendes Fylkesmannen i Vestfold og Telemark til endelig avgjørelse. Dersom klagen tas til følge, er det ingen videre behandling etter dette vedtaket.

Tønsberg, 7.11.2019

Geir Viksand  
konst. kommunalsjef

Anne Beate Hekland  
Virksomhetsleder