



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

14/449

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
06.03.2014
Deres dato
04.02.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/1231-422.5
Deres ref.
2013/2659

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Stadfestelse av kommunens vedtak i sak som gjelder søknad om fradeling av tomt - Strandheim Nordre - Ørland 60/52

Judith Stranden har ved søknadsskjema som er underskrevet den 03.06.2013 søkt om fradeling av gnr. 60 bnr. 34 som inngår i en større driftsenhet på Storfosna utenfor Ørland kommune.

Strandens landbrukseiendom består av flere gårds- og bruksnumre, med hovedbenevnelsen gnr. 60 bnr. 52. Kommunen opplyser følgende i forbindelse med sin behandling av saken:

«Grunneiendommen som søkes fradelt er på totalt 5,3 daa, fordelt på 3,9 daa fulldyrka jord og 1,1 daa tun og 0,3 daa vei. Tunet består av våningshus og stabbur. Det omsøkte arealet tenkes benyttet til fritidsformål av søkerens datter Jorunn Stranden og hennes familie. Den foreliggende søknaden inngår som et ledd i forestående generasjonsskifte på "Strandheim Nordre". Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealde utlagt som LNF-sone1. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer. Landbrukseiendommen "Strandheim Nordre" 60/52 m.fl. er på totalt 240 daa, fordelt på 93 daa fulldyrka jord, 4 daa overflatedyrka jord, 43 innmarksbeite og 100 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket leies ut til 3 aktive gårdbrukere på Storfosna.»

I tillegg til bebyggelsen som er søkt fradelt, er det et annet bolighus og en eldre driftsbygning på gnr. 60 bnr. 52.

Ørland kommune ved landbrukskontoret i Ørland/Bjugn har behandlet søknaden den 23.09.2013, og det er fattet følgende vedtak etter jordloven:

«Med hjemmel i jordlovens § 9 gis det avslag på omdisponering av 3,8 daa fulldyrka jord til tomt for fritidsbolig fra grunneiendommen "Strandheim" gnr 60 bnr 34 i Ørland. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradelingen av totalt inntil 1,2 daa rundt tunet på "Strandheim" til fritidsbolig for nåværende eiers datter. Arealet kan omfatte inntil 0,1 da dyrkajord til eventuell grensejustering rundt tunet, men ikke over 1,2 daa til sammen.»

Judith Stranden har påklaget kommunens vedtak ved brev datert 20.11.2013. Stranden viser til at hun har mottatt kommunens vedtak sent på grunn av

forsinkelser i postgangen. Kommunen har akseptert klagen som innkommet i rett tid, og Fylkesmannen har ingen innvendinger til dette.

Ørland kommune ved felles landbruksnemnd for Ørland/Bjugn kommuner har behandlet klagen i møte den 29.01.2014, men ikke funnet grunn til å ta den til følge. Saken er oversendt Fylkesmannen for endelig vedtak etter jordloven.

Rettslig grunnlag:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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 eigedomen 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. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.»

Det som er sagt her, følger av jordloven § 12. Saken er i tillegg vurdert etter retningslinjene i rundskriv M-1/2013 om omdisponering og deling.

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:

Judith Stranden hadde samme søknad om deling til behandling i 2010. Også den gang fikk hun samtykke etter jordloven § 12 til fradeling av bebyggelsen på gnr. 60 bnr. 34 med tomt på et drøyt dekar. Søknaden om fradeling av hele gnr. 60 bnr. 34, inkludert 2,1 dekar fulldyrka jord, ble imidlertid avslått av kommunen, og kommunens avslagsvedtak ble stadfestet av Fylkesmannen etter klagebehandling.

Også ved denne gangs behandling av delingssøknaden har Stranden fått samtykke til fradeling av bolighuset på gnr. 60 bnr. 34 med formål å bruke dette til fritidsformål. Kommunen har samtykket til ei tomt rundt huset på 1,2 dekar.

Den resterende delen av gnr. 60 bnr. 34, som Stranden søker å få fradelt slik at det blir tilhørende fritidseiendommen, består av et fulldyrket areal på nesten fire dekar. Dette arealet er delt av en vei. Om lag 2,1 dekar av det fulldyrka arealet ligger på samme side av veien som bebyggelsen på gnr. 60 bnr. 34. Spørsmålet som må besvares er om det er i tråd med jordlovens delingsbestemmelse i § 12 å tillate fradeling av fulldyrket jord sammen med bebyggelsen som skal brukes til fritidsformål.

Kommunen har i sitt avslagsvedtak vist til at fradeling av fire dekar med fulldyrka areal sammen med bebyggelsen på gnr. 60 bnr. 34 ikke er i tråd med forbudet mot omdisponering av jordbruksareal i jordloven § 9. Her heter det at dyrka jord ikke må tas i bruk til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. I denne saken er det ikke opplysninger som tilsier at det tas sikte på å bruke jorda på gnr. 60 bnr. 34 til annet enn jordbruksformål. Tvert imot er det i klagen uttrykt at jorda fortsatt skal leies bort med tanke på ordinær jordbruksproduksjon. Fylkesmannen kan etter dette ikke se at omdisponeringsforbudet i jordloven § 9 kommer til anvendelse. Delingsbestemmelsen i jordloven § 12 gir imidlertid anvisning på en del momenter som må vurderes før delingssamtykke kan gis. I vurderingen skal det bl.a. tas hensyn til vern av arealressursene, og om delingen fører til en driftsmessig god løsning.

I likhet med kommunen har Fylkesmannen ingen innvendinger mot at bebyggelsen på gnr. 60 bnr. 34 med tomt på et drøyt dekar fradeles. Denne bebyggelsen vil få grense mot jordbruksarealer som er i drift. Slik sett er dette ikke optimalt med tanke på de erfaringer landbruksmyndighetene har med konflikter mellom jordbruksinteressene og interessene til de som har bolig- eller fritidseiendommer i typiske jordbruksområder. All den tid det er snakk om fradeling av eksisterende bebyggelse finner vi i likhet med kommunen ikke grunn til å legge avgjørende vekt på eventuelle drifts- og miljømessige ulemper.

Vi kan imidlertid ikke se at det vil gi noe godt vern av arealressursen at nesten fire dekar med fulldyrka jord skal fradeles sammen med bebyggelsen. Vi har merket oss argumentene i klagen om at jorda også etter fradeling vil bli leid ut til jordbruksdrift. Over tid mener vi imidlertid at det er større risiko for at mindre jordbruksarealer vil gå ut av drift, og at manglende drift vil være vanskelig å følge opp med dagens drivepliktsbestemmelser. Vi kan etter dette ikke se at det er grunnlag for å innvilge fradeling av hele gnr. 60 bnr. 34, inkludert jordbruksarealet på nesten fire dekar. I klagen argumenteres det videre for at jordbruksarealet som det er ønskelig skal følge fritidseiendommen kan reduseres til om lag 2,1 dekar, dvs. den delen av jorda som ligger på samme side av veien som bebyggelsen på gnr. 60 bnr. 34. Fritidseiendommen som fradeles vil få en enklere arrondering på denne måten. Men vi kan fremdeles ikke se at drøyt to dekar fulldyrka jord bør fradeles en driftsenhet for å bli tillegg til en fritidseiendom. Hensynet til vern av arealressursen taler mot fradeling av jordbruksarealer fra en driftsenhet, også om arealene som søkes fradelt reduseres noe.

Fylkesmannen har forståelse for at søker ønsker å overdra deler av sin eiendom som ledd i et generasjonsskifte, og vi har merket oss argumentene i klagen som går på dette forholdet. Basert på vurderingen ovenfor kan vi imidlertid ikke se at det er grunnlag for å ta klagen til følge. Når det gjelder interessene i bruk av

bebyggelsen på gnr. 60 bnr. 34 til fritidsformål, bør disse være imøtekommet ved at bebyggelsen med tomt på et drøyt dekar er innvilget. Det fattes etter dette følgende

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 12 og forvaltningsloven § 34 tas klagen fra Judith Stranden ikke til følge.

Med hjemmel i samme bestemmelser stadfestes Ørland kommune sitt vedtak av 23.09.2013. Dette innebærer at det er gitt samtykke til fradeling av bebyggelsen på gnr. 60 bnr. 34 med tomt på inntil 1,2 dekar.

Fylkesmannens vedtak etter jordloven er endelig og kan ikke påklages videre, det vises til forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør

Magnhild Melandsø
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Judith Stranden

7150 STORFOSNA