



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
29.08.2013
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2013/5719-422.5
Deres ref.

13999/2013/1621/66/2/TINSOF

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

13/789

Stadfestelse av kommunens vedtak i sak som gjelder deling av eiendommen Hovde Sør - Ørland 66/2

Fylkesmannen har fått oversendt ovennevnte sak fra kommunen for klagebehandling og endelig vedtak etter jordloven § 12.

Saksopplysninger:

Dagrun Dahlsveen og Eyvind Dahlsveen Kobberrød har søkt om samtykke til fradeling av tunet på "Hovde" 66/2 med tilgrensende jordbruksarealer, samt en frittliggende parsell som ligger mellom Hovdeveien og sjøen. Tunet søkes fradelt med et areal på totalt 8,9 daa fordelt på 4,9 daa fulldyrka jord og 4 daa bebygd areal og hage. Den frittliggende parsellen er på totalt 8,6 daa, fordelt på ca. 3,0 daa fulldyrka jord, ca. 1,6 daa innmarksbeite og 4,0 daa annet areal. Markslagsfordelingen på denne parsellen er innmeldt for revisjon. Det omsøkte arealet rundt tunet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNF-sone 1. Den frittliggende parsellen er i kommuneplanen utlagt som framtidig boligformål.

Landbrukseiendommen "Hovde" 66/2 er på totalt 123 daa, fordelt på ca. 111 daa fulldyrka jord, ca. 2 daa innmarksbeite og 10 daa annet areal. Søkerne opplyser at det er inngått enighet om videresalg av restarealene til en aktiv gårdbruker i området.

Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn kommuner har behandlet søknaden i møte den 20.02.2013, og det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

«Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn ser positivt på at tunet på "Hovde" 66/2 i Ørland fradeles og at restarealene videreselges til en aktiv gårdbruker i nabolaget. Av jordvern hensyn kan imidlertid ikke Landbruksnemnda imøtekomme den foreliggende søknaden fullt ut.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av tunet på landbrukseiendommen "Hovde" 66/2 på 4,3 daa bebygd areal, hage og adkomstvei og den frittliggende parsellen på 8,6 daa fordelt på ca. 3,0 daa fulldyrka jord, ca. 1,6 daa innmarksbeite og 4,0 daa annet areal.

Det settes som vilkår for fradelingen at den resterende jordveien fra "Hovde" 66/2 på 108 daa fulldyrka jord og 2 daa annet areal videreselges som tilleggsjord til aktiv bruker i nabolaget.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.»

Vedtaket er påklaget av søkerne ved brev datert 13.03.2013. Felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn kommuner har behandlet klagen i møte den 19.06.2013, men ikke funnet grunn til å endre sitt opprinnelige vedtak.

Rettslig grunnlag for vurdering av klagen og kommunens vedtak:

Jordloven § 12 har følgende ordlyd:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedommen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.»

Klageinstansens kompetanse:

«Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal klageinstansen avvise saken, jfr. dog § 31. Klageinstansen er ikke bundet av at underinstansen har ansett vilkårene for å foreligge.

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.»

Dette følger av forvaltningsloven § 34.

Vurdering:

Kommunen har opplyst at den frittliggende parsellen mellom Hovdeveien og sjøen som er søkt fradelt, er satt av til framtidig boligformål i kommuneplanen. Denne parsellen er derfor unntatt fra virkeområdet til delingsbestemmelsen i jordloven, jf. jordloven § 2 bokstav b nr. 1. Denne parsellen kan derfor fraskilles og overdras uavhengig av delingsbestemmelsen i jordloven.

Det vil etter dette bli drøftet hvorvidt det er grunnlag for å godkjenne fradeling av tunet på landbrukseiendommen med et areal på 8,9 dekar slik den klagende part ønsker det, eller om kommunens vedtak som går ut på å redusere tunarealet må stadfestes.

Tunet er søkt fradelt med et areal på totalt 8,9 dekar. Dette inkluderer om lag 4,9 dekar fulldyrket jord som ligger som en «buffer» rundt tunbebyggelse og hage. Kommunen opplyser at det er mange år siden husdyrholdet på "Hovde" 66/2 ble avviklet, og jordveien er nå bortleid til en aktiv bruker i nabolaget. Han har inntil nylig benyttet driftsbygningen på "Hovde" 66/2 til kjøttproduksjon på storfe. I forbindelse med generasjonsskiftet på "Hovde" 66/2 ønsker nå påtroppende generasjon å fradele tunet med høvelig tomt samt den frittliggende parsellen mellom Hovdeveien og sjøen. Restarealene tenkes solgt til den aktive brukeren i nabolaget som har leid jordveien og driftsbygningen i mange år.

Administrativt vurderer kommunen det slik at fradelingen vil styrke driftsgrunnlaget for kjøperen og redusere andelen leid jord på Ørlandet. Jordbruksarealet på det fradelte tunet vil fortsatt bli holdt i hevd ved en tiårig skriftlig avtale. Landbruksnemnda var på befaring, og utvalgslederen la fram innstilling i saken som ble vedtatt enstemmig. Landbruksnemnda fant ikke å kunne imøtekomme søknaden fullt ut under henvisning til jordvern hensynet. Tunet er tillatt fradelt med et areal på 4,3 dekar, mens resten av arealene, inkludert den omsøkte buffersonen med fulldyrka jord rundt tunet, må videreselges som tilleggsareal.

Fylkesmannen forstår landbruksnemndas vedtak slik at det ikke er ønskelig å opprette boligeiendommer/fritidsboligeiendommer som består av fulldyrket jord – all den tid jorda kan drives rasjonelt av et landbruksforetak. Vi slutter oss til dette synspunktet. Fylkesmannen kan ikke se at det er bosettingshensyn eller andre forhold som ligger til grunn for ønsket om å fradele tunet med et fulldyrket areal på nesten fem dekar. Søkerne har selv opplyst at de ønsker en buffersone rundt gårdsanlegget slik at denne skal framstå som mest mulig frittliggende også etter eventuell utbygging av boliger i området. I klagen er dette argumentet utdypet med hensynet til kulturlandskapet.

Ny delingsbestemmelse i jordloven § 12 trådte i kraft 1. juli i år. I henhold til overgangsreglene skal alle saker som ikke er endelig avgjort innen denne datoen, behandles etter ny regel. Den nye delingsbestemmelsen legger opp til at man fremdeles skal ha en godkjenningsordning når det gjelder deling av landbrukseiendom, men bestemmelsen inneholder ikke lenger noe forbud. Ny § 12 er ment å skulle gjøre det enklere å fradele dersom søknaden gjelder tilleggsjord eller tar sikte på å øke bosettingen. Samtidig gjelder § 9 i jordloven uendret i forhold til å ivareta jordvernet som et viktig nasjonalt hensyn.

Fylkesmannen er enig i at fradeling og salg av det vesentligste av eiendommens arealressurser til leietaker, vil bidra til en tjenlig bruksstruktur og en

driftsmessig god løsning. Hensynet til vern av arealressursene tilsier imidlertid at tunet ikke bør fradeles med om lag fem dekar fulldyrket jord. Vi har merket oss opplysningene om at jordbruksarealet som den klagende part ønsker skal bli liggende sammen med det fradelte gårdstunet, vil bli holdt i hevd og drevet på tiårig leiekontrakt. På sikt kan imidlertid oppretting av små enheter øke risikoen for at jorda kommer ut av drift, og det vil være vanskelig for landbruksmyndighetene å følge opp driveplikten på såpass små arealer.

Videre har vi merket oss følgende anførsel i klagen:

«I saksframleggets kapittel "Sakens bakgrunn og innhold" blir det fremholdt at: "Det omsøkte arealet rundt gårdstunet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNF-sone 1". Dette stemmer med "KOMMUNEPLAN 2004-2015 AREALDEL DELPLAN 01 BREKSTAD" men ikke med "KOMMUNEPLAN 2004-2015 AREAL HOVEDPLAN", som viser at hele arealet som søkes fradelt rundt gårdstunet, er av Ørland kommune avsatt som byggeområde delplan 01.»

I saksframlegget til den forberedende klagebehandlingen har kommunen opplyst at planavdelingen er invitert til møtet i landbruksnemnda for å få en presisering av områdets planstatus. Vi kan imidlertid ikke se at det er referert noe som peker i retning av at planstatusen har vært drøftet. Ørland kommune ved avdelingsingeniør Kari-Anne Rørstad opplyser imidlertid at tunet og omkringliggende arealer på gnr. 66 bnr. 2 er avsatt til LNF-formål i kommunedelplan for Brekstad. Fylkesmannen kan etter dette ikke se at områdets planstatus trekker i retning av at det bør fradeles fem dekar fulldyrket jord sammen med tunet.

Fylkesmannen finner etter dette at deling som omsøkt vil gå ut over de interessene § 12 er satt til å verne om, og kan derfor ikke se at det er grunnlag for å ta klagen til følge. Vi slutter oss til landbruksnemndas konklusjon, og det fattes følgende

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 12 og forvaltningsloven § 34 stadfestes landbruksnemnda sitt vedtak av 20.02.2013 i sak som gjelder deling av eiendommen gnr. 66 bnr. 2 i Ørland kommune.

Klagen er ikke tatt til følge.

Det innebærer at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gis det samtykke til fradeling av tunet på landbrukseiendommen "Hovde" 66/2 på 4,3 daa bebygd areal, hage og adkomstvei og den frittliggende parsellen på 8,6 daa fordelt på ca. 3,0 daa fulldyrka jord, ca. 1,6 daa innmarksbeite og 4,0 daa annet areal.

Det settes som vilkår for fradelingen at den resterende jordveien fra "Hovde" 66/2 på 108 daa fulldyrka jord og 2 daa annet areal videreselges som tilleggsjord til aktiv bruker i nabolaget.

Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør

Magnhild Melandsø
fylkesjordsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi: Dagrun Dahlsveen, Nils Huus gate 11, 0482 OSLO